
Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauverwaltung	Kiesl

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Marktgemeinderat Donaustauf	12.11.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Änderung des Bebauungsplans "Bayerwaldstraße", 3. Deckblatt

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

b) Billigungsbeschluss zur nochmaligen Auslegung und Fachstellenbeteiligung

a) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

Während der Auslegefrist sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

(Stellungnahmen in kursiv, maßgebend ist das Original)

Fachstellen/Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Regensburg, S 41 Bauleitplanung

Die Fachstellen L 41, Kreisjugendamt, S 33-2, Natur- und Landschaftsschutz, S 42, Technische Bauaufsicht, Bauüberwachung und der Kreisbrandrat brachten keine Äußerungen vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Die seitens der Sachgebiete S 41m, Bauleitplanung, in der Stellungnahme vom 27.02.2020 und der ortsplanerischen Stellungnahme vom 26.02.2020 (Fachreferent für Städtebau und Technik) vorgebrachten Einwendungen wurden nur bedingt in den Entwurf eingearbeitet, so dass grundsätzlich Einverständnis besteht. Insbesondere an den nachfolgenden Anregungen halten wir fest und möchten zur Präzisierung der Bebauungsinhalte Folgendes anmerken:

- Im Planteil sollte ebenfalls der Kurvenbereich des WA 2 um das Planzeichen „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ ergänzt werden
- Im Planteil bitten wir die nicht festgesetzte „Anzahl der Geschosse“ bei den Parzellen WA 1.7 bis WA 1.11 zu streichen
- Die nördliche abzweigende Verkehrsfläche zur Erschließung des MD 2.1 bis MD 2.3 enthält keine SOK
- Ergänzung von Regelquerschnitten und Anschlusshöhen der Prüll- und Bayerwaldstraße
- Die Empfehlung der Grundstücksgrenzen ist unter dem Layer zur „Abgrenzung von Teilflächen unterschiedlicher Dienstbarkeiten“ schwer auszumachen.
- Für das WA 1 und MD 3 fehlen die Nutzungsschablonen. Die Art der baulichen Nutzung, GRZ und Dachneigung kann dem Planteil nicht entnommen werden.
- Auf dem Bebauungsplan wird die Bayerwaldstraße zusammengeschrieben – im Geheft der textlichen Festsetzungen/Begründung mit Bindestrich. Wir bitten um einheitliche Formulierung.
- 2.1.1 der textlichen Festsetzungen lässt für MD 2.1 bis MD 2.3, MD 3.1 bis 3.4 und MD 2.4 eine Aussage zu den Betrieben zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnissen vermissen. Sollen diese wie im MD 1 zulässig oder nicht zulässig sein?
- Bezieht sich der letzte Satz in 2.1.1 der textlichen Festsetzungen, dass die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, nur auf MD 2.4 oder auch auf MD 2.1 bis MD 2.3, MD 3.1 bis 3.4?
- Wir empfehlen technische Aufbauten einzuschränken. Beispielsweise durch die Beschränkung dieser auf einen maximalen zulässigen prozentualen Flächenanteil an der gesamten Dachfläche und die Festsetzung einer maximalen zulässigen Höhe für technische Aufbauten (Wandhöhenüberschreitung).
- Die Begründung und Ziffer 2.4.2 der textlichen Festsetzungen ist zu entnehmen, dass die Abstandsflächen nur weitgehend eingehalten werden und Art. 6 BayBO für WA 1, WA 2 und MD 3 nicht angeordnet bzw. für MD 2 in Ziffer 2.4.3 der textlichen Festsetzungen verkürzt wird. Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB inhaltlich und räumlich dem Bestimmtheitsgebot genügen müssen. Es ist „parzellenscharf“ festzulegen, auf welchen konkreten Flächen die Festsetzung wirksam soll. Sie haben sich für eine „Baukörperfestsetzung“ (eine durch Baulinien und Baugrenzen umfasste Fläche mit Festsetzungen zur Gebäudehöhe) entschieden, so dass neben einer hinreichenden textlichen Festsetzung ebenfalls mittels geeigneten Planzeichen eine zeichnerische Festsetzung erfolgen muss. Unter dem Aspekt der konkreten Betrachtung der örtlichen Situation bitten wir alle Baufenster (mögliche Gebäude) hinsichtlich ihrer

Abstandsflächenpflicht zu prüfen und die Unterschreitung der Abstandsflächen exakt zu beziffern. In einer Anlage zum Bebauungsplan (sog. Abstandsflächenplan) können volle H als auch die Verkürzungen graphisch aufgezeigt werden und somit den Rückschluss auf xy H bzw. die im Planteil festgesetzte Maßangabe zwischen den jeweiligen Baufenstern/Grundstücksgrenzen ermöglichen.

Festsetzungen nach Nr. 2a sind nur aus städtebaulichen Gründen zulässig; sie dürfen nicht aus anderen Gründen getroffen werden, z.B. aus Gründen des Bauordnungsrechts, des Denkmalschutzes oder der Baugestaltung. Die Prüfung der städtebaulichen Erforderlichkeit und Rechtfertigung sowie die Abwägung sind besonders sorgfältig vorzunehmen. Die maßgeblichen städtebaulichen Gründe sind zu konkretisieren und in der Begründung nach §§ 2a bzw. 9 Abs. 8 BauGB darzulegen. Das Landesrecht mit seinen Abstandsanforderungen tritt nur unter bestimmten Voraussetzungen hinter Festsetzungen im Bebauungsplan zurück, z.B. wenn die Beleuchtung mit Tageslicht, die Lüftung und der Brandschutz gewährleistet sind. Diese Voraussetzungen müssen objektiv gegeben sein und sich ebenfalls in der Begründung nach §§ 2a bzw. 9 Abs. 8 BauGB wiederfinden.

- *In 2.5 der textlichen Festsetzungen werden die Wohnungen je Wohngebäude nur für das M 2 beschränkt. Was soll für WA 1, WA 2 und MD 3 gelten?*
- *Ziffer 2.6 der textlichen Festsetzungen schließt Tiefgaragen/Garagen unter Geländeoberfläche aus für MD 3 und WA 1 aus. Sollen diese für WA 2 bzw. MD 2 zulässig sein? MD 2 weist keine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze/Garagen auf. Sollen diese nur innerhalb oder auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden?*
- *Ziffer 2.7 der textlichen Festsetzungen lässt Nebenanlagen im WA 1 und MD 3 auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu. Im Umkehrschluss würde dies für WA 2 und MD 2 nicht gelten.*

Des Weiteren wurden die Flächen für das WA 1, MD 3 und WA 2 größtmäßig beschränkt. Was gilt für MD 2?

Der Satz „entlang der Grundstücksgrenzen dürfen diese Nebenanlagen im WA 1 und MD 3 max. 5 m Gesamtlänge aufweisen, im WA 2 maximal 9m“ weicht ebenfalls von den Regelungen der BayBO ab. Nähere Aussagen hierzu finden sich weder in den Planungsunterlagen noch der Begründung.

- *In Ziffer 2.12.2 der textlichen Festsetzungen sind im MD 3 bei geneigten Dächern Dacheinschnitte zulässig. Sollen diese im WA 1, WA 2 und MD 2 nicht zulässig sein?*
- *Ziffer 2.12.5 der textlichen Festsetzungen setzt eine maximal zulässige Gebäudebreite fest. Unseres Erachtens handelt es sich der Sache nach um eine bauplanungsrechtliche Festsetzung „im Gewand“ einer Baugestaltungsvorschrift. Für bauplanungsrechtliche Vorschriften stehen jedoch nur die § 9 BauGB und in der Baunutzungsverordnung geregelten Festsetzungsalternativen (GRZ, GFZ, Bauräume) offen. Wir bitten um entsprechende Anpassung.*
- *Die Geländeauffüllungen in Ziffer 2.12.9 der textlichen Festsetzungen bitten wir um eine Aussage, wie sich diese zwischen den Parzellen (z.B. WA 1.3 zu WA 1.5 oder WA 1.5 zu MD 2.3) verhalten oder zum Rand des Geltungsbereichs in Richtung Bestand.*

Ergänzung der Begründung, um...

- *2.3: Ergänzung der Grundfläche hinsichtlich der genannten Fläche von 8.500 m² (vgl. Tabelle 1.1 auf Seite 6) in einer nachvollziehbaren Nettoberechnung*
- *3.3: Seite 19 letzter Absatz „... in diesem Bereich zugunsten eines Dorfgebietes“-Leerzeichen entfernen*
- *3.5:*
 - *Seite 25 „Im Bereich der beiden Teilflächen MD 1..., da durch das Einfügegebot des im Zusammenhang bebauten Bereichs ausreichend...“*
 - *Seite 26 Abs. 3 „...sowie WA 1.9 und 1.10...“*
 - *Seite 26 zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die in Abs. 4 genannte „...MD*

3.1-3.4 ca. 16-17m Fassadenlänge und in Abs. 5 genannte „... WA 1.1, WA 1.3, WA 1.5 ca. 16 m Baukörperlängsseite“ weder textlich noch zeichnerisch festgesetzt wurde. Es darf auf die Ausführungen zu Ziffer 2.12.5 verwiesen werden.

Stellungnahme Planverfasser:

Der Planverfasser hatte empfohlen, dass Zeichen „keine Zufahrt“ im Einmündungsbereich zur Bayerwaldstraße auch auf der Nordseite des Einmündetrichters festzusetzen. Aufgrund des städtebaulichen Konzepts, das im WA 2 dem Gebäude vorgelagerte Garagen und Stellplätze mit direkter Zufahrt von der Bayerwaldstraße aus vorsieht, wurde dieses Planzeichen reduziert. Nachdem die Gemeinde selbst im Eigentum dieser Fläche ist, kann eine verkehrssichere Ausgestaltung in der Umsetzung nach derzeitigem Kenntnisstand gewahrt werden, sodass eine Planänderung nicht veranlasst ist.

Eine Höhenfestsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im MD 2.1 bis MD 2.3 erfolgte nicht, da hier noch keine detailliertere Straßenplanung vorliegt. Nachdem bei den weiteren Festsetzungen keine Bezüge zu dieser Straßenhöhe bestehen, ist eine Planänderung nicht erforderlich. Auf die Abwägung zum Einwand des Grundeigentümers wird verwiesen.

Auf Regelquerschnitte der Verkehrsflächen wurde verzichtet, da es hierfür keine städtebauliche Erforderlichkeit gibt und die exakte Ausgestaltung der späteren Umsetzung der Planung vorbehalten ist.

Auf die Darstellung einer Nutzungsschablone im WA 1.1 bis W 1.11 und im MD 3.1 bis 3.4 wurde aus Gründen der Planlesbarkeit verzichtet. Die wesentlichen Festsetzungen sind in den einzelnen Baufenster enthalten und werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt und ausreichend bestimmt.

Betriebe sind selbständige Einrichtungen und Unternehmen, denen die Be- und Verarbeitung und Sammlung Land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse zu eigen ist. Dabei müsste eine räumliche Zuordnung zu landschaftlichen Betriebsstelle nicht zwingend vorliegen. Diese Art von Betrieben gehört zu den typischen Betrieben eines Dorfgebietes. Somit würde einer Zulässigkeit dieser Art der baulichen Nutzung im MD1 und MD 2 nichts entgegenstehen.

Bisher gilt die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Antennen. Sofern der Gemeinderat aus ortsgestalterischen Gründen eine Bündelung und Höhenbeschränkung dieser Dachaufbauten befürwortet, wäre eine entsprechende ergänzende Festsetzung unter den baugestalterischen Vorschriften nach Art. 81 BayBO notwendig. Aufgrund der Nähe zum Denkmalensemble erscheint die Ergänzung dieser Festsetzungen sinnvoll. Es wird deshalb vorgeschlagen, folgende Festsetzung zu ergänzen: Technische Dachaufbauten sind im gesamten Geltungsbereich pro Gebäude nur zusammengefasst auf maximal zweimal 10 % der Dachgrundfläche des jeweiligen Gebäudes und bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m über der Firstoberkante zulässig.

Die Begründung Hinsicht der Abstandsflächen wird ergänzt.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO werden im WA 1.1 bis 1.11 und MD 3.1 bis 3.4. vorliegend durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien in Verbindung mit Wandhöhen Außenwände zugelassen, vor denen geringere Abstandsflächen als nach BayBO zulässig sind. Diese Abweichung von den gesetzlichen Abstandsflächentiefen gegenüber benachbarten Grundstücken ist städtebaulich vertretbar:

Bei Zugrundelegung der nach dem Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien in Verbindung mit den Wandhöhen maximal möglichen Bebauung wird *zu allen Nachbargrundstücken* eine Abstandsfläche von mindestens 0,5 H eingehalten. Nur im WA 1.1. fallen bei 0,5 H Abstandsflächen nach Westen geringfügig auf die festgesetzte Versorgungsfläche, was jedoch vertretbar ist, da diese Fläche dauerhaft nicht für schutzbedürftige Nutzungen festgesetzt ist, sondern für Versorgungsnutzungen. Auf den Abstandsflächenplan in der Anlage wird verwiesen.

In Bezug auf die Abstandsflächen innerhalb bzw. zwischen Teilbaugebiete WA 1.1 bis 1.11, WA2 und MD 3.1 bis 3.4 werden bei Zugrundelegung der nach dem Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit der nach den Wandhöhen maximal möglichen Bebauung Abstandsflächentiefen von 0,5 H überwiegend eingehalten. Überschreitungen eines Abstandsflächenmaßes von 0,5 H treten an den Übergangsbereichen zwischen den möglichen Baukörpern in den WA 1.09, 1.08, 1.07 und MD 3.4 auf. Die hier entstehenden Abstandsflächensituationen sind jedoch städtebaulich vertretbar. Die Gebäudekörper sind im Grenzbereich entweder versetzt angeordnet (z. B. MD 3.4 zu WA 1.07) oder die verkürzten Abstandsflächensituationen treten nur an den kurzen rückversetzten Baukörperfassaden auf (z. B. zwischen WA 1.09 und WA 1.08), wo jedoch durch die Rückversetzung des Baukörperteils Besonnung und Belichtung von Süden ermöglicht wird. Gleichzeitig ist für diese Baukörper zu berücksichtigen, dass die (teilweise) geringeren Abstandsflächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen durch die großzügigen Freiflächen im hinteren Grundstücksbereich und damit entsprechende Besonnungs- und Belichtungsmöglichkeiten kompensiert werden. Belange der Besonnung und Belichtung können hier durch entsprechende Grundrissgestaltung ermöglicht werden. Zudem kann durch die vorgesehenen Grundrisse des Grundstückseigentümers vermieden werden, dass der soziale Wohnfriede durch Sichtbeziehungen zwischen Aufenthaltsräumen gestört wird. Bei den sogenannten Gartenhofhäuser ist zum Beispiel an der Ostfassade im WA 1.7 oder 1.9 kein Fenster eines Aufenthaltsraumes vorgesehen. Durch die Ausbildung einer Brandwand an diesen Fassaden können auch die brandschutztechnischen Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren erreicht werden.

Im MD 2.1 bis 2.4 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine Abstandsflächentiefe von 0,5 H festgesetzt. Hierdurch soll im Sinne der gebotenen Innenverdichtung eine verdichtete, sparsame Nutzung der Flächen in diesen Gebieten ermöglicht werden, wie sie in Dorfgebieten typisch ist und sich auch vielfach in der Umgebung wiederfindet. Gleichzeitig sind bei einem Abstandsflächenmaß von 0,5 H auch Belange des Wohnens und gesunder Wohnverhältnisse regelmäßig noch gewahrt (Besonnung, Belichtung und Belüftung).

Die Festsetzungen und die Begründung sind entsprechend zu ergänzen.

Eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist im WA 1, WA 2 und MD 3 nicht notwendig, da durch die eng gefassten Baufenster hier keine städtebaulichen Gründe für eine Beschränkung vorliegen.

Hinsichtlich der ausgeschlossenen Tiefgaragen ist festzustellen, dass für MD 2 und WA 2 keine ausreichenden Kenntnisse der hydrogeologischen Situation vorliegt, die einen Ausschluss von Tiefgaragen rechtfertigen würde.

Im MD2 ist die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen nicht erforderlich, die Baugrenze ist sehr großzügig gefasst, Stellplätze und Garagen können - soweit landesrechtlich zulässig - auch in den Abstandsflächen und außerhalb der Baugrenzen akzeptiert werden.

Im WA2 und MD2 sind aufgrund der großzügigen Baufenster Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen städtebaulich nicht erwünscht.

Dacheinschnitte sind nur im MD3 zulässig.

Unter Ziffer 2.12.4 (Gebäudeproportionen) sollte noch festgesetzt werden, dass die maximal

zulässige Gebäudebreite von 18 m im WA 2 sowie im MD 2.1-2.4 für die schmale Gebäudeseite (Giebelseite) gilt. Dies war auch im bisherigen Bebauungsplan so geregelt und sollte aus ortsgestalterischen Gründen auch so verbleiben, da breitere Giebel ortsuntypisch wären und somit das Ortsbild beeinträchtigen könnten.

Eine Konkretisierung der zulässigen Geländeauffüllung unter Ziffer 2.12.9 erfolgt. Es wird festgesetzt, dass auf dem eigenen Grundstück die dauerhaften Geländeauffüllungen bis zur höchstens hergestellten Erdgeschoss-Fußbodenoberkante gelten und an den Nachbargrenzen anzupassen (abböschern zum hergestellten Gelände des Nachbargrundstücks) sind.

Für die Grenze zwischen dem MD 3 und Flur Nr. 31/32 südlich angrenzend werden eine Stützmauern zugelassen, um den Gebäudebestand zu sichern und eine technisch sinnvolle Lösung zu erreichen. Im übrigen sollten aus ortsgestalterischen Gründen Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 70 cm zugelassen werden.

Die weiteren redaktionellen Ergänzungen und Klarstellungen werden vorgenommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Planverfassers zur Kenntnis. Mit der Ausarbeitung des Entwurfs in der vorliegenden Fassung vom 12.11.2020 besteht nach Abwägung Einverständnis. Der überarbeitete Plan ist erneut auszulegen, die Fachstellen sind erneut zu beteiligen

2. Landratsamt Regensburg, SG L 19, Tiefbau, Kreisbauhof

Die Belange des Sachgebiets L 19 sind von der Planung nicht berührt.

Die innere Erschließung ist gemäß RAST 06 auszubilden.

Wir verweisen dabei auf die Ausbildung von Eckausrundungen, insbesondere Wendestelle.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nach Abwägung nicht veranlasst.

3. Landratsamt Regensburg, SG S 52, Gesundheitsamt

Mit der Planung besteht Einverständnis.

4. Landratsamt Regensburg, SG L 18, Fachreferent für Denkmalschutz

Mit der Planung besteht Einverständnis.

5. Landratsamt Regensburg, L 16

Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorschriften dürfen Entsorgungsfahrzeuge (außer zu Wendezwecken) nur vorwärtsfahren. Entsprechend dieser Regelungen müssen Sackgassen bzw. Stichstraßen, wenn sie befahren werden sollen, eine ausreichend große Wendemöglichkeit aufweisen. Der Mindestdurchmesser, den ein heute üblicherweise eingesetztes Müllfahrzeug (mit drei- oder vier Achsen und einer Länge von rd. 11 m) für ein Wendemanöver benötigt, beträgt mindestens 18 m. Dabei muss der Mittelpunkt überfahrbar sein.

Beim Befahren von Straßen muss außerdem sichergestellt sein, dass für die am Fahrzeug befindlichen Personen keine Quetschgefahr besteht. Zu diesem Zweck muss beiderseits des Entsorgungsfahrzeuges ein Freiraum von mindestens 0,5 m Breite vorhanden sein.

Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstoff-Fractionen muss gem. § 15 ff. Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Regensburg (AWS) an anfahrbaren Stellen erfolgen.

Privatgrundstücke oder Straßen, die keine öffentlich gewidmeten Straßen im Sinne des Straßen- und Wegerechts (Art. 3, 53 Bayer. Straßen- und Wegegesetz) sind, werden nur nach ausdrücklicher Beauftragung mit umfassender Haftungsfreistellung für den Landkreis Regensburg und die Entsorgungsunternehmen durch den/die Eigentümer befahren (§ 15 Abs. 7 AWS).

Die Betrachtung des vorliegenden Bebauungsplanes unter den vorgenannten Gesichtspunkten führt deshalb zu folgendem Ergebnis:

Die Anfahrbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge kann, wie unter 1.1.2 „Verkehrliche Erschließung“ festgelegt, erfolgen. Die privaten Anliegerwege werden nicht befahren.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nach Abwägung nicht veranlasst.

6. Landratsamt Regensburg, S 31, Natur- und Umweltschutz

Wasserrecht:

1. Schutzbereiche

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer I., II. oder gleichgesetzter Ordnung liegen nicht vor, so dass keine wasserrechtlichen Verbote betroffen sind. Allerdings liegen die Flurnrn. 32, 608/26, 614, 616 und 626/11 überwiegend im wassersensiblen Bereich, so dass evtl. mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist.

2. Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Schmutzwasserentsorgung soll über die bestehende Mischwasserkanalisation in der Bayerwaldstraße laufen.

Die Niederschlagswasserentsorgung soll über ein Trennsystem, Rückhaltung in unterirdischen Rückhalteeinrichtungen und gedrosselter Abgabe in den vorhandenen Bachlauf erfolgen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Untergrundbeschaffenheit der Planungsfläche nicht möglich.

Für den Fall, dass eine Versickerung auf einzelnen Grundstücksflächen dennoch in Betracht kommt, sollte auf die „Niederschlagsfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen werden. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Alternativ könnte man überlegen, ob es sinnvoll wäre unter Beachtung der gemeindlichen Entwässerungssatzung (EWS) vom 01.12.2014, eine Verpflichtung zur Errichtung von Regenwasserzisternen aufzunehmen. Das dort gesammelte Niederschlagswasser könnte für den privaten Gebrauch genutzt werden. Ein überschüssiges Wasser könnte gedrosselt in den vorgesehenen Entwässerungsgraben abgeleitet werden.

3. Erdaufschlüsse, Bauwasserhaltung und Geothermie, wassergefährdende Stoffe

Hierzu sind ausreichend Hinweise erfolgt.

4. Vorkehrungen gegen Wassereinträge

Die Gefahr durch Wassereinträge wurde gesehen und entsprechende Hinweise in den Satzungsentwurf aufgenommen.

Stellungnahme des Erschließungsplaners:

Größere Niederschlagsereignisse als im Entsorgungsgrad festgelegt, werden durch die betrachteten Entwässerungseinrichtungen nicht aufgenommen. Zur Sicherung von z.B. privatem Wohn- bzw. Gewerbeigentum, ist hier die Eigeninitiative der Eigentümer, Grundstücksbesitzer, Betreiber, etc. erforderlich und gefordert.

Es ist grundsätzlich damit zu rechnen, dass Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen auch auf private Grundstücksflächen gelangen kann, wenn größere Niederschlagsereignisse (> Bemessungswerte) auftreten und keine weiteren Schutzmaßnahmen von privater Seite getroffen wurden.

Gebäude und Freiflächen sind so zu gestalten, dass durch Überflutung keine Schäden

am Objekt entstehen können (Eigenschutz). Vermehrt anfallende Wassermengen müssen ungehindert Ablauf zu freien Flächen finden z.B. durch gezielte Wasserführung. Durch eine ausreichende Begrenzung oder Wasserführung am Rand der Grundstücke (Maßnahme der Grundstücksbebauung) kann z.B. Niederschlagswasser aus öffentlichen Bereichen aber auch aus Hangbereichen-/ höhergelegenen Flächen, am Grundstück vorbeigeführt werden.

Bei Kälte-, Schnee- und Frostperioden kann es zu Abflussproblemen kommen. Niederschlagswasser kann dann u.U. über die schneebedeckten-/geschlossenen, gefrorenen Einläufe u. dgl. nicht unmittelbar zu den Entwässerungseinrichtungen ablaufen.

Bei Kälte-, Schnee- und Frostperioden kann es auch zu einem Überfrieren von Grün-/Versickerzonen kommen. Niederschlagswasser kann dann über die geschlossene Oberfläche nicht mehr unmittelbar in den Boden-/Untergrund ablaufen-/versickern-/verdunsten.

Extreme Trockenheit über einen längeren Zeitraum führt zu kargen Bodenstrukturen. Bei Niederschlag müssen sich die ausgetrockneten Böden erst wieder reaktivieren was eine rasche Wasseraufnahme verzögern kann. Stark wassergesättigte Böden nach langen Niederschlagsereignissen beeinträchtigen ebenfalls die Aufnahme und Ableitung-/Versickerung. Bei beiden klimatischen Zuständen verändert-/erhöht sich der Ablaufbeiwert was wiederum zu einer Erhöhung der Ablaufmenge führt.

In alle Niederschlagswasserbewirtschaftungsanlagen werden beim Betrieb feinkörnige Stoffe eingespült (z.B. beim Regenereignis aus verschmutzten Oberflächen) die zu Ablagerungen führen. Es entsteht ein gewisser Porenverschluss, was die Durchlässigkeit, Funktion-/Ablaufleistung mindert, bzw. das Speichervolumen reduziert. Dies kann im Extremfall auch zu Rückstau und Überflutungen führen.

Entwässerung

Ein konkretes Entwässerungskonzept des neu zu bebauenden Grundstücks Flurnummer 614 liegt vor. Dieses Entwässerungskonzept wurde mit der Fachstelle Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Die Niederschlagsentwässerung funktioniert. Das Entwässerungssystem wurde nochmals auf ein 30-jähriges Regenereignis erweitert. Weitergehende Planänderungen sind nicht veranlasst.

Für den nicht bebauten Bereich des MD 2.4 liegen Baukonzepte oder städtebauliche Entwürfe konkret noch nicht vor. Grundsätzlich ist eine Überbauung dieses Teilbereiches unter den gleichen Entwässerungsbedingungen wie die vorgesehene Bebauung des Flurstücks 614 möglich.

Für das Vorhaben wird der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Erschließungsträger gestellt.

Auf die vom Erschließungsplaner vorgenommene Bemessung der Kanäle und Niederschlagswasserbewirtschaftungsanlagen (Anlage zur Abwägung) wird verwiesen.

Zusammenfassung

Ermittelte-/verwendete Drosselablaufwerte nach DWA-M 153 sind in etwa vergleichbar mit Ablaufwerten eines 1-jährlichen 15-Minuten-Regens auf unbefestigter Fläche, und erfüllen damit ein hohes Niveau der Abflussdrosselung mit einem x-fach höheren Wirkungsgrad, bedingt durch die vorgeschalteten leistungsfähigen Rückhalteeinrichtungen.

Geplante Entwässerungssysteme (Kanäle und Rückhalteeinrichtungen) werden durchgängig für ein 30-jährliches Niederschlagsereignis bemessen, und erfüllen damit sowohl die Grundanforderungen an Mindestbemessungsvorgaben sowie die erhöhten Anforderungen an einen aktiven Überflutungsschutz.

Durch die geplante Erschließung erfolgt keine Verschlechterung der Niederschlagswasserabflusssituation gegenüber dem ursprünglichen Gelände vor

Abbruch der gewerblichen Nutzung.
Durch den hohen Wirkungsgrad der Drosselung und das leistungsfähig vorgeschaltete Rückhaltevolumen ist im Rahmen der Bemessungsjährlichkeit von einer Verbesserung der allgemeinen Ableitungssituation auszugehen.

Beschluss:

Für das vorliegende Änderungsverfahren liegt für den Bereich des WA1 und WA2 sowie MD 3.1-3.4 ein konkretes Entwässerungskonzepts durch das Büro Altmann, Neutraubling vor. Dieses Entwässerungskonzepts wurde mit der zuständigen Fachstelle (Wasserwirtschaftsamt) abgestimmt.

In den Planbereichen MD2.1-2.3 sowie MD2.4 liegen keine konkreten Projektplanungen bzw. konkrete städtebauliche Entwürfe vor. Insofern liegen für diese Gebiete auch keine konkreten Entwässerungsplanungen vor.

Das im allgemeinen Wohngebiet sowie im MD 3.1-3.4 vorgesehene System einer Drosselung und Rückhaltung auf den Grundstücken dürfte sich grundsätzlich auch für die Flächen des MD2.1 - 2.4 umsetzen lassen.

Die Hinweise der Fachstelle sowie die Stellungnahme des IB Altmann werden zur Kenntnis genommen.

Planänderungen sind nach Abwägung nicht veranlasst.

Bodenschutzrecht:**1. Altlasten**

*Waren auf der Flurnummer 614, Gemarkung Donaustauf, vorhanden.
Das Grundstück wurde jedoch weitgehend saniert.
Die weitergehenden Hinweise hierzu sind ausreichend.*

2. Auffüllungen und Abgrabungen

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.

3. Vorsorgender Bodenschutz

Die Regelungen zum vorsorgenden Bodenschutz sind ausreichend.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nach Abwägung nicht veranlasst.

7. Landratsamt Regensburg, Umweltschutzingenieur

Auf der Grundlage der gutachterlichen Untersuchung Hook & Partner vom 22.04.2020 und der Art der baulichen Nutzungen (mit Abstufungen von MD zu WA) bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

Beschluss:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen und in die weitere Abwägung eingestellt.

8. Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde

Keine Bedenken

9. Regionaler Planungsverband Regensburg

Keine Äußerungen

10. Wasserwirtschaftsamt Regensburg

Grundsätzlich verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 18.02.2020. Wir stellen fest, dass die Hochwassergefahrenfläche bei HQextrem nach wie vor nicht in der Plandarstellung eingetragen ist. Dies ist nachzuholen.

Für die angedachte Niederschlagswasserbeseitigung ist rechtzeitig ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Bezüglich der aufgefundenen Bodenbelastungen ist mit der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde das weitere Vorgehen zeitnah abzustimmen. Das weitere Vorgehen zur Thematik Altlasten sollte unbedingt vor Satzungsbeschluss erfolgen.

Stellungnahme des Planverfassers:

Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstigen Gebieten, die bei Hochwasser überschwemmt werden oder durchflossen oder die für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Hiervon zu unterscheiden sind eingereichte ehemalige Überschwemmungsgebiete, die bei Versagen eines Teiches überschwemmt werden können.

Diese Flächen gehören zu den überschwemmungsgefährdeten Gebieten und sind in den Fachdaten der Wasserwirtschaftsbehörde als Gebiet HQ extrem bezeichnet.



Abb.: BayernAtlasPlus: Überschwemmungsgrenze HQ extrem

Die Planungsfläche ist somit überschwemmungsgefährdetes Gebiet, das durch Hochwasserschutzanlagen gegen ein statistisch einmal in 100 Jahren oder noch seltener auftretendes Bemessungshochwasser geschützt ist. Hochwasserschutzanlagen können jedoch keine absolute Sicherheit garantieren. Auch hinter Deichen kann es durch Deichbrüche oder Überströmung bei einem größeren als dem Bemessungshochwasser entsprechenden Hochwasserereignis zu Überschwemmungen in vermeintlich sicheren Gebieten kommen. Für faktische Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78 WHG nicht. Für die Anwendbarkeit des § 77 WHG ist entscheidend, dass das faktische

Überschwemmungsgebiet tatsächlich noch eine Rückhaltefunktion hat, diese soll grundsätzlich erhalten bleiben. Es kann sich daher im Regelfall nur um größere unbebaute Flächen handeln, die noch einen relevanten Beitrag zum Hochwasserschutz leisten. Kleinere Lücken in einer bestehenden Bebauung werden dies regelmäßig nicht leisten.

Im Rahmen der Abwägung wäre zu berücksichtigen, dass nach § 5 Abs. 2 WHG folgt, dass die Kommune, wenn sie in einem Überschwemmungsgebiet Baurecht schafft, auch die dadurch hervorgerufenen Probleme bewältigen muss. d.h., die Kommune sollte durch bauplanungsrechtliche Festsetzung nach Möglichkeit sicherstellen, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen für Menschen, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser angepasst ist. Im vorliegenden Fall wäre das im wesentlichen durch die Festsetzung einer Mindesthöhe der EFOK für Aufenthaltsräume möglich. Aufgrund der bisherigen Abwägung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation und insbesondere unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hielt es der Gemeinderat jedoch für erforderlich, die zulässige Höhenlage der Gebäude möglichst niedrig, somit nahe am Ursprungsgelände orientiert, festzusetzen.

Der Planverfasser verweist darauf, dass der Hochwasserschutz eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang ist, welche die gemeindliche Planungshoheit in zulässiger Weise einschränkt. Auch wenn eine Nachverdichtung oder eine Wiederbebauung eines ehemals bebauten Gebietes zur Folge hat, dass widersprechende Belange des Hochwasserschutzes überwiegen, wäre die gewählte Höhenfestsetzungen für Gebäude mit weit überwiegender Aufenthaltsfunktion von Personen einer Abwägung nicht zugänglich.

Sollten im Rahmen der Abwägung die Belange überwiegen, die für eine Bebauung und Wiedernutzbarmachung bzw. die Beibehaltung von bestehenden Baurechten sprechen, empfiehlt der Planverfasser, entsprechende Hinweise auf die möglichen Hochwassergefahren sowohl in der Begründung als auch in der Satzung aufzunehmen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach Abwägung überwiegen die Belange, die für die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Neugestaltung des bestehenden Baurechts sowie die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen gewerblich genutzten Fläche sprechen.

Der Umstand, dass das gesamte Planungsgebiet innerhalb der Hochwassergefahr Fläche HQ extrem liegt, ist in den textlichen Hinweisen und der Überschrift „Schichten- und Hangwasser, Überschwemmungsgefährdung, Versickerung und Ableitung von Regenwasser/Schmutzwasser“ beinhaltet.

Die Hochwassergefahren Fläche HQ extrem wird nachrichtlich in die Hinweise am Plan aufgenommen.

11. REWAG

Sparten Erdgas und Trinkwasser

Die Erschließung mit Trinkwasser ist aus dem Bestand gesichert. Die REWAG plant derzeit eigenwirtschaftlich keine Erdgaserschließung. Bei einer möglichen Kostenbeteiligung durch den Markt Donaustauf wird die Wirtschaftlichkeit geprüft. Bitte beteiligen sie uns zeitnah an den weiteren Planungen. Vor Baubeginn ist eine offizielle Planauskunft einzuholen und eine Einweisung vor Ort zu beantragen.

Ihr Ansprechpartner für Rückfragen:

Sparte Strom

Die Erschließung des aufgezeigten Planungsbereichs mit elektrischer Energie ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt. Vor Beginn der Baumaßnahme sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und eine örtliche Einweisung anzufordern.

Ihr Ansprechpartner für Rückfragen:

Sparte Telekommunikation

Die Erschließung des Planungsbereiches mit Lichtwellenleitern ist durch die Erweiterung bestehender Netze nach Wirtschaftlichkeitsprüfung möglich. Bitte beteiligen Sie uns an den weiteren Planungen der Maßnahme, um die Rahmenbedingungen für eine Erschließung zu prüfen. Vor Beginn der Maßnahme sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und gegebenenfalls ist eine örtliche Einweisung erforderlich.

Ihr Ansprechpartner für Rückfragen:

Das Versorgungsnetz der REWAG KG und der Regensburg Netz GmbH verändert sich stetig. Somit verändern sich auch die Parameter, wie z.B. Leistung, Spannung, Druck und Fließgeschwindigkeit. Diese Gegebenheit erfordert immer wieder neue Strategien in der Netzplanung und Netzberechnung. Folglich ist diese Stellungnahme nur zeitlich begrenzt gültig!

Wir bitten Sie deshalb, uns weiterhin an Ihren Planungen zu beteiligen und stehen Ihnen bei Fragen zur Verfügung.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nach Abwägung nicht veranlasst.

12. Bund Naturschutz in Bayern e.V. Stadt und Landkreis Regensburg

Grundsätzlich ist eine Bebauung des ehemaligen Fabrikgeländes begrüßenswert.

Der Bebauungsplan erfüllt nun teilweise die Anforderungen des BN in den Punkten:

1. Erhalt von bestehenden Bäumen
2. Entwicklung der Gewässer-Bachrenaturierung

In folgenden Punkten berücksichtigt der Bebauungsplan „Bayerwaldstraße“ die Belange des Naturschutzes aber immer noch ungenügend:

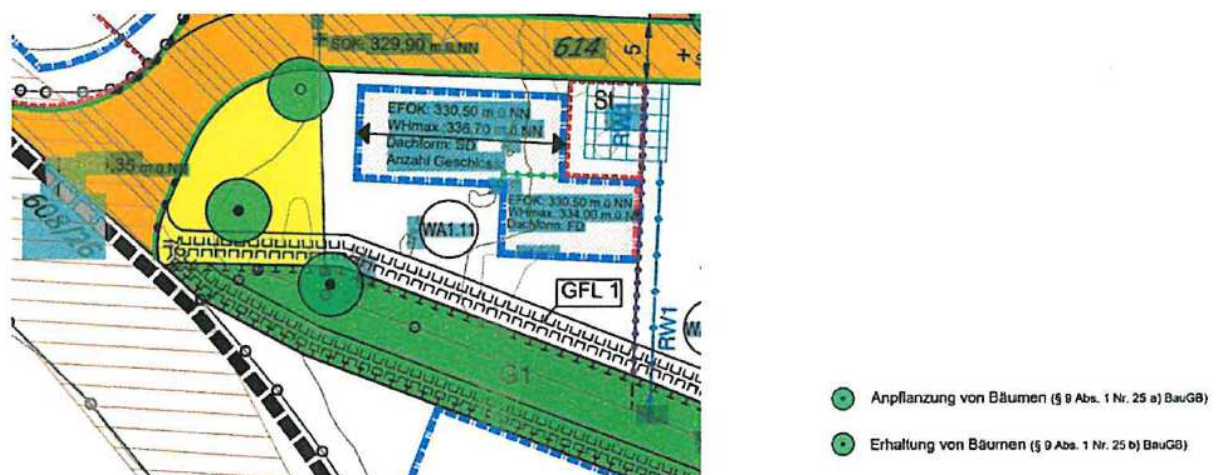
3. Größe der Grünflächen
4. Energieeffizienz und Elektromobilität

Zu 1.) Erhalt von bestehenden Bäumen

Folgende bachbegleitende Bäume am nordwestlichen Rand des Baugebietes 2a sollten erhalten werden: Vier Erlen, Walnussbaum – gepflanzt vom OGV Donaustauf



Im vorliegenden B-Plan finden sich aber nur zwei Bäume:



Des Weiteren liest sich der Absatz 2.13.3 „Festsetzung zum Erhalt von Bäumen“ eher wie eine Anleitung zum loswerden:

„Sollte aus natürlichen Gründen oder sonstigen Gründen der Erhalt von in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäumen nicht möglich sein, ist spätestens in der

darauffolgenden Pflanzperiode ein Ersatzbaum aus der unter Ziff. 2.13.2 festgesetzten Pflanzliste in der Mindestqualität 20-25 cm Stammumfang, Hochstamm zu pflanzen.“

Es gibt keine natürlichen Gründe und es dürfen aus Sicht des Naturschutzes hier keine sonstigen Gründe geltend gemacht werden.

Stellungnahme des Planverfassers:

Um die Renaturierung des Nordufers zu ermöglichen und eine dauerhafte Zugänglichkeit zum Renaturierungsabschnitt sicherzustellen, ist leider die Beseitigung von 2 Bäumen unvermeidbar.

Die Festsetzung, dass bei Verlust eines Baumes (was im uneingeschränkten Gültigkeitszeitraum des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen ist) ein Ersatz zu pflanzen ist, ist aus grünordnerischen Gründen erforderlich.

Planänderungen sind aus Sicht des Planverfassers nicht erforderlich.

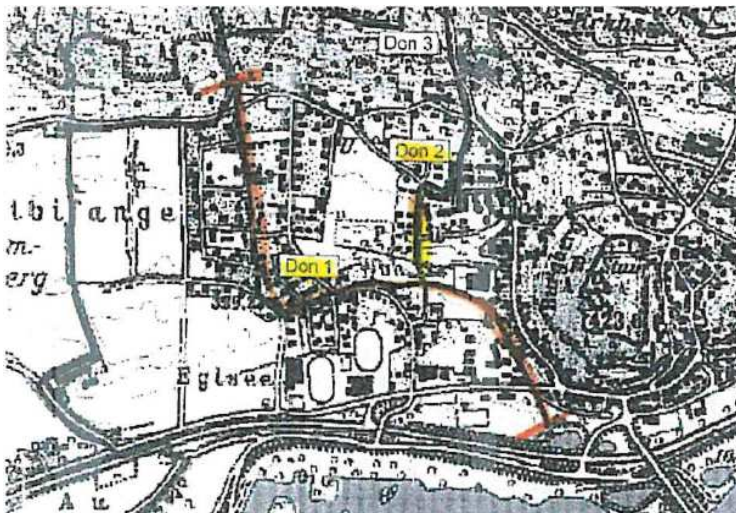
Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nach Abwägung nicht veranlasst.

Zu 2.) Entwicklung der Gewässer

Das Plangebiet wird am südlichen Rand von einem Bach begleitet, der im Gewässerentwicklungsplan der Gemeinde Donaustauf als Don 1 bezeichnet wird. In diesen mündet ein weiterer kleiner bisher verrohrter Bach „Don 2“, der an der Westseite des Geländes verläuft.

Ausschnitt aus dem Gewässerentwicklungsplan (GEP) der Gemeinde Donaustauf (Stand 06.10.2005)



Der GEP weist folgende Bewertungen/Defizite und Maßnahmen aus:

Gräben im westl. Ortsbereich Donaustauf		Don
Abschnittsnummer	Bewertung / Defizite	Maßnahmen
Don 1	A1 A2 D1 D2 D3 D4 D5 D11 (N1) L1 L3 L4 L7 LB1	A3 A6 (A7) A10 z.T.L4 (L12) L17 L20 U1 U3
Don 2	A6 komplett verrohrter Bachlauf	L12 D1
Don 3	-	L1

Im Folgenden sind die bedeutendsten Maßnahmen aus dem GEP aufgeführt:

	Maßnahmen in GEP	Erfüllt in BP
Don 1	A3: Aue von der Bebauung freihalten, kein Straßen – und Wegebau	OK
	A6: Innerhalb von Siedlungen Einleitung von Sickerwasser minimieren; Entsiegelung anstreben	OK
	A7: Schaffung von Retentionsräumen/Rückhaltebecken zur Verringerung der Abflussspitzen	OK
	L17: Verbesserung der Durchgängigkeit im Querprofil L20: Durchlass umgestalten	?
Don 2	L12: Verrohrung öffnen D1: Bereitstellen von ungenutzten/extensiv genutzten Entwicklungsflächen/Aufkauf von Uferstreifen	

Der verrohrte Bach muss aus unserer Sicht und der des Gewässerentwicklungsplanes der Gemeinde Donaustauf freigelegt werden. Die Uferflächen beider Bäche müssen renaturiert werden.

Diese Maßnahmen stellt neben der Verbesserung für Flora und Fauna auch eine erhebliche Aufwertung für das Baugebiet und für Donaustauf. Kinder lieben diesen Bach mit den Stichlingen, wie man es im Sommer regelmäßig auf der gegenüberliegenden Straßenseite beobachten kann.

Es ist sehr gut, dass wenigstens die Aufwertung eines Teiles von Don 1 bereits eingeplant ist. In der PLZ ist der Bach „Don 1“ als „private Grünfläche“ gekennzeichnet und in der Festsetzung, Absatz 2.13.1 ist eine gewisse Aufwertung beschrieben:

- Die Anwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig
- Böschungen sind nur begrünt zulässig
- Uferbefestigungen des vorhandenen, wasserführenden Grabens sind nur in naturnaher, ingenieurbioökologischer Bauweise zulässig.
- Die Sohle des Grabens ist mit unterschiedlicher Querprofilen zu gestalten. Eine Befestigung der Sohle ist nur an technischen Einlaufstellen zulässig.
- Innerhalb der Fläche sind Durchleitungen und baulich gesicherte Einleitungsstellen von Niederschlagswasser zulässig.

Diese Fläche ist als Gemeinschaftsfläche mit Grunddienstbarkeit für die Gemeinde Donaustauf geplant. Es wäre eventuell besser, diesen Streifen als Gemeinde zu erwerben, um Probleme mit der Pflege und Nutzung zu vermeiden.

Beschluss:

Auf die Abwägung im bisherigen Verfahren wird verwiesen. Die Gemeinde hält es im Rahmen der Abwägung für nicht zwingend erforderlich, die Fläche zu erwerben.

Zu 3.) Größe der Grünflächen

Au dem ca. 32 000 m² großen Gelände ist eine Fläche von etwa 900 m² als Grünfläche ausgewiesen. Auf den Grundstücken bleibt nur wenig nicht versiegelte Fläche übrig. Dazu gibt es noch etliche Bereiche, die aus baulichen Gründen wie Leitungen oder Wasserrückhaltebecken nicht mit Sträuchern bepflanzt werden dürfen.



Deshalb müssen innerhalb des B-Plans aus unserer Sicht Grünflächen mindestens in der Größe von 2000 m² ausgewiesen werden, die als Spiel- und Erholungsfläche für alle Bewohner dienen könnten.

Stellungnahme des Planverfassers:

Aus ökologischen Gründen wäre es einerseits sicher sinnvoll, größere Grünflächen im Bebauungsplan festzusetzen. Auf der anderen Seite ist es allgemeines Planungsziel, den Flächenverbrauch zu reduzieren und bei der Wiedernutzbarmachung von Innenentwicklungsflächen flächensparende Siedlungsformen und somit auch eine gewisse Nachverdichtung vorzunehmen.

Der Gemeinderat hat in einem längeren Prozess einen Kompromiss zwischen angemessener Nachverdichtung und Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zukünftiger gesunder Wohnverhältnisse gefunden.

Mit der Festsetzung Ziffer 2.13.5 wird - soweit bauleitplanerisch möglich - sichergestellt, dass gärtnerisch begrünte Flächen in den Bereichen nicht überbauter Flächen auf den Grundstücken entstehen. Zudem wurde im WA 1 und MD 3 die maximal durch Nebengebäude überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt. Um die Flächenversiegelung (und die damit verbundenen, negativen Auswirkungen) weiter zu reduzieren wäre es möglich, diese Festsetzung auch auf Nebenanlagen auszudehnen, die keine Gebäude sind. Auf der anderen Seite ist mit den festgesetzten Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen eine Begrenzung der Flächenversiegelung verbunden.

Des Weiteren regt der Planverfasser an, auch für den Spielplatz auf der Gemeinschaftsanlage festzusetzen, dass mindestens 40 % der Fläche dauerhaft unversiegelt bleiben muss und gärtnerisch begrünt werden muss.

Der Planverfasser weist darauf hin, dass der Gemeinschaftsspielplatz mit gut 100 m² Gesamtfläche für das zugeordnete Gesamtgebiet zwar formell ausreichend, in der Praxis jedoch zu klein sein dürfte. Es wäre zu überlegen, ob nicht eine ergänzende Fläche für Spielplätze im WA 2 festgesetzt wird.

Beschluss:

Nach Abwägung ist festzusetzen, dass mindestens 40 % der Spielplatzfläche dauerhaft unversiegelt bleiben muss und gärtnerisch begrünt werden muss.

Weitergehende Änderungen sind nicht veranlasst, da durch das Eigentum der Fläche WA2 die Marktgemeinde die Erstellung eines weiteren Kinderspielplatzes für Geschosswohnungsbau selbst in der Hand hat.

Zu 4.) Energieeffizienz und Elektromobilität

Die Ausrichtung der Reihenhäuser MD 4.7 bis MD 4.10 in Nord-Süd Richtung verhindert die Nutzung von solaren Energie.

Bei einer Baugeschossfläche von ca. 11 000 m² sollte eine zentrale Wärmeversorgung durch ein Blockheizkraftwerk o. ä. eingeplant werden.

Im Planentwurf für MD 3.1 – MD 3.4 (Mehrfamilienhäuser = fehlt die Darstellung der Versorgung mit Lademöglichkeiten für Elektroautos. Sie sollte im B-Plan als technischen Vorgabe festgesetzt werden.

Stellungnahme des Planverfassers:

Aus Sicht des Planverfassers ist die Ausrichtung der Gartenhofhäuser im WA 1.7-1.10 nicht optimal. Eigentümer und Projektentwickler des Grundstücks sehen dies jedoch anders und halten die vorgesehene Ausrichtung für geeigneter, eine gute Wohnqualität zu erreichen.

Möglichkeiten für eine zentrale Wärmeversorgung sowie Lademöglichkeiten für Elektroautos sind insbesondere durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche an der Zufahrt in das Baugebiet bestens sichergestellt. Planänderungen sind aus Sicht des Planverfassers nicht veranlasst.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nach Abwägung nicht veranlasst.

13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Bereich Landwirtschaft:

Es wurde ein überarbeitetes lufthygienisches Immissionsschutzgutachten (21.04.2020) und ein Schallgutachten (22.04.20) der Hooock Farny Ingenieure vorgelegt.

Laut Aussage der betroffenen Landwirte erfasst dieses Gutachten die Nutzungen ihrer Betriebe nicht vollständig; dies betrifft u.a. den Umfang der Holzverarbeitung und die geplante Haltung von Legehennen.

Hinsichtlich der Beurteilung des „Betriebszweiges Forstwirtschaft“ teilen wir Ihnen folgendes mit: Ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist eine organisatorische Einheit, die von der Zusammenfassung der Produktionsfaktoren Boden, Betriebsmittel und menschliche Arbeitskraft (Güter, Dienste, Rechte) nach einem langfristigen Plan gekennzeichnet ist. Forstwirtschaft ist die planmäßige Bewirtschaftung von Wald mit Anbau, Pflege und Einschlag zum Zweck der Holzgewinnung. Erforderlich ist die unmittelbare Bodenertragsnutzung. Auch daran anschließende Nachfolgenutzungen (Herstellung von Scheitholz oder Hackschnitzeln) können daher der forstwirtschaftlichen Urproduktion zugeordnet werden, jedenfalls soweit es sich bei dem verarbeiteten Holz um Holz handelt, das aus Wald stammt, der zum jeweiligen forstwirtschaftlichen Betrieb gehört. (siehe „Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Bau und Verkehr und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 20. Dezember 2016“). Bei dem Betrieb _____ handelt es sich um einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb, er verarbeitet sein Holz für den Eigenverbrauch (Beheizung Wohnhaus) und zum Verkauf in begrenztem Umfang. Aus fachlicher Sicht handelt es sich bei dieser Nutzung baurechtlich eindeutig um Land- und Forstwirtschaft. Ein Gewerbe liegt hier nicht vor.

Somit ist die Holzverarbeitung auch was über den Eigenverbrauch für das landwirtschaftliche Wohnhaus hinausgeht eindeutig dem landwirtschaftlichen Betrieb zuzuordnen und damit auch baurechtlich genehmigt.

Laut § 5 der Baunutzungsverordnung „dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.“ Es ist daher sicherzustellen, dass diese Holzverarbeitung auf der Hofstelle auch weiterhin im bisherigen Umfang (lt. Aussage von _____ ca. 200 Ster Holz/ Jahr) möglich ist (Bestandschutz). Gemäß dem Schallgutachten der Hooock Farny Ingenieure sind im „Geltungsbereich der Planung zumindest an einzelnen Tagen im Jahr verhältnismäßig hohe Lärmeinwirkungen zu erwarten“.

Die künftigen Wohnnutzer sind daher ausdrücklich auf die Zumutbarkeit der land- und forstwirtschaftlichen Immissionen insbesondere auf die Lärmemissionen hinzuweisen.

Bereich Forsten:

Wald ist nicht betroffen, daher bestehen keine Einwände.

Stellungnahme des Gutachters:

Zur Konfliktminimierung sind passive Schallschutzmaßnahmen (d.h. insbesondere die Installation von Schallschutzfenstern) geplant, um dem Ruhebedürfnis der Anwohner im geplanten Wohngebiet gerecht zu werden. Durch diese Maßnahmen kann an den Tagen mit erhöhten Lärmbelastungen durch die Holzbearbeitung zumindest im Gebäudeinneren ein ausreichend niedriger Innenpegel gewährleistet werden. Im Kontext der besonderen Privilegierung, welche landwirtschaftlichen Betrieben zukommt, wird ein Stoßlüften an den Tagen, die für Holzbearbeitung genutzt werden, als zumutbar angesehen.

Um die Konfliktsituation zwischen der bestehenden und bestandsgeschützten landwirtschaftlichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung weiter zu entschärfen, wird außerdem das Erstellen einer Lärmschutzwand am geplanten Holzbearbeitungsplatz des nördlich der Planung gelegenen

Grundstückes durch entsprechende Festsetzungen ermöglicht. Im städtebaulichen Vertrag können ergänzende Regelungen hierzu erfolgen.

Durch diese aktive Schallschutzmaßnahme können die Lärmbelastungen im Plangebiet noch einmal deutlich reduziert werden. Die zu erwartende Pegelreduzierung wird in der schalltechnischen Stellungnahme der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 04.11.2020 beurteilt.

Zusätzlich sollten in die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes folgende Passage aufgenommen werden, um die bestehenden Arbeitstätigkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe zu sichern:

"Aufgrund der Nähe zu benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben kann es zeitweise zu Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen."

Potentielle Emittenten von Gerüchen können nur berücksichtigt werden, falls konkrete Planungsabsichten, z.B. in Form einer Bauvoranfrage, vorhanden sind. Aus einem konkretisierten Vorhaben geht unter anderem auch der Planungsstandort hervor, welcher für eine Einschätzung der Immissionssituation essentiell ist. Dieses liegt derzeit nicht vor.

Beschluss:

Das überarbeitete Gutachten wird zur Kenntnis genommen und der Abwägung zu Grunde gelegt. Es ist nicht erkennbar, dass unlösbare Lärmkonflikte entstehen. Die fachgesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz können eingehalten werden. Zur Konfliktminimierung wird im Bebauungsplan die Möglichkeit für Lärmschutzwände wie vom Schallgutachten vorgeschlagen aufgenommen.

In die textlichen Hinweise ist aufzunehmen:

„Aufgrund der Nähe zu benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben kann es zeitweise zu Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen“

Öffentlichkeit/Bürgerschaft

14. Rechtsanwälte Schlachter und Kollegen für

I. Bisherige Einwendungen

Diese bleiben ausdrücklich aufrechterhalten, zumal nicht ersichtlich ist, dass diesen bereits abgeholfen worden wäre.

II. Akteneinsicht und rechtliches Gehör

Im Gegenteil liegt uns zu unserem Antrag auf Akteneinsicht immer noch nicht einmal eine Antwort vor. Es mag sein, dass verschiedene Unterlagen im Internet veröffentlicht wurden (vgl. § 4 a Abs. 4 BauGB); dies entbindet aber zum einen natürlich nicht von der Obliegenheit, auf Schreiben von Bürgern oder ihren anwaltlichen Bevollmächtigten immerhin zu antworten. Zum anderen fehlt es bei den veröffentlichten Unterlagen im Internet aber auch an den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, die wir ausdrücklich in unsere Aktenbitte aufgenommen hatten. Es bedarf wohl auch keiner näheren Diskussion, dass es sich hierbei um Umweltinformationen im Sinn von Art. 2 Abs. 2 BayUIG handelt. Wir rügen deshalb unter ausdrücklichem Protest gegen dieses Verfahren den hierdurch verletzten Anspruch auf rechtliches Gehör und stellen anheim, die in Rede stehenden Unterlagen nunmehr unverzüglich, spätestens bis zum 28.09.20 zuzuleiten. Weitere Äußerung im Anschluss behalten wir uns ausdrücklich vor.

III. Eingriff in Privateigentum

Insbesondere bleibt der Einwand aufrechterhalten, dass hinsichtlich des Flurstücks ___ der Gemarkung Donaustauf ein unzulässiger Eingriff in das Privateigentum vorliegt. Hier ist immer noch eine private Grünfläche geplant. Außerdem sind hier offensichtlich besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geplant und vom Grundstückseigentümer vorzunehmen. Der Begründung ist aber weiterhin keine Rechtfertigung für diesen Eingriff zu entnehmen. Vielmehr soll die Festsetzung einer Grünfläche als Abstandsfläche zum Bachlauf mit Verpflichtung einer Renaturierung und Bepflanzung dazu dienen, „die derzeit unbefriedigende Situation des Bachlaufes zu verbessern“ (Seite 35). Dies reicht natürlich nicht aus, um angesichts des hohen Werts, den Grundgesetz (Art. 14 Abs. 1) und Bayerische Verfassung (Art. 103 Abs. 1) dem Eigentum beimessen, einen Eingriff in dieses wie den vorliegenden zu legitimieren.

IV. Verschattung

Gleiches gilt, soweit eine Verschattung um bis zu 2,50 m offenbar ausdrücklich eingeräumt, hieraus jedoch nicht der Schluss einer erheblichen Beeinträchtigung gezogen wird. Es darf darauf hingewiesen werden, dass das Abstandsflächensystem der Bayerischen Bauordnung ein wohlaustariertes Instrumentarium darstellt, das nicht einfach so aus den Angeln gehoben werden kann. Die Abwägungsvorschläge des Architekten sind hier offensichtlich vom Ergebnis her geprägt, ohne aber die Beeinträchtigung wirklich auf ihre Relevanz hin zu bewerten. Brandschutztechnische Einschätzungen sind zudem nur, was geradezu als fahrlässig erscheint, im Konjunktiv („Mit einer verbleibenden Breite von 4 - 5 m zwischen den Gebäuden dürften brandschutztechnische Probleme nicht zu erwarten sein“) ausgeführt. Von den Gefahren eines Funkenflugs scheint der Verfasser der Abwägungsvorschläge noch nicht viel gehört zu haben.

V. Lärm und Gerüche

Eine städtebauliche Fehlentwicklung liegt offensichtlich auch insofern vor, als die ausgewiesenen Baugebiete geradezu „zangenartig“ von zwei tierhaltenden Betrieben umschlossen werden.

Dabei räumt sogar das Geruchsgutachten vom 21.04.20 ein, dass erhebliche Belästigungen sowie (sogar) ein Konflikt durch die an die genehmigten Betriebe herannahende Wohnbebauung nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Dies über den „Kunstgriff“ der Ausweisung eines Dorfgebietes zu heilen, erscheint - erneut - sehr ergebnisgeprägt (vgl. Seite 9 f. des Gutachtens vom 21.04.20, ein neueres liegt offenbar nicht vor).

Gleiches gilt für die Lärmimmissionen. Das Gutachten (vom 22.04.20), auch hier scheint es kein neueres zu geben, räumt Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen ausdrücklich ein (vgl. Seite 22, oben). Soweit die textlichen Festsetzungen deshalb geschlossene Fenster vorschlagen (Ziffer 8.2, ibd.) kann dies schon deshalb nicht überzeugen, da es sich bei den einschlägigen Immissionsorten um Außenwerte handelt, die vor den geöffneten Fenster zu messen bzw. berechnen sind. Solche Auflagen veranschaulichen abgesehen davon in der Regel eher das Problem als dessen Lösung.

VI. Entwässerung

Auch diese scheint nicht gewährleistet, jedenfalls dürfte die bestehende Kanalisation für die beabsichtigte Bebauung unterdimensioniert sein.

Auf Seite 14 von 18 des Entwurfs zum Bebauungsplan wird fälschlicherweise von einem Entwässerungsgraben gesprochen. Dies ist falsch. Es handelt sich hier um ein Gewässer dritter Ordnung. Da bereits ein großer Überlauf des Mischkanals aus der Prüllstraße in den Graben besteht, ist dieser unseres Erachtens bereits ausgelastet. Ein Gutachten hierüber ist unseren Mandanten nicht bekannt.

VII. Weitere Festsetzungen

Folgende Punkte werden von Seiten unserer Mandanten abgelehnt:

- eine private Grünfläche G 2 mit allen daraus resultierenden Pflichten. Es handelt sich schon immer um eine normale Grünfläche.*
- die neue willkürliche Grenzziehung zwischen MD 2.4 und MD 1, mit Verweis auf die bisher gültige Abgrenzung im bereits bestehenden Bebauungsplan. Unsere Mandanten sehen keinen Bedarf für eine Änderung. Dies wird auch nirgends begründet.*
- die Überbauung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen,*
- die Auffüllung, da diese sich weder an die bestehende Bebauung, noch an das umliegende Gelände anpasst und dadurch nur zum Nachteil für alle Nachbarn werden kann,*

Vor diesem Hintergrund können wir abschließend nur empfehlen, die Planung aufzugeben. Über das weitere Verfahren wollen Sie uns unaufgefordert informieren.

Beschluss:**Grünfläche / Geh- und Fahrtrecht**

Bei der Festsetzung der privaten Grünfläche handelt es sich um einen Bachlauf, der u.a. der Entwässerung des Grundstücks des Einwendenden dient. Die Marktgemeinde hält insoweit an der diesbezüglichen Festsetzung fest. Um jedoch die Inanspruchnahme des Grundstücks des Einwendenden zu reduzieren, wird auf die Festsetzung eines **Geh- Fahrt- und Leitungsrechts** verzichtet. Die Pflege des Bachlaufs ist über die festgesetzte Zugangsfläche entlang der Nordseite ausreichend gesichert.

Zudem kann die **Festsetzung von Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft** entfallen, da im wesentlichen nur die Nordseite des Bachlaufes am Ufer so befestigt ist, dass eine Renaturierung sinnvoll ist. Auf der Südseite ist das Ufer des Bachlaufes in einem weit natürlicheren Zustand vorhanden.

Nach Auffassung der Marktgemeinde werden durch die angepassten Festsetzungen eigentumsrechtliche Belange nicht in unzumutbarer Weise betroffen. Die Festsetzungen tragen dem bestehenden Bachlauf/Entwässerungsgraben Rechnung. Bestehende Nutzungsmöglichkeiten werden, soweit ersichtlich, nicht entzogen.

Abstandsflächen

Um die Belastungen des Grundstücks des Einwendenden weiter zu verringern, wurde das Baufenster des MD 3.4. nochmals weiter nach Norden verschoben und damit von der Grundstücksgrenze des Einwendenden entfernt. Eine Verschattung des Grundstücks des Einwendenden ist aufgrund der Nordlage bereits nicht zu erwarten. Eine ausreichende Belichtung wird die durch verbleibende Abstände der Bebauung zum Grundstück des Einwendenden (> 0,5 H) gewährleistet.

Emissionen**Stellungnahme des Schallgutachters:**

Zu den Auswirkungen durch Gerüche aus Tierhaltungen sowie Lärmauswirkungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb erfolgte eine intensive Abstimmung mit dem beauftragten Immissionsgutachter.

In Bezug auf die Lärmimmissionen sind folgende Ausführungen zu treffen, die auch bereits im schalltechnischen Gutachten mit der Projektnummer DST-4247-03 / 4247-03_E04.docx vom 22.04.2020 zu finden sind.

Eine Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte und Orientierungswerte vor den Fenstern schutzbedürftiger Nutzungen wird in der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gefordert.

Nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Betriebe sind allerdings nach Nr. 1 der TA Lärm explizit aus dem Anwendungsbereich der normkonkretisierenden Verwaltungsvorschrift ausgenommen.

Die Vorgaben der TA Lärm finden hier daher im Grundsatz keine direkte Anwendung und eine Beurteilung der Geräuscheinwirkungen kann höchstens in Anlehnung an die normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift erfolgen.

Für rein gewerbliche und immissionschutzrechtlich zu genehmigende Anlagen würde passiver Schallschutz tatsächlich nicht zu einer Konfliktlösung führen, da hier die Regelungen der TA Lärm uneingeschränkt greifen. Dies gilt allerdings nicht pauschal für alle Lärmarten. So wird im Bereich des Straßenverkehrslärms regelmäßig auf den passiven Schallschutz abgestellt, um lärmtechnische Konfliktsituationen zu lösen.

Da landwirtschaftliche Betriebe mit Verweis auf deren Privilegierung ausdrücklich aus dem Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen sind, erscheint im vorliegenden Fall auch aus ortsplanerischer Sicht die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen als adäquates Mittel, um ein Nebeneinander von Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Betrieben zu ermöglichen, dem Ruhebedürfnis der Anwohner gerecht zu werden und damit eine zielführende Lösung des angesprochenen schallschutztechnischen Konfliktes auf Ebene der städtebaulichen Planung herbeizuführen.

Weitere Ausführungen zu dieser Sachlage können dem Gutachten 4247-03_E04 vom 22.04.2020 entnommen werden.

Um die Konfliktsituation weiter zu entschärfen, können darüber hinaus aktive Lärmschutzmaßnahmen in der Form von Lärmschutzwänden und der Austausch der Trocknungs-/Körnergebläse in Abstimmung mit den Landwirten durch leisere Geräte nach dem Stand der Schallschutztechnik vorgesehen werden. Die zu erwartende Pegelreduzierung wird in der schalltechnischen Stellungnahme der Hock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 04.11.2020 beurteilt.

Darüber hinaus wurde in der zusätzlichen Untersuchung zur Lufthygiene festgestellt, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von auftretenden Gerüchen vorliegen. Weitere Ausführungen zu dieser Sachlage können in der Stellungnahme DST-4247-02_B02 vom 21.04.2020 und DST-4247-02_B03 vom 01.10.2020 entnommen werden.

Zu Emissionen, Beschluss:

Das überarbeitete Gutachten wird zur Kenntnis genommen und der Abwägung zu Grunde gelegt. Es ist nicht erkennbar, dass unlösbare Lärmkonflikte entstehen. Die fachgesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz können eingehalten werden. Zur Konfliktminimierung wird im Bebauungsplan die Möglichkeit für Lärmschutzwände wie vom Schallgutachten vorgeschlagen aufgenommen.

In die textlichen Hinweise ist aufzunehmen:

„Aufgrund der Nähe zu benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben kann es zeitweise zu Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.“

Die Umsetzung des Austausches von Trocknungs-/Körnergebläsen in Abstimmung mit den Landwirten wird dem Grundstückseigentümer der Flurnummer 614 in Eigenverantwortung empfohlen. Für diese Maßnahme fehlt die Rechtsgrundlage einer Festsetzung. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob dieser Austausch im Rahmen des städtebaulichen Vertrags mit dem Grundstückseigentümer der Flurnummer 614 festgelegt werden kann.

Zu Entwässerung, Beschluss:

Ein konkretes **Entwässerungskonzept** des neu zu bebauenden Grundstücks Flurnummer 614 liegt vor. Dieses Entwässerungskonzept wurde mit der Fachstelle Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Die Niederschlagsentwässerung funktioniert. Das Entwässerungssystem wurde nochmals auf ein 30-jähriges Regenereignis erweitert. Weitergehende Planänderungen sind nicht veranlasst.

Für den nicht bebauten Bereich des MD 2.4 liegt Baukonzepte oder städtebauliche Entwürfe konkret noch nicht vor. Grundsätzlich ist eine Überbauung dieses Teilbereiches unter den gleichen Entwässerungsbedingungen wie die vorgesehene Bebauung des Flurstücks 614 möglich.

Auf die Stellungnahme des IB Altmann zum Landratsamt Regensburg, S 31, Natur- und Umweltschutz wird verwiesen.

Stellungnahme des Planverfassers:

Die **Nutzungsgrenze** zwischen MD 1 und MD 2.4 ergibt sich durch den vorhandenen Baubestand. Die bisher nicht bebauten Bereiche westlich des Baubestandes lagen sinnvollerweise im MD 2.4, welches die Regelungen eines qualifizierten Bebauungsplanes beinhaltet. Mit der Festsetzung der Baugrenzen bis zum Gebäudebestand ist eine optimale Nutzung der nicht bebauten Flächen des Einsenders gewährleistet. Um den Belangen und Forderungen des Einwenders nachzukommen, wäre eine Nutzungsgrenze zwischen MD1 und MD2.4 entlang der bisherigen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes denkbar.

Beschluss:

Die Nutzungsgrenze zwischen MD1 und MD 2.4 wird entlang der bisherigen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes festgesetzt.

Zur möglichen **Überbauung der Baugrenzen** durch Balkone und Terrassen wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes verwiesen. Durch die Verschiebung der Gebäude Richtung Norden ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 2,5 m nach Abwägung zumutbar, da insbesondere auf der betroffenen Seite des Einwenders keine nennenswerten Sichtbeziehungen durch die vorhandene Gebäudenutzung bestehen. In der Abwägung überwiegen die Belange, die für eine flächensparende, angemessen verdichtete Bauweise entsprechend dem vom Marktgemeinderat beschlossenen, städtebaulichen Entwurf sprechen.

Für eine optimale **Höhenanpassung** zwischen dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück 614 und dem Grundstück des Einsenders erfolgte eine detaillierte Höhenvermessung vor Ort. Mit der Festsetzung der zulässigen Geländehöhe sowie der Zulässigkeit einer Stützwand an der Grundstücksgrenze können nachteilige Auswirkungen nach Abwägung ausgeschlossen werden.

Zu den bisherigen Einwendungen des Einwenders wird auf die Abwägungen zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren verwiesen.

15. Rechtsanwälte Schlachter und Kollegen für

I. Bisherige Einwendungen

Diese bleiben ausdrücklich aufrechterhalten, zumal nicht ersichtlich ist, dass diesen bereits abgeholfen worden wäre.

II. Akteneinsicht und rechtliches Gehör

Im Gegenteil liegt uns zu unserem Antrag auf Akteneinsicht immer noch nicht einmal eine Antwort vor. Es mag sein, dass verschiedene Unterlagen im Internet veröffentlicht wurden (vgl. § 4 a Abs. 4 BauGB); dies entbindet aber zum einen natürlich nicht von der Obliegenheit, auf Schreiben von Bürgern oder ihren anwaltlichen Bevollmächtigten immerhin zu antworten. Zum anderen fehlt es beiden veröffentlichten Unterlagen im Internet aber auch an den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, die wir ausdrücklich in unsere Aktenbitte aufgenommen hatten. Es bedarf wohl auch keiner näheren Diskussion, dass es sich hierbei um Umweltinformationen im Sinn von Art. 2 Abs. 2 BayUIG handelt. Wir rügen deshalb unter ausdrücklichem Protest gegen dieses Verfahren den hierdurch verletzten Anspruch auf rechtliches Gehör und stellen anheim, die in Rede stehenden Unterlagen nunmehr unverzüglich, spätestens bis zum 28.09.20 zuzuleiten. Weitere Äußerung im Anschluss behalten wir uns ausdrücklich vor.

III. Eingriff in Privateigentum

Insbesondere bleibt der Einwand aufrechterhalten, dass hinsichtlich des Flurstücks 616 der Gemarkung Donaustauf ein unzulässiger Eingriff in das Privateigentum vorliegt. Hier ist immer noch eine private Grünfläche geplant. Außerdem sind hier offensichtlich besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geplant und vom Grundstückseigentümer vorzunehmen. Der Begründung ist aber weiterhin keine Rechtfertigung für diesen Eingriff zu entnehmen. Vielmehr soll die Festsetzung einer Grünfläche als Abstandsfläche zum Bachlauf mit Verpflichtung einer Renaturierung und Bepflanzung dazu dienen, „die derzeit unbefriedigende Situation des Bachlaufes zu verbessern“ (Seite 35). Dies reicht natürlich nicht aus, um angesichts des hohen Werts, den Grundgesetz (Art. 14 Abs. 1) und Bayerische Verfassung (Art. 103 Abs. 1) dem Eigentum beimessen, einen Eingriff in dieses wie den vorliegenden zu legitimieren,

IV. Verschattung

Gleiches gilt, soweit eine Verschattung um bis zu 2,50 m offenbar ausdrücklich eingeräumt, hieraus jedoch nicht der Schluss einer erheblichen Beeinträchtigung gezogen wird. Es darf darauf hingewiesen werden, dass das Abstandsflächensystem der Bayerischen Bauordnung ein wohlaustariertes Instrumentarium darstellt, das nicht einfach so aus den Angeln gehoben werden kann. Die Abwägungsvorschläge des Architekten sind hier offensichtlich vom Ergebnis her geprägt, ohne aber die Beeinträchtigung wirklich auf ihre Relevanz hin zu bewerten.

Brandschutztechnische Einschätzungen sind zudem nur, was geradezu als fahrlässig erscheint, im Konjunktiv („Mit einer verbleibenden Breite von 4 - 5 m zwischen den Gebäuden dürften brandschutztechnische Probleme nicht zu erwarten sein“) ausgeführt. Von den Gefahren eines Funkenflugs scheint der Verfasser der Abwägungsvorschläge noch nicht viel gehört zu haben.

V. Lärm und Gerüche

Eine städtebauliche Fehlentwicklung liegt offensichtlich auch insofern vor, als die ausgewiesenen Baugebiete geradezu „zangenartig“ von zwei tierhaltenden Betrieben umschlossen werden.

Dabei räumt sogar das Geruchsgutachten vom 21.04.20 ein, dass erhebliche Belästigungen sowie (sogar) ein Konflikt durch die an die genehmigten Betriebe herannahende Wohnbebauung nicht

gänzlich ausgeschlossen werden können. Dies über den „Kunstgriff“ der Ausweisung eines Dorfgebietes zu heilen, erscheint - erneut - sehr ergebnisgeprägt (vgl. Seite 9 f. des Gutachtens vom 21.04.20, ein neueres liegt offenbar nicht vor).

Gleiches gilt für die Lärmimmissionen. Das Gutachten (vom 22.04.20), auch hier scheint es kein neueres zu geben, räumt Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen ausdrücklich ein (vgl. Seite 22, oben). Soweit die textlichen Festsetzungen deshalb geschlossene Fenster vorschlagen (Ziffer 8.2, ibd.) kann dies schon deshalb nicht überzeugen, da es sich bei den einschlägigen Immissionsorten um Außenwerte handelt, die vor den geöffneten Fenstern zu messen bzw. berechnen sind. Solche Auflagen veranschaulichen abgesehen davon in der Regel eher das Problem als dessen Lösung.

VI. Entwässerung

Auch diese scheint nicht gewährleistet, jedenfalls dürfte die bestehende Kanalisation für die beabsichtigte Bebauung unterdimensioniert sein.

Auf Seite 14 von 18 des Entwurfs zum Bebauungsplan wird fälschlicherweise von einem Entwässerungsgraben gesprochen. Dies ist falsch. Es handelt sich hier um ein Gewässer dritter Ordnung. Da bereits ein großer Überlauf des Mischkanals aus der Prüllstraße in den Graben besteht, ist dieser unseres Erachtens bereits ausgelastet. Ein Gutachten hierüber ist unserer Mandantin nicht bekannt.

VII. Weitere Festsetzungen

Folgende Punkte werden von Seiten unserer Mandantin abgelehnt:

- eine private Grünfläche G 2 mit allen daraus resultierenden Pflichten. Es handelt sich schon immer um eine normale Grünfläche.

- die neue willkürliche Grenzziehung zwischen MD 2.4 und MD 1, mit Verweis auf die bisher gültige Abgrenzung im bereits bestehenden Bebauungsplan. Unsere Mandantin sieht keinen Bedarf für eine Änderung. Dies wird auch nirgends begründet. Des Weiteren ist unsere Mandantin prinzipiell gegen eine Erweiterung des Bebauungsplans um ihre Hofstelle (als M 1 bezeichnet). Hierüber wurde sie nie informiert, es erscheint auch sehr willkürlich. Diese Erweiterung wurde erst vor kurzem in die Planung mit aufgenommen und es handelt sich um „uraltet“ bestehendes Gebiet.

- die Überbauung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen,

- die Auffüllung, da diese sich weder an die bestehende Bebauung, noch an das umliegende Gelände anpasst und dadurch nur zum Nachteil für alle Nachbarn werden kann.

Vor diesem Hintergrund können wir abschließend nur empfehlen, die Planung aufzugeben. Über das weitere Verfahren wollen Sie uns unaufgefordert informieren.

Stellungnahme des Planverfasser

Der Planverfasser empfiehlt, alle Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen nochmals auszulegen.

Beschluss:

Grünfläche / Geh- und Fahrtrecht

Bei der Festsetzung der privaten Grünfläche handelt es sich um einen Bachlauf, der u.a. der Entwässerung des Grundstücks des Einwendenden dient. Die Marktgemeinde hält insoweit an der diesbezüglichen Festsetzung fest. Um jedoch die Inanspruchnahme des Grundstücks des Einwendenden zu reduzieren, wird auf die Festsetzung eines **Geh- Fahrt- und Leitungsrechts** verzichtet. Die Pflege des Bachlaufs ist über die festgesetzte Zugangsfläche entlang der Nordseite ausreichend gesichert.

Zudem kann die **Festsetzung von Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft** entfallen, da im wesentlichen nur die Nordseite des Bachlaufes am Ufer so befestigt ist, dass eine Renaturierung sinnvoll ist. Auf der Südseite ist das Ufer des Bachlaufes in einem weit natürlicheren Zustand vorhanden.

Nach Auffassung der Marktgemeinde werden durch die angepassten Festsetzungen eigentumsrechtliche Belange nicht in unzumutbarer Weise betroffen. Die Festsetzungen tragen dem bestehenden Bachlauf/Entwässerungsgraben Rechnung. Bestehende Nutzungsmöglichkeiten werden, soweit ersichtlich, nicht entzogen.

Abstandsflächen

Um die Belastungen des Grundstücks des Einwendenden weiter zu verringern, ist das Baufenster des MD 3.4. so nach Norden zu verschieben, dass eine Abstandsfläche von 0,5 H eingehalten wird. Eine Verschattung des Grundstücks des Einwendenden ist aufgrund der Nordlage bereits nicht zu erwarten. Eine ausreichende Belichtung wird die durch verbleibende Abstände der Bebauung zum Grundstück des Einwendenden (> 0,5 H) gewährleistet.

Emissionen

Stellungnahme des Schallgutachters:

Zu den Auswirkungen durch Gerüche aus Tierhaltungen sowie Lärmauswirkungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb erfolgte eine intensive Abstimmung mit dem beauftragten Immissionsgutachter.

In Bezug auf die Lärmimmissionen sind folgende Ausführungen zu treffen, die auch bereits im schalltechnischen Gutachten mit der Projektnummer DST-4247-03 / 4247-03_E04.docx vom 22.04.2020 zu finden sind.

Eine Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte und Orientierungswerte vor den Fenstern schutzbedürftiger Nutzungen wird in der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gefordert.

Nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Betriebe sind allerdings nach Nr. 1 der TA Lärm explizit aus dem Anwendungsbereich der normkonkretisierenden Verwaltungsvorschrift ausgenommen.

Die Vorgaben der TA Lärm finden hier daher im Grundsatz keine direkte Anwendung und eine Beurteilung der Geräuscheinwirkungen kann höchstens in Anlehnung an die normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift erfolgen.

Für rein gewerbliche und immissionsschutzrechtlich zu genehmigende Anlagen würde passiver Schallschutz tatsächlich nicht zu einer Konfliktlösung führen, da hier die Regelungen der TA Lärm uneingeschränkt greifen. Dies gilt allerdings nicht pauschal für alle Lärmarten. So wird im Bereich des Straßenverkehrslärms regelmäßig auf den passiven Schallschutz abgestellt, um lärmtechnische Konfliktsituationen zu lösen.

Da landwirtschaftliche Betriebe mit Verweis auf deren Privilegierung ausdrücklich aus dem Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen sind, erscheint im vorliegenden Fall auch aus ortsplanerischer Sicht die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen als adäquates Mittel, um ein Nebeneinander von Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Betrieben zu ermöglichen, dem Ruhebedürfnis der Anwohner gerecht zu werden und damit eine zielführende Lösung des angesprochenen schallschutztechnischen Konfliktes auf Ebene der städtebaulichen Planung herbeizuführen.

Weitere Ausführungen zu dieser Sachlage können dem Gutachten 4247-03_E04 vom 22.04.2020 entnommen werden.

Um die Konfliktsituation weiter zu entschärfen, können darüber hinaus aktive Lärmschutzmaßnahmen in der Form von Lärmschutzwänden und der Austausch der Trocknungs-/Körnergebläse in Abstimmung mit den Landwirten durch leisere Geräte nach dem Stand der Schallschutztechnik vorgesehen werden. Die zu erwartende Pegelreduzierung wird in der schalltechnischen Stellungnahme der Hock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 04.11.2020 beurteilt.

Darüber hinaus wurde in der zusätzlichen Untersuchung zur Lufthygiene festgestellt, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von auftretenden Gerüchen vorliegen. Weitere Ausführungen zu dieser Sachlage können in der Stellungnahme DST-4247-02_B02 vom 21.04.2020 und DST-4247-02_B03 vom 01.10.2020 entnommen werden.

Zu Emissionen, Beschluss:

Das überarbeitete Gutachten wird zur Kenntnis genommen und der Abwägung zu Grunde gelegt. Es ist nicht erkennbar, dass unlösbare Lärmkonflikte entstehen. Die fachgesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz können eingehalten werden. Zur Konfliktminimierung wird im Bebauungsplan die Möglichkeit für Lärmschutzwände wie vom Schallgutachten vorgeschlagen aufgenommen.

In die textlichen Hinweise ist aufzunehmen:

„Aufgrund der Nähe zu benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben kann es zeitweise zu Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen“

Die Umsetzung des Austausches von Trocknungs-/Körnergebläsen in Abstimmung mit den Landwirten wird dem Grundstückseigentümer der Flurnummer 614 in Eigenverantwortung empfohlen. Für diese Maßnahme fehlt die Rechtsgrundlage einer Festsetzung. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob dieser Austausch im Rahmen des städtebaulichen Vertrags mit dem Grundstückseigentümer der Flurnummer 614 festgelegt werden kann.

Beschluss:

Ein konkretes **Entwässerungskonzept** des neu zu bebauenden Grundstücks Flurnummer 614 liegt vor. Dieses Entwässerungskonzept wurde mit der Fachstelle Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Die Niederschlagsentwässerung funktioniert. Das Entwässerungssystem wurde nochmals auf ein 30-jähriges Regenereignis erweitert. Weitergehende Planänderungen sind nicht veranlasst.

Für den nicht bebauten Bereich des MD 2.4 liegt Bebauungskonzepte oder städtebauliche Entwürfe konkret noch nicht vor. Grundsätzlich ist eine Überbauung dieses Teilbereiches unter den gleichen Entwässerungsbedingungen wie die vorgesehene Bebauung des Flurstücks 614 möglich.

Auf die Stellungnahme des IB Altmann zum Landratsamt Regensburg, S 31, Natur- und Umweltschutz wird verwiesen.

Stellungnahme des Planverfassers:

Die **Nutzungsgrenze** zwischen MD 1 und MD 2.4 ergibt sich durch den vorhandenen Baubestand. Die bisher nicht bebauten Bereiche westlich des Baubestandes lagen sinnvollerweise im MD 2.4, welches die Regelungen eines qualifizierten Bebauungsplanes beinhaltet. Mit der Festsetzung der Baugrenzen bis zum Gebäudebestand ist eine optimale Nutzung der nicht bebauten Flächen des Einwenders gewährleistet.

Um den Belangen und Forderungen des Einwenders nachzukommen, wird die Nutzungsgrenze zwischen MD1 und MD2.4 entlang der bisherigen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes gezogen.

Beschluss:

Die Nutzungsgrenze zwischen MD1 und MD 2.4 wird entlang der bisherigen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes festgesetzt.

Zur möglichen **Überbauung der Baugrenzen** durch Balkone und Terrassen wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes verwiesen. Durch die Verschiebung der Gebäude Richtung Norden ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 2,5 m nach Abwägung zumutbar, da insbesondere auf der betroffenen Seite des Einwenders keine nennenswerten Sichtbeziehungen durch die vorhandene Gebäudenutzung bestehen. In der Abwägung überwiegen die Belange, die für eine flächensparende, angemessen verdichtete Bauweise entsprechend dem vom Marktgemeinderat beschlossenen, städtebaulichen Entwurf sprechen.

Für eine optimale **Höhenanpassung** zwischen dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück 614 und dem Grundstück des Einsenders erfolgte eine detaillierte Höhenvermessung vor Ort. Mit der Festsetzung der zulässigen Geländehöhe sowie der Zulässigkeit einer Stützwand an der Grundstücksgrenze können nachteilige Auswirkungen nach Abwägung ausgeschlossen werden.

Zu den bisherigen Einwendungen des Einwendenden wird auf die Abwägungen zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren verwiesen.

Die Planergänzungen und Planänderungen sind nach Abwägung vorzunehmen.

16. Rechtsanwälte Schneider und Kollegen für ,

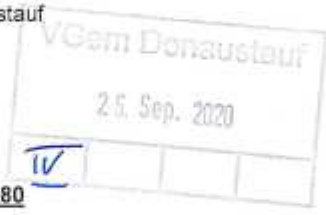
(Original eingescannt)



Schneider & Kollegen · Postfach 15 15 40 · 80049 München

Verwaltungsgemeinschaft Donaustauf
Markt Donaustauf
Wörther Straße 5

93093 Donaustauf



Vorab per Telefax: 09403 / 950280

Rechtsanwälte
Josef A. Schneider
Gregor J. Schneider
Martin Neugebauer
Antje Plöbl
Sabine I. Schneider

Unser Zeichen: 21/dt/kk-194-20 Tel.: 089 / 548073-21 Fax: 089 / 548073-99 Datum: 24.09.2020
E-Mail: josef.schneider@schneider-collegen.de

**Bebauungsplan „Bayerwaldstraße“ 3. Änderung mit Erweiterung
incl. Flächennutzungsplanänderung (FINr.: 614, Gem. Donaustauf)
hier: Einwendungsführer, Grundeigentümer und landwirtschaftlicher
Vollerwerbsbetriebsinhaber,**

**(FINr.: _____, Gem. Donaustauf, Hofstelle, Wohnen, Wirtschafts-
gebäude, Betrieb)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Vollmachtvorlage (**Anlage E 1**) zeigen wir die Vertretung für den benach-
barten Grundstückseigentümer und landwirtschaftlichen Betriebsinhaber

an:

Namens und im Auftrag des Mandanten tragen wir folgende

E i n w e n d u n g e n

SCHNEIDER & COLLEGEN
Rechtsanwältinnen München PartG mbB
Sitz München
AG München
PR 1255

Postadresse:
Postfach 15 15 40
80049 München

Hausadresse:
Bavariaring 35
80336 München

Bankverbindung:
Stadtsparkasse München
IBAN:
DE 23 7015 0000 0000 2709 67

www.schneider-collegen.de

- 2 -

gegen den ausschließlich privatnützigen Bebauungsplan und gegen die damit verbundene Flächennutzungsplanänderung vor:

1. Sachverhalt, allg. Bedenken und Anträge

Der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb und das Grundeigentum des mit seinen Eigentumsgrundstücken und Wohn- und Wirtschaftsflächen, der Hofstelle der , FINr.: , Gem. Donaustauf und der bebauten Wirtschaftsfläche mit Maschinenhalle und Stadel, FINr.: Gem. Donaustauf und Plangrundstücks FINr.: 614, Gem. Donaustauf des „Immobilienzentrums“ (IZ) werden hier für private Zwecke auf dem ehem. Czech-Grundstück „vereinnahmt“ und faktisch enteignet.

Es besteht ein Bebauungsplan, der teilweise durch Herabzonung entwertet wird. Es werden planerisch bei FINr.: entschädigungspflichtige Herabzonungen nach § 42 BauGB vorgenommen, private Grünflächen im Westteil bei FINr.: sind eingeplant und eine massive Erschließungsstraße, die nur dem Neubaugebiet nützt und die Hofanschlussfläche FINr. in unwirtschaftliche westliche und östliche Restflächen zerstörend teilt, wird ausschließlich fremdnützig eingeplant.

Dies alles nur, weil die intensive Wohnbebauungsplanung des IZ jeden m² „gierig“ und „gewinnoptimierend“ für eigene Baulandzwecke auf eigenen Grund nutzt und keinen Platz mehr hat, nach dem Verursacherprinzip dafür zu sorgen, dass Erschließung bei ortsüblicher und moderater Bebauung auf dem eigenen Grundstück stattfinden kann. Die (im Übrigen unnötige und unverhältnismäßige) nördliche Erschließungsstraße mit einem Wendehammer von gigantischen Ausmaßen wird willkürlich und enteignend auf das nördlich Nachbargrundstück FINr. ohne sachlichen Grund verlagert. Es wird für solch eine exzessive, gewinnorientierte Planung keine gerichtlich bestätigte enteignungsrechtliche Vorwirkung gebilligt werden, weder für die private Grünfläche, noch für die geplante nördliche Erschließungsstraße auf FINr.: und auch nicht für den Verlust des Geh- und Fahrrechts auf FINr.: 614. Es kann sich hier für den Planungshoheitsträger, gibt er den städtebaulich zulasten des Einwendungsführers unverhältnismäßigen Planungsforderungen auf den Grundstü-

- 3 -

cken FINr.: nach, unter dem Gesichtspunkt des existenzvernichtenden Eingriffs ein Amtshaftungsanspruch gegen die Marktgemeinde Donaustauf ergeben.

Beweis: Augenschein
Sachverständigengutachten
Bebauungsplan

- Anlage E 2 -



Im Norden von FINr.: 614 hat ein faktisches Geh- und Fahrrecht, das, - in den Planunterlagen durchaus dargestellt- durch die Planung rechtsverletzend zerstört

- 4 -

werden soll. Dies alles nur wegen einer Gewinnoptimierung und dem Fehlen einer Planung nach den Grundsätzen der nachbarlichen Rücksichtnahme und Verhältnismäßigkeit.

Gewinnoptimierung beim IZ ist kein sachlicher und vor allem kein städtebaulicher Abwägungsgrund im Bauleitplanungsrecht, das muss sich der Marktrat beim beabsichtigten positiven Satzungsbeschluss vormerken. Eine Rücksichtnahme auf Eigentum und Betrieb beim Einwendungsführer ist ein klassischer und zwingender Abwägungsgrund.

Die Sicherung und Erhaltung der Familienexistenz des I ist schon ein wichtiger Abwägungsgrund in der **Planungsablehnungs-Beschlussfassung**, die hiermit **beantragt** wird.

Die Grundstücke des I sind Bauland und faktisches Bauland. Die entschädigungspflichtig, planerische Degradierungen mit den enteignend wirkenden Einschränkungen, die mit den Planungen MD 2.1., MD 2.2. und MD 2.3. verbunden sind, sind rechtlich unzulässig und werden die Marktgemeinde Donaustauf primär zwingend mit einer Normenkontrollklage nach § 47 BauGB konfrontieren, kommt es zum Satzungsbeschluss und sekundär mit einer hohen Entschädigung, bei Eintritt der betrieblichen Existenzgefährdung. Nimmt man dem Betrieb die erweiterungsfähige und funktionierende Hofstelle ist das ebenso, wie wenn man aus einem hochwertigen Oberklassefahrzeug den Motor oder auch nur das Lenkrad unwiederbringlich entfernt. Betrieb und Fahrzeug können dann die derzeitig genehmigte Nutzung nicht mehr erbringen. Diese unverhältnismäßige und rücksichtslose Planung der Marktgemeinde und des IZ schafft unerträgliche und nicht bewältigbare tatsächliche und rechtliche Spannungen, die nicht hingenommen werden können mit Rücksicht auf die Verletzung verfassungsgeschützter Rechte, gem. Art. 1, 2, 3 GG, Art. 6 Familie, 12 Berufsfreiheit und Art. 14 Eigentumsgarantie.

Beweis: Sachverständigengutachten (Landwirtschaft, Hoch- und Tiefbau, Hydrogeologie)

- 5 -

Der **Antrag** lautet deshalb:

Die Planungen auf dem Grundstück FINr.: , Gem. Donaustauf des sind ersatzlos zu streichen. FINr.: muss aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden. Die Einbeziehung, nur der Profitgier des IZ geschuldet, ist nicht ermessensgemäß.

Dem Investor mag aufgegeben werden, moderat und umgebungsorientiert so zu planen, dass die Planauswirkungen auf dem eigenen Grundstück nachbarverträglich bewältigt werden können. Das geht mit Sicherheit.

Beweis: Sachverständigengutachten

Die Behauptung, das noch gültige Gewerbegebiet habe sich nicht realisieren lassen, wird bestritten.

Auch bei einer durchaus möglichen sachlich begründeten Umwidmung vom Gewerbegebiet zum Dorfgebiet muss darauf geachtet werden, dass eigentumschonend und angemessen geplant wird und schon gar nicht nach dem derzeitigen Planungsergebnis: Die Planungsvorteile sind beim Investor (allein) und die Planungs Nachteile nur beim Einwender (und den Nachbarn, Anwesen zum Plangrundstück FINr.: 614) allein.

Der BGH hat in einer Entscheidung von 2002 in einem solchen sachlich nicht gerechtfertigten Fall von einer „eigentumsvernichtenden Planung“ gesprochen, der Bebauungsplan musste als nichtig aufgegeben werden, schon erfolgte Enteignungen mussten rückabgewickelt werden.

Derzeit sind keinerlei umweltunverträgliche Nutzungen beim Betrieb des Einwendungsführers bekannt. Der Betrieb besteht an der Betriebsstelle seit über 100 Jahren. Das Trennungsgebot kann bei moderater Bebauung auf FINr. 614 eingehalten werden. Die Trennungsanlagen, aktiver (Lärmschutzwand) und passiver Art (Lärmschutzfenster) sind auf dem Plangrundstück FINr.: 614 anzusiedeln und nicht auf die Nachbarschaft enteignend zu verlagern. Nur die übertriebene Planungsintensität des IZ zur Gewinnoptimierung, städtebaulich

- 6 -

ist sie nicht sachlich begründet, schafft hier die „heranrückende“ Nutzungs-Unverträglichkeit bei der künftigen Wohnnachbarschaft.

Eine Verbesserung der städtebaulichen Situation tritt nicht ein. Das wird bestritten. Tatsache ist, dass durch die intensive Wohnplanung auf FINr.: 614 sogar durch die notwendige Erschließungsverlagerung auf FINr.: und durch eine angeblich notwendige private Grünfläche auf Kosten des Einwendungsführers und anderer privater Grundstückseigentümer Spannungen geschaffen werden, die mit einer städtebaulichen Planung nicht zu vereinbaren sind.

Beweis: Augenschein
 Sachverständigengutachten

Der Investor IZ möge auf der eigene Planfläche FINr.: 614 für „private Grünflächen“ sorgen müssen und diese dürfen nicht enteignend auf die Nachbarn und auf den Einwendungsführer und seinen Betrieb (FINr.:) verlagert werden.

Nach der Grundsatzentscheidung des BGH (Urteil vom 26.01.1989 – III ZR 194/87 –, BGHZ 106, 323 = EzGuG 4.124) haben die Amtsträger der Gemeinde die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen u.a. Gesundheitsgefährdungen zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern des Plangebiets aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen. Den davon betroffenen Bewohnern wurde ein geldwerter Vermögensausgleich für Nachteile zugesprochen, die ihnen durch die Bebauung entstanden sind. Die Amtspflicht besteht auch gegenüber demjenigen als „Dritten“, der ein nach der planerischen Ausweisung dem Wohnen dienendes Grundstück für ein noch zu errichtendes Wohnhaus erwirbt. Die Haftung wegen einer Verletzung dieser Amtspflicht umfasst auch Vermögensschäden, die die Erwerber dadurch erleiden, dass sie im Vertrauen auf eine ordnungsgemäße Planung Wohnungen errichten oder kaufen, die nicht bewohnbar sind. Die Grundsätze dieser jahrzehntelange ständigen BGH-Rechtsprechung gelten auch zum Schutz der Rechtsgüter des Eigentum, Betrieb, Familie, Gesundheit, Berufsfreiheit.

- 7 -

Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 a BauGB erscheint aufgrund der Komplexität der Bebauungsplanung auf 2,3 ha unangebracht, zumal hier mehr neue Planungs- und Nachbarkonflikte schwerwiegender Art mit enteignender Vorwirkung und Entschädigungsansprüchen des Einwendungsführers nach § 42 ff. BauGB ausgelöst werden. Der landwirtschaftliche Betrieb wird in seiner Existenz gefährdet.

Sind die beteiligten Grundstücke abgemarkt?

Wurde das Geh- und Fahrrecht auf FINr.: 614 unter dem Gesichtspunkt der „unvordenklichen Verjährung“ oder eines faktischen Eigentümerweges nach Art. 53, Nr. 3 BayStrWG geprüft? Eigentümerwege sind Straßen, die von den Grundstückseigentümern in unwiderruflicher Weise einem beschränkten oder unbeschränkten öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt werden und keiner anderen Straßenklasse angehören. So liegt der Fall hier.

 kann Zeitzeugen benennen, z.B. die lebenden Schwestern seine Mutter, die seit Menschengedenken wissen, dass entlang der Nordseite von FINr. 614 ein Weg zur Bewirtschaftung von FINr.: verlaufen ist. Herr , der frühere Eigentümer der FINr. 614, hat für das vorhandene Gartentor der sogar den Schlüssel gegeben. Auch andere Personen haben diesen Weg immer benützt und das mit Duldung der Voreigentümer . Es gibt auch Luftbilder von 1945, die den Wegeverlauf bestätigen.

Immerhin ist der Weg entlang der Nordgrenze FINr.: 614 sogar auf folgenden Planunterlagen erkennbar.

- 8 -



Beweis: Augenschein
Luftbild, Erläuterung vom 02.07.2020, Seite 14,

-Anlage E 3-

Abb.: Variante mit Reihenhausbauung

Im weiteren Planungsverlauf wurden mehrere Varianten mit Mehrser in Kombination mit Einfamilienhäusern ebenfalls als städtebauliche Variante vom Gemeinderat abgelehnt.



Abb.: erste Variante mit Punkthäusern als Mehrfamilienhäuser

Beweis: Planungsentwurf, Variante, Erläuterung S. 21, -unten-

-Anlage E 4-

Ist die Erschließung geprüft und rechtlich und tatsächlich geklärt?

Im Erläuterungsbericht ist dazu ausgeführt:

„Die Planungsfläche ist über öffentlichen Straßen und Wege erschließbar und liegt verkehrstechnisch zentral angebunden an den innerörtlichen Sammelstraßen, der Bayerwald und Prüllstraße, wobei die Erschließung der Flächen MD4 und MD3 ausschließlich ab Bayerwaldstraße vorgesehen ist. Für Rettungsdienste, Abfallentsorgung sowie für Fußgänger ist für das MD3 und MD4 ein Anschluss an die Prüllstraße vorgesehen. Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Abfallentsorgung ist über die bestehenden Straßen sowie die festgesetzten Verkehrsflächen im vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Sie verfügen über eine ausreichende Breite. Für die private Anliegerstraße ist eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung mit dem Versorgungsträger für die Abfallentsorgung zu schließen. Die Erschließungsstraße für das

- 10 -

MD 3 und MD 4 soll ab Bayerwaldstraße als private Verkehrsfläche (Anliegerstraße) durch den Grundstückseigentümer über einen Erschließungsvertrag erstellt werden."

Dieser Erschließungsvertrag ist nicht ausgelegt gewesen.

Es sind auch Zweifel angebracht, dass diese extrem verdichtete Bebauung unter Berücksichtigung der nachteiligen Umwelt- und Nachbarauswirkungen nach dem Raumordnungsgesetz und nach der Landesentwicklungsplanung genehmigungsfähig sein kann.

Es wird die Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme in der bisherigen Abwägung nach dem Entwurf des Erläuterungsberichts/Begründung vom 02.07.2020 vermisst. Die intensive Planung auf FINr.: 614 verursacht -unnötig- Spannungen und Konflikte, welche das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme verletzen (vgl. z.B. OVG Lüneburg, Urteil vom 23.06.19981, NvWZ 1982, S. 254, und bestätigende Rechtsprechung des BVerwG). Diese Spannungen und Konflikte müssen in der Erläuterung beschrieben werden und sind durch Einzelfestsetzungen im Bebauungsplan zu verhindern.

2. Formelles Recht und konkrete Bedenken

2.1. Erforderlichkeit, Zweckmäßigkeit

Die Erforderlichkeit und Zweckmäßigkeit unter Einbeziehung der Eigentums- und Betriebs-Grundstücke des Einwendungsführers FINr.: (indirekt) und FINr.: (direkt und enteignungsrechtlich belastend) wird bestritten. Dafür gibt es keine planungsrechtliche Legitimation. Der Investor möge auf seinem Plangrundstück FINr.: 614 alleine planerisch klarkommen, ohne Inanspruchnahme fremden Eigentums, incl. Erschließung, Entwässerung usw. Bei einer reduzierten Beplanung ist das möglich.

Beweis: Sachverständigengutachten

2.2. Unvollständige Auslegungsunterlagen

Die Auslegung allgemein und die ausgelegten Unterlagen konkret sind fehlerhaft.

Fehlerhaft ist, dass bisherige Einwendungen gegen die erste und zweite Auslegung unbeantwortet geblieben sind. Damit kann sich der Einwendungsführer kein Bild von den hoffentlich pflichtgemäß angestellten bisherigen Ermessensüberlegungen des Marktgemeinderates machen. Diese Kenntnis ist aber im Sinne des rechtlichen Gehörs und zum Verständnis der ausgelegten 3. Änderung unverzichtbar. Nur bei gegenseitiger vollständiger und zeitnaher Information können das Auslegungsverfahren und der Einwendungsvorgang schlüssige Erkenntnisse beidseitig erbringen. Die bisherige Stellungnahme der Marktgemeinde zu den bisherigen Auslegungen fehlen aber vollständig.

Damit ist eine sachliche Überprüfung der Bebauungsplanentwicklungen des Planungshoheitsträgers und damit eine Konkretisierung der Einwendungen für den Grundstückseigentümer und benachteiligten landwirtschaftlichen Betriebsinhaber nicht möglich.

2.3. Aktenlücken, fehlerhafte Bezugnahmen

In den Textunterlagen, vgl. z.B. 3. Teil, C, wird unter dem Thema Brandschutz auf die DVGW Bezug genommen. Die DVGW liegen aber den Unterlagen nicht bei.

Wegen der Stellplätze wird auf die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Donaustauf vom 06.07.2017 Bezug genommen. Diese Stellplatzsatzung liegt aber den Unterlagen nicht bei.

Schließlich wird im Bereich der Wasserwirtschaft und Grundwassernutzung auf die AWsV Bezug genommen. Auch die AWsV findet man in den Unterlagen nicht.

Für erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen wird auf die VDE Bezug genommen. Wo der Leser die VDE finden kann, bleibt unbekannt.

- 12 -

Diese Informationslücken sind nicht abschließend aufgelistet. Es wird auf die DIN 18195 zur Bauwerksabdichtung Bezug genommen, eine Information, wo sich diese DIN 18195 erklären und prüfen lässt, fehlt.

Das Verständnis der ausgelegten Gutachten, z.B. des lufthygienischen Gutachtens *hoock farny ingenieure* von 2018 (veraltet) ist bei „Null“, wenn auch dort Bezugnahmen auf VDI 3894 gemacht werden, ohne diese VDI 3894 zu erklären oder, -was nötig ist-, beizufügen. Die gesamte Zitatliste ist inhaltlich auswertbar auszulegen (gewesen). Abgesehen davon ist der Sachverhalt unrichtig dargestellt. Der Betrieb hat konkrete Erweiterungspläne, die sich aus den gestiegenen Maschinenanforderungen des derzeit auf Ackerbau spezialisierten Betriebs ergeben.

Beweis: Augenschein
Anhörung des Einwendungsführers und vorhandener Betriebsnachfolger
(Kinder)

Die Vollständigkeit der Unterlagen fehlt auch bei Geruchsgutachten, wenn hier im Nachtrag vom 21.04.2020 mit Zitatverweisen sehr großzügig umgegangen wird, wie z. B. GK-Rechtswert u.a.

Der in der Erläuterung angesprochen Erschließungsvertrag fehlt.

In der obergerichtlichen Verwaltungsrechtsprechung ist es unstreitig anerkannt, dass die Planauslegung, textlich und grafisch, umfassend sein muss, damit jeder, der sich am Auslegungs- und Einwendungsverfahren beteiligt, die vollständige Information für seine Einwendungen nicht mühsam außerhalb der Planunterlagen beschaffen muss.

Die Planunterlagen sind zu vervollständigen. Eine erneute korrekte Auslegung ist unvermeidbar.

- 13 -

2.4. Fristen und Informationsfehler

Es ist davon auszugehen, dass die Auslegung für diese hier maßgebliche dritte Bebauungsplanänderung nicht den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Dies mag der Corona-Krise geschuldet sein, entbindet aber die Marktgemeinde Donaustauf nicht davon, die gesetzlichen Offenlegungen und die Transparenz des Auslegungsverfahrens in jeder Hinsicht und umfassend einzuhalten und zu beachten, beispielsweise durch Einstellung aller Bebauungsplanunterlagen und Gutachten mit Erklärungen aller sonstigen Vorschriften und gesetzlichen Grundlagen und Normen, auf welche innerhalb des Bebauungsplans Bezug genommen werden.

2.5. Anspruch auf fehlerfreie Abwägung

Der Einwendungsführer hat aufgrund seiner Eigentumsgarantie nach Art. 14 GG für Grundeigentum und für den landwirtschaftlichen Betrieb einschließlich der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten einen verfassungsrechtlichen Anspruch auf ermessensgemäße Abwägung.

Die Abwägung ist ein Teil des Grundrechtsschutzes. Sie hat grundrechtsschützende und verfassungsrechtliche Schutzfunktion. Im Rahmen der Planung ist somit die Abwägung mit allen privaten und öffentlichen Belangen vorzunehmen, die nach vollständiger Erfassung richtig gewichtet, beurteilt und gegeneinander abgewogen werden müssen (vgl. BVerwGE 48, 59; 64, 270). Danach darf der Enteignungszweck nicht zur Disposition der Verwaltung stehen (vgl. Kopp/Ramsauer, VwVfG-Kommentar, 9. Auflage [2005], Beck-Verlag München, Rdnr. 14 b zu § 72 VwVfG).

Zum verfassungsrechtlich geschützten Betriebs- und Eigentumsschutz gehört der Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung. Die Begründung für die exzessive Wohnhausplanung auf FINr.: 614 und bei den nachteilig betroffenen Grundstücken FINr.: von erfüllt derzeit diesen Anspruch nicht. Nachfolgend werden Einzeleinwendungen und Anträge formuliert, die es ermöglichen können, ein abwägungsverträgliches Nebeneinander zwischen der Planung und der Eigentums- und Betriebsgewährleistung zu erreichen. Der Einwendungsführer erklärt, dass er durchaus verträgliche „dem Allgemeinwohl dienliche Planungsansätze“ akzeptieren wird können, wenn eine moderate Planung auf

- 14 -

dem Grundstück FINr. 614 erfolgt und eine Grundinanspruchnahme mit unbeeinträchtigtem Erhalt der wichtigen Betriebsgrundstücke und -einrichtungen bei FINr. und auf der FINr.: durch Umplanung gesichert wird. Nur eine verhältnismäßige Planung kann allgemeinwohldienlich und städtebaulich rechtmäßig und damit enteignungsfähig sein. Das ist die aktuell ausgelegte Planung auf FINr.: 614 mit Auslagerung der Erschließung auf FINr. nicht.

3. Sachliches Recht und konkrete Bedenken

3.1. Eigentums- und Betriebsbeeinträchtigung, Verletzung der Eigentumsgarantie u.a.

Im Grundstücksbereich bei FINr. , Gemarkung Donaustauf (Wirtschaftsgrundstück mit Maschinenhalle u.a., des heranrückenden Wohnbaugebiets) ist eine Straße auf Privat- und Betriebseigentum des Einwendungsführers geplant sowie eine private Grünfläche. Beide nicht erforderlichen und unter dem Gesichtspunkt einer abwehrfähigen „kalten Enteignung“ eigentumsbelastenden und betriebsexistenzgefährdenden Planungen werden abgelehnt und sind ersatzlos aus der Planung herauszunehmen. Hier wird in das Grundeigentum und in den landwirtschaftlichen Betrieb geschützt durch Art. 14 GG nachteilig eingegriffen. Auf die Viehhaltung ist nur vorübergehend verzichtet. Betriebsnachfolger (Kinder) sind vorhanden. Die weitere Möglichkeit, die schon praktizierte Betriebsstruktur Viehhaltung wieder aufzunehmen, gehört zur Betriebsentwicklung und zum eingerichteten und ausgeübten Betrieb. Der in Art. 14 des Grundgesetzes (GG) verankerten Eigentumsgarantie „kommt im Gefüge der Grundrechte die Aufgabe zu, dem Träger des Grundrechts einen Freiheitsraum im vermögensrechtlichen Bereich zu sichern und ihm dadurch eine eigenverantwortliche Gestaltung seines Lebens zu ermöglichen“ (BVerfG, Beschluss vom 16.02.2000, 1 BvR 242/91, BVerfGE 102, 1, 15). Dementsprechend gewährt Art. 14 GG ein individuelles Recht. Darüber hinaus enthält die Vorschrift eine grundlegende Wertentscheidung des Grundgesetzes. Insbesondere soll der Gebrauch des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 2 GG dem Wohl der Allgemeinheit dienen, eine Verpflichtung, die allerdings der Umsetzung durch den Gesetzgeber bedarf (BVerfG, Urteil vom 10.03.1981, 1 BvR 92, 96/71, BVerfGE 56, 249, 260). Für die Stadt- und Raumentwicklung hat die Eigentumsgarantie ein besonderes Gewicht: Raumplanerische Maßnahmen betreffen zwangsläufig das Grundeigentum. Aber auch andere Eigentumsrechte spielen eine Rolle, etwa wenn Raumplanungen Wirtschaftsbetriebe be-

- 15 -

treffen. (vgl. Hans Dieter Jarass, Eigentumsgarantie, In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung Hannover 2018 ISBN 978-3-88838-559-9). Das gilt auch vorliegend für die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten. Art. 14 GG schützt nicht nur das Eigentum im Sinne des bürgerlichen Rechts. Der Eigentumsbegriff des Grundgesetzes fällt sehr viel weiter aus. Als schutzfähige Eigentumsposition ist grundsätzlich jedes vom Gesetzgeber gewährte (konkrete) vermögenswerte Recht einzustufen (BVerfG, Beschluss vom 08.05.2012, 1 BvR 1065, 1082/03, BVerfGE 131, 66, 79). Schutzfähige Positionen können sich einerseits aus privatrechtlichen Normen ergeben. Darunter fallen neben dem Eigentum im Sinne des Zivilrechts auch alle anderen dinglichen Rechte. Weiter werden alle Ansprüche und Forderungen des privaten Rechts erfasst (BVerfG, Beschluss vom 07.12.2004, 1 BvR 1804/03, BVerfGE 112, 93, 107). Auch vermögenswerte Rechte öffentlich-rechtlicher Natur fallen in den Schutzbereich des Art. 14 GG, sofern sie dem Einzelnen eine Rechtsposition verschaffen, die derjenigen des Eigentümers entspricht und die Position zudem, jedenfalls in gewissem Umfang, auf nicht unerheblichen Eigenleistungen beruht (BVerfG, Beschluss vom 13.06.2006, 1 BvL 9, 11, BVerfGE 116, 96, 121, vgl. Jarass a.a.O.). Eine Betriebsnachfolgerin ist vorhanden und die Heranrückung der Wohnbebauung an den Stall auf der der Prüllstraße ist unzulässig, auch aus immissionsschutztechnischen Gründen (Stichwort: unzulässiges Heranrücken der Wohnbebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb).

Beweis: Augenschein
Sachverständigengutachte
Luftbild aus dem Geruchsgutachten hoock farmy Ingenieure

-Anlage E 5-

- 16 -



Auch auf diesem Luftbild ist der o.a. faktische Eigentümerweg nach Art. 53, Nr. 3 BayStrWG entlang der Nordgrenze von FINr.: 614, erkennbar.

Hier spielt auch die hier festzustellende Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme herein. Dazu wird auf die aktuelle Rechtsprechung des BVerwG vom 25.03.2019 verwiesen (im Anschluss an die schon zitierte Rechtsprechung des OVG Lüneburg a.a.O.).

Das BVerwG hat in seinem Beschluss vom 25.03.2019 ausgeführt und den Antrag auf Zulassung der Revision durch die unterlegene Gemeinde N.N. zurückgewiesen:

„Diese Annahmen gehen an den Gründen des angegriffenen Urteils vorbei. Das Oberverwaltungsgericht ist nicht davon ausgegangen, dass sich durch die Planaufstellung für die Nachbarschaft zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben und den Gemeinbedarfseinrichtungen keine Änderungen ergeben. Es hat angenommen, dass der Plan nicht zuletzt dazu bestimmt sei, den „allenfalls teilweise genehmigten Nutzungen“ Kindergarten, Schwimmbad, Dorftreff und Sportplatz eine planerische Grundlage zu verschaffen (UA S. 11). Bereits insoweit ergeben sich nach Ansicht des Oberverwaltungsgerichts für die Nachbarschaft zwischen den landwirtschaftli-

- 17 -

chen Betrieben und den Gemeinbedarfseinrichtungen Änderungen, die es aus seiner Sicht erforderlich machten, die voraussichtlich einwirkenden Gerüche zutreffend zu ermitteln. Denn erst auf dieser Grundlage lasse sich beurteilen, ob die zu erwartenden Gerüche am Ende doch so weit die für das in Aussicht genommene Gebiet geltende Geruchsdauer (nach GIRL) überschritten, dass die Geruchsfrachten im Wesentlichen eigentlich einem anderen, weniger schützenden Baugebiet entsprechen.

*Im Übrigen hat das Oberverwaltungsgericht (UA S. 11 f.) zwar nicht in Abrede gestellt, dass die jedenfalls teilweise fehlende Genehmigung dieser Einrichtungen nicht ausschließe, auf deren Interessen Rücksicht zu nehmen und deren Existenz der Abwägungsentscheidung zugrunde zu legen mit der Folge, dass sie nach den Grundsätzen einer bereits bestehenden Gemengelage behandelt werden dürften. In einem solchen Fall könne es nach Ansicht des Oberverwaltungsgerichts gerechtfertigt sein, die für die verschiedenen Bereiche geltenden Geruchsimmissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert zu erhöhen, soweit dies nach der gegenseitigen **Pflicht zur Rücksichtnahme** erforderlich sei. Aber auch für die Höhe des Zwischenwerts hat das Oberverwaltungsgericht die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebiets für maßgeblich gehalten. Wesentliche Kriterien hierfür seien unter anderem die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der landwirtschaftlichen Nutzung sowie die Ortsüblichkeit der Gerüche, unter Umständen auch, welche der vorderhand unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Auf die von der Beschwerde aufgeworfene Frage, ob die nicht genehmigten Gemeinbedarfseinrichtungen von der Nachbarschaft noch mit Rechtsbehelfen angefochten werden könnten, kam es nach der Rechtsauffassung des Oberverwaltungsgerichts nicht an. (vgl. BVerwG Beschluss vom 25.03.2019 -BVerwG 4 BN 31.18ECLI.DE:BVerwG:2019:250319B4BN31.18.0, **Hervorhebung** durch den U.)*

3.2. Grundwasser- und Oberflächenwasserproblematik

An der des B-Plangebiets an der Prüllstraße gegenüber werden vier Mehrfamilienhäuser für jeweils fünf Familien geplant und zudem im hoch- und grundwasserproblematischen Bereich bauordnungsrechtlich und bauordnungstechnisch unklar „aufgeständert“. Auf die früher geplante Tiefgarage, die eindeutig zum Nachteil der Eigentums- und Betriebsflächen des Einwendungsführers geführt hätte, weil damit das Grundwasser zum Nachteil der Mandantengrundstücke aufgestaut und umgelenkt worden wäre, wurde zwar verzichtet. Aber auch die jetzt notwendige Aufständering (Rammung) wird zu diesen nachteiligen Grundwasseraufstau- und -umleitungsfolgen führen, denn aufgrund einer schon im B-Planverfahren zu klärenden Statik müssen Art und Umfang der Aufständeringen und Bohrpfähle im Grundwasserbereich mit einem aktuellen Grundwasserstand von nur 1,30 m ab Unterkante Boden auf damit verbundene Eigentums- und Betriebsnachteile geprüft werden.

- 18 -

Beweis: Sachverständigengutachten (Grundwassergeologie)

Es ist davon auszugehen, dass durch die extrem starke und unnötige Versiegelung auf dem Plangrundstück FINr.: 614 dort eine Oberflächenwasserversickerung ohne Belastung der Nachbargrundstücke nicht möglich ist.

Beweis: wie vor

Die Berechnungen werden bestritten. Die Mengen-Zuschläge für die Klimawandelung sind nicht eingearbeitet. Die Grund- und Oberflächenwassermengen, für ein mind. 25-jähriges statistisch wiederkehrendes Regenereignis stimmen nicht. Eine „worst case“-Berechnung für ein 100-jähriges statistisches Regenereignis fehlt.

Beweis: wie vor

In der Begründung zur 3. Änderung wird ausgeführt:

„Geringfügig positive Auswirkungen auf das vorhandene Grundwasser sind durch die Entsiegelung des ehemals gewerblich genutzten Gebiets zu erwarten. Die Abstimmung des Konzepts zur Niederschlagswasserbeseitigung hinsichtlich des erforderlichen Abstandes über dem Grundwasser dient dazu, nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser zu vermeiden. Die Festsetzung einer Grünfläche als Abstandsfläche zum Bachlauf mit Verpflichtung einer Renaturierung und einer Bepflanzung dient dazu, die derzeit unbefriedigende Situation des Bachlaufes zu verbessern. Grundsätzlich sind Auswirkungen auf das Grundwasser durch Keller nicht auszuschließen. Aufgrund der in Teilen (Czech-Areal) hydrologisch sensiblen Verhältnisse und der ursprünglich geplanten Anlage einer Tiefgarage im Bereich MD3 war nicht auszuschließen, dass nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserströme entstehen. Die Marktgemeinde hat deshalb frühzeitig einen entsprechenden Gutachter zur Beurteilung beauftragt (Anlage 3 zur Begründung). Im Ergebnis sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Grundwasser zu erwarten.“

Diese widersprüchlichen Ausführungen sprechen deutlich aus, dass wasserwirtschaftliche Nachteile auf den Grundstücken FINr.: und FINr.: des Einwendungsführers eintreten

- 19 -

werden für Grundstück und Keller, denn es herrschen (wie bei FINr.: 614) „hydrologisch sensible Verhältnisse“ vor.

Beweis: wie vor

Der Planbereich beim Bachlauf ist faktisches Überschwemmungsgebiet nach §§ 31 b und § 76 WHG. Er ist von Bebauung frei zu halten.

Beweis: wie vor

Die Grundwasseruntersuchungen erstrecken sich nur auf die Plan-FINr.: 614, die zu besorgenden nachteiligen Grund- und Oberflächenwasser-Veränderungs-Auswirkungen auf die Betriebs-FINr. und FINr. des Einwendungsführers sind nicht geprüft worden.



- 20 -

Beweis: Wasserwirtschaftliche Beurteilung, Plankopie -Grundwassermodell-

-Anlage E 6-

Sachverständigengutachten (Hydrogeologie)

3.3. Verschattung

Eine Eigentums- und Betriebsbenachteiligung liegt auch darin, dass die Mehrfamilienhochbauten auf ein aufgefülltes Baugrundstück, das über dem aktuellen Straßenniveau aufgefüllt und aufgeständert wird, errichtet werden. Dadurch entsteht gerade von der Südwestseite her eine unakzeptable Verschattung des Hofanwesens mit Wohnhaus auf der
Gesundheitsnachteile für den Einwendungsführer und für seine Familie sind zu erwarten.

Beweis: Sachverständigengutachten

Sonne-Schatten PC-Animation für 12 Monate

3.4. Brandschutzprobleme

Die Prüllstraße ist eine historisch sehr enge, dicht bebaute und hochfrequentierte innerörtliche Straße. Die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern (mit jeweils fünf Wohneinheiten) direkt an der Prüllstraße führt zu einer „Erdrückung“ der vorhandenen Bestandsbebauung auf den Grundstücken des Einwendungsführers, insbesondere zum an der
gelegenen Wohnhaus, aber auch nach , zu den dortigen Wirtschaftsgebäuden.

Beweis: Augenschein

Sachverständigengutachte

Luftbild aus dem Geruchsgutachten hock farny Ingenieure

-b. b. Anlage E 5-

Brandschutzprobleme sind hier vorprogrammiert, wenn beispielsweise im Brandfalle die Zufahrt für die Brandbekämpfungskräfte (Feuerwehr, Rettungskräfte usw.) hier nur einspurig, möglich ist und andererseits die geplanten Hochhäuser mit einer Höhe von 7,20 m, die

- 21 -

den aktuellen Gebäudebestand auf den Eigentums- und Betriebsgrundstücken des Einwendungsführers weit überragen, im Brandfall durch Funkenflug und Brandüberschlag auf die benachbarten Grundstücke FINr. und FINr.: neue und verstärkte Brandgefahren für die dortigen Gebäude von verursachen. Deshalb müssen an der Nord- und Ostseite der geplanten 5 Familienhäuser Brandschutzfenster per Festsetzung im Bebauungsplan vorgegeben werden. Die Überlegungen und Abwägungen müssen der sachlichen Einschätzung im Indikativ standhalten und die hoffnungsfrohe Erwartung, dass „brandschutztechnische Probleme nicht zu erwarten sein dürften“ reicht nicht für eine korrekte Abwägungsentscheidung.

Beweis: Brandschutzgutachten mit verschiedenen Brandszenarien bei den Riegelbauten östlich und nordöstlich auf FINr. 614 (zu FINr.:)

3.5. Lärm und Gerüche, heranrückende Wohnbebauung

Eine städtebauliche Fehlentwicklung liegt offensichtlich auch deshalb vor, weil das ausgewiesene Baugebiet von zwei zur Tierhaltung in der strukturellen Lage sich befindenden landwirtschaftlichen Betrieben im (der Einwendungsführer mit Wohnhaus, Stallgebäuden und Hofanwesen), im der Nachbarbetrieb und im (wiederum der Einwendungsführer mit dem weiteren hofnahen landwirtschaftlichen Betriebsgrundstück (Stadel, Maschinenhalle usw.)) umschlossen ist.

Durch eine „heranrückende Wohnbebauung“ drohen erhebliche Einschränkungen des bestehenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs, speziell an der Nordseite. Auch schon geplante und der Marktgemeinde bekannte, konkrete, künftige Erweiterungen sind eingeschränkt oder gar ausgeschlossen. Wichtig ist, dass jede Betriebsstruktur, hier Viehhaltung, ist sie denn möglich aber vorübergehend nicht aktiviert, zum verfassungsrechtlichen Betriebs- und Eigentumsschutz iSv Art. 14 GG gehört. Künftige Betriebs-Erweiterungen und Umstrukturierungen sind damit erfasst. Ein baurechtlicher Bestandsschutz besteht grundsätzlich auch für den vorhandenen und genehmigten Nutzungsbestand, innen und außen auf FINrn.:

- 22 -

Bei einem emittierenden, z.B. lärm- oder geruchsintensiven Betrieb treffen den Betreiber weitergehende Verpflichtungen, z. B. nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz [BImSchG]. Gemäß BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlagen müssen ebenfalls schädliche Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, verhindern und ggf. entsprechende Maßnahmen ergreifen.

Die immissionsrechtliche Betreiberpflicht für _____ wäre und ist künftig dynamisch, kommt es zum Satzungsbeschluss. Der Einwendungsführer kann auch später behördliche Auflagen erhalten, damit schädliche Emissionen und damit Immissionen verhindert bzw. eingeschränkt werden. Entsprechende Auflagen können sich auch infolge der hier besonders intensiv geplanten „heranrückenden Wohnbebauung“ ergeben, etwa weil sich die „neuen Nachbarn“ bei der Marktgemeinde Donaustauf und anderen Behörden über zu viel Lärm oder „störende Gerüche“ beschweren. Der Ackerbau zwingt in den Erntemonaten Juli und August erfahrungsgemäß den Einwendungsführer, auch zu Nachtzeiten, mit schweren Erntegerät zu operieren.

Deshalb ist neben der geforderten Umplanung bei den Wohngrundstücken eine Auflage in den Bebauungsplan festsetzend aufzunehmen, dass diese eine landwirtschaftliche Betriebsduldungsgrunddienstbarkeit als dienende Grundstücke, auch für Käufer und Rechtsnachfolger zugunsten der herrschenden Betriebsgrundstücke des Einwendungsführers _____ in das Grundbuch eintragen lassen müssen.

Das hier vorliegende und der Marktgemeinde Donaustauf bekannte konkrete Erweiterungsinteresse einer privilegierten Nutzung ist geschützt. Beachtlich ist das Bedürfnis nach einer normalen Betriebsentwicklung. (vgl. VG Regensburg, Urteil v. 12.01.2016 – RN 6 K 15.1436). Das ist hier beeinträchtigt.

Dabei räumt sogar das ergänzende Geruchsgutachten *hooock farny ingenieure* vom 21.04.2020 ein, dass erhebliche Belästigungen sowie (sogar) ein Konflikt durch die an die genehmigten Betriebe herannahende Wohnbebauung nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Dies über den „Kunstgriff“ der Ausweisung eines Dorfgebietes zu heilen, erscheint sehr optimistisch und ergebnisgeprägt (vgl. Seite 9 f. des Gutachtens vom _____)

- 23 -

21.04.2020, ein neues liegt offenbar nicht vor). Es wird zu Spannungen und Konflikten kommen müssen.

Beweis: Sachverständigengutachten (Landwirtschaft, physikalischer Lärmschutz, Erschütterungsschutz, Geruchschemie)

Die Geruchsbelästigung, aus hiesiger Sicht unrichtig in Ost-West-Richtung gelistet (vgl. Luftbild aus dem Geruchsgutachten hoock farmy Ingenieure, b. b. **Anlage E 5**) vernachlässigt die gerätetypischen Geräusche beim Einsatz von schweren Traktoren, auch nachts in der Erntezeit und von Maschinenreparaturen und Motorprobeläufen nach der Reparatur. Geruchsphysikalisch ist ein „Geruchsanstau“ an der Ostseite des Burgbergs unvermeidbar. Die berechnete, bzw. geschätzte Geruchsellipse im Gutachten nach Nordwesten ist unrichtig.

Beweis: Sachverständigengutachten
Maschinenprobelauf in einem Ortstermin



Beweis: Sachverständigengutachten
Luftbild aus dem Geruchsgutachten hooock farmy Ingenieure

-Anlage E 7-

(auch auf dieser Plananlage E 7 ist der o.a. faktische Eigentümerweg entlang der Nordgrenze FINr.: 614 erkennbar)

Eine Auflage allein, wonach die Eigentümer und Nutzer der Wohnhausneubauten verpflichtet sind, die sich aus der Eigenart eines Dorfgebiets mit den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben ergebenden nach dem jeweiligen Stand der Technik nicht vermeidbaren Belästigungen und Beeinträchtigungen zu dulden, gewährleistet für den Betrieb keinen zuverlässigen Schutz vor betriebsbeschränkenden, künftigen Auflagen.

Eine solche ungenügende Auflage jeweils nur auf den landwirtschaftlichen Betrieb des Anwendungsführers in seinem gegenwärtigen Bestand bezogen, ist zudem unzureichend. Zwar genießen Erweiterungs- und Entwicklungsabsichten landwirtschaftlicher Betriebe in

- 25 -

einem Dorfgebiet gegenüber einer heranrückenden Wohnbebauung nach der ständigen und auch der neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG Urteil vom 14.10.1993, vgl. oben Jarass a.a.O.) einen eingeschränkten Schutz; die künftige Entwicklungsmöglichkeit des landwirtschaftlichen Betriebs der Antragsteller darf bei der Beurteilung der Zumutbarkeit des Bauvorhabens der Beigeladenen gleichwohl nicht außer Acht gelassen werden. Durch die heranrückende Wohnbebauung wird die betriebliche Entwicklung in der jetzigen und in jeder anderen landwirtschaftlichen Betriebsstruktur gefährdet sein. Ob jetzt durch Maschinenlärm oder später durch die Viehhaltung, die Marktgemeinde Donaustauf muss sich auf Beschwerden der künftigen Bewohner im geplanten „Wohn-Ghetto“ einstellen. Amtshaftungsansprüche können auf die Marktgemeinde zukommen, wenn der fehlerhafte Bebauungsplan in Kenntnis der Folgeprobleme als Satzung beschlossen wird. Geruchsprobleme und Lärmkonstante sind nach der gängigen Amtshaftungsrechtsprechung solche Amtshaftungsbegründungssachverhalte.

Gleiches gilt für die unzureichend und planungsfreundlichen schöngerechneten Lärmimmissionen. Das Gutachten (vom 22.04.2020), auch hier scheint es kein neueres zu geben, räumt Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen ausdrücklich ein (vgl. Seite 22, oben). Soweit die textlichen Festsetzungen deshalb geschlossene Fenster vorschlagen (Ziffer 8.2, IBD;) kann dies schon deshalb nicht überzeugen, da es sich bei den einschlägigen Immissionsorten um Außenwerte handelt, die **vor** den geöffneten Fenster zu messen bzw. zu berechnen sind. Solche Auflagen veranschaulichen abgesehen davon in der Regel eher das Problem als dessen Lösung.

Beweis: Sachverständigengutachten

Sowohl die Wohnqualität als auch das Entwicklungspotential des landwirtschaftlichen Betriebes auf dem Anwesen des Einwendungsführers werden leiden. Es bestehen insbesondere aktuelle Befürchtungen zukünftiger Beschwerden der in der Nachbarschaft neu angesiedelten Wohn-Parteien gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb von . . .
Die Streitigkeiten mit Neubürgern gegenüber der ansässigen Landwirtschaft dürfen als amtsbekannt vorausgesetzt werden (Stichwort: Kuhglockenstreit, Hahnkrähen). Diese Befürchtungen sind also objektiv real.

- 26 -

Auf dem Anwesen des Einwendungsführers werden Tiere gehalten. Es befindet sich auf dem Anwesen des Einwendungsführers eine Hühnerhaltung; der zu dieser Hühnerhaltung gehörende Gockel sorgt für eine - für die Landwirtschaft typische - Geräuschkulisse. Ebenfalls typisch für die vorhandene Landwirtschaft ist derjenige Lärm, der während der Arbeit am Hof auftritt bzw. bei der notwendigen An- und Abfahrt zum landwirtschaftlichen Betrieb durch die vorhandenen zwei Schlepper, drei Anhänger und das Anbaugerät. Bei der Arbeit im landwirtschaftlichen Betrieb kann insbesondere nur bedingt Rücksicht genommen werden auf Ruhezeiten nach Feierabend oder an Feiertagen. Am landwirtschaftlichen Betrieb unseres Mandanten werden auch die Reparaturen der vorgenannten landwirtschaftlichen Gerätschaften durchgeführt. Auch hierbei kann Lärm entstehen.

Beweis: Sachverständigengutachten

Auf dem landwirtschaftlichen Anwesen unseres Mandanten sind Stallungen vorhanden, die in der Zukunft ein Entwicklungspotential des landwirtschaftlichen Betriebes auch im Bereich der Tierhaltung bereithalten. Dieses Entwicklungs-Potenzial ist Teil des durch Art. 14 GG geschützten Betriebs von . Es wird durch die geplante Ansiedlung der Wohnhäuser gestört. Derzeit werden im Betrieb unseres Mandanten Zuckerrüben, Körnermais und wechselnde Weizensorten angebaut. Insbesondere die Getreidetrocknung kann – entschieden wird dies von Jahr zu Jahr je nach Getreidepreis – am Hof unseres Mandanten stattfinden. Wenn das der Fall ist, ist ebenfalls mit erheblichen Lärmbelastigungen, welche gleichwohl typisch für landwirtschaftliche Betriebe sind, zu rechnen.

Beweis: wie vor

3.6. Kanalisation

Hier ist nach dem wasserrechtlichen Besorgnisgrundsatz nicht gewährleistet, dass die bestehende und die geplante Kanalisation für die beabsichtigte massive Bebauung auf FINr.: 614 ausreichend dimensioniert ist.

- 27 -

Auf S. 14 und 18 des Entwurfs zum Bebauungsplan wird fälschlicherweise von einem Entwässerungsgraben gesprochen. Dies ist falsch. Es handelt sich hier um ein Gewässer 3. Ordnung. Da bereits ein großer Überlauf des Mischkanals aus der Prüllstraße in den Graben besteht, ist dieser unseres Erachtens bereits ausgelastet. Ein Gutachten hierüber ist unserer Mandantschaft nicht bekannt.

Beweis: Augenschein
Hydraulisches Sachverständigengutachten

Die Ausführungen zur ungenügenden Planung bzgl. Grund- und Oberflächenwasserentsorgung (vgl. o.a. Ziff. 3.2.) gelten hier auch.

Beweis: wie vor

3.7. Sonstige Einwendungen

Folgende Planungspunkte werden von Seiten des Einwendungsführers abgelehnt:

- eine **private Grünfläche G 2** mit allen daraus resultierenden Pflichten. Es handelt sich schon immer um eine normale Grünfläche und um Bauerwartungsland neben einer Wohnbebauung, lt. derzeitiger gültiger Bauleitplanung handelt es sich um Gewerbegebiet, private Grünflächen muss der Investor auf seinem Grundstück FINr.: 614 zur Verfügung stellen, eine Verlagerung auf FINr.: ist unzulässig
- die neue **willkürliche Grenzziehung zwischen MD 2.1., MD 2.2. und MD 2.3.**, mit Verweis auf die bisher gültige Abgrenzung im bereits bestehenden Bebauungsplan. Unsere Mandantschaft sieht keinen Bedarf für eine Änderung. Dies wird auch nirgends sachlich begründet.
- Die Überbauung der Baugrenzen durch **Balkone und Terrassen**,
- Die **Auffüllung**, da diese sich weder an die bestehende Bebauung, noch an das umliegende Gelände anpasst und dadurch nur zum Nachteil für alle Nachbarn und für den Einwendungsführer (FINr.:) werden kann. Die Auffüllung hat auch **Nachteile auf die Grund- und Oberflächenwasserwassersituation zu FINrn.:**

- 28 -

zur Folge. Das Grundwasser, der An- und Ablauf, die Grundwasserqualität und -quantität und der Grundwasserpegel sind nicht beweisgesichert und es gilt hier der wasserwirtschaftliche Besorgnisgrundsatz nach dem WHG, dass allein dann, wenn hier Grundwasseränderungen (Rückstau, Umleitungen) zu befürchten sind, auf ein Vorhaben zwingend zu verzichten ist.

- Die **Planung ist auch -ohne Erforderlichkeit- zu intensiv**. Es wird hier der Grundsatz der Sicherung des **Gebietserhaltungsanspruchs** verletzt. An der Prüllstraße und zwischen der Prüllstraße und Bayerwaldstraße ist eine derart intensive Planung mit insgesamt 31 Einheiten aktuell nicht festzustellen, die Planung ist der historisch gewachsenen Dörflichkeit an der Prüllstraße reduzierend anzupassen. Die **unverhältnismäßige Planung auf FINr.: 614 ist rücksichtslos und benachteiligt Eigentum und Betrieb** bis zu Existenzgefährdung und verträgt sich nicht mit dem historischen dörflichen Charakter der Bestandswohn- und Wirtschaftsbebauung in Donaustauf an der , beim Anwesen des
- Das **Geh- und Fahrtrecht** auf der Nordseite von FINr.: 614 muss erhalten bleiben.
- Es dürfen für die ausschließlich privatnützige und überdimensionierte Planung auf FINr.: 614 **keine Erschließungslasten** für Straßen und Entwässerung und/oder private Grünflächen zum Nachteil des Einwendungsführers und seiner Grundstücke FINr. und FINr. anfallen. Das muss ausgeschlossen werden können und deshalb ist der Erschließungsvertrag mit dem Investor IZ vorzulegen (gewesen).
- Der Einwendungsführer vermisst die Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme in der bisherigen Abwägung nach dem Entwurf des Erläuterungsberichts/Begründung vom 02.07.2020; das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme gebietet es hier, dass auf die geplante massive Bauverdichtung und Gebäudehöhe verzichtet wird, damit nicht die o.a. geschilderten Spannungen und Konflikte auftreten, denn diese müssen durch Einzelfestsetzungen im Bebauungsplan verhindert werden;

- 29 -

4. Sonstiges


4.1. Zustellungen und Akteneinsicht

Bitte richten Sie Zustellungen an uns als anwaltliche Vertretung für den Einwendungsführer, . Bitte überlassen Sie uns im Rahmen der hiermit beantragten Akteneinsicht die bisherigen Einwendungen, auf welche vollinhaltlich, weil nach wie vor gültig, namens und im Auftrag des Mandanten Bezug genommen wird und zwar für die erste und zweite Bebauungsplanung bzw. -änderung und hier auch für die jetzt verfahrensgegenständliche dritte Auslegung und Bebauungsänderungsplanung.

4.2. Informationspflichten

Wir bitten auch um Mitteilung, ob und welche städtebaulichen Verträge mit dem Investor hier abgeschlossen wurden bzw. folgegegenständlich nach Bebauungsplan-Satzungsbeschluss maßgeblich sein werden. Das ist in der Erläuterung so angesprochen. Der Einwendungsführer muss überprüfen können, welche städtebaulichen Vertragsinhalte die Bebauungsplanung beeinflussen? Die vorgetragenen städtebaulichen Gründe überzeugen hier nicht. Diese städtebaulichen Verträge nach §§ 11, 12 BauGB mit dem Investor müssen wegen der damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf Eigentum und Betrieb von vorgelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Josef A. Schneider
Rechtsanwalt
Fachanwalt f. VerwR

7 Anlagen

E 1

E 2 mit E 7 (nur einkopiert)

Anlage E 1



Az.: 21-SA-2020

VOLLMACHT

Der Kanzlei SCHNEIDER & COLLEGEN Rechtsanwälte München PartG mbB, namentlich RA Josef A. Schneider, RA Gregor J. Schneider, RA Martin Neugebauer, RAin Antje Plol, RAin Sabine I. Schneider, Bavariaring 35, 80336 München, Tel. 089 / 548073-20, wird

in Sachen

gegen Markt Donaustauf, LRA Regensburg, Immobilienzentrum u.a.

wegen Bebauungsplan „Bayerwaldstraße“ und heranrückende Wohnbebauung an den Landw. Betrieb u.a. (FINr.: |

Vollmacht erteilt.

Die Vollmacht ermächtigt zu allen den Rechtsstreit betreffenden außergerichtlichen Verfahrenshandlungen und gerichtlichen Prozesshandlungen, zur Erhebung der Widerklage, zur Vornahme und Entgegennahme von Zustellungen, zur Bestellung eines Vertreters, zur Beseitigung des Rechtsstreits durch Vergleich, Verzicht und Anerkenntnis, zur Einlegung und Zurücknahme von Rechtsmitteln und zum Verzicht auf solche, ferner zur Empfangnahme von Geldern und Wertsachen, insbesondere des Streitgegenstandes und der vom Gegner, der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten.

Die Vollmacht erstreckt sich auch auf Nebenverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügungen, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschl. der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren (z. B. ZPO §§ 726-732, 766-774, 785, 805, 872 ff. u. a.), Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Hinterlegungsverfahren, Vergleichsverfahren und Konkurs.

Diese Vollmacht gilt gleichfalls als Vollmacht gemäß § 141 Abs. 3 ZPO zur Vertretung der Mandantschaft, sofern deren persönliches Erscheinen angeordnet wurde.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vergütung nach dem Gegenstandswert berechnet wird, es sei denn, es wird eine gesonderte Vergütungsvereinbarung getroffen.

Donaustauf, den 15.09.2020

Stellungnahme des Planverfasser:

Die Einwendungen sollten wie folgt teilweise berücksichtigt werden:

Verfahren / Auslegungsunterlagen

Richtlinien, technische Normen etc., auf die in den zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Gemeinde eingesehen werden (vgl. Hinweise S. 18). Eine Mitauslegung entsprechender Normen ist nicht erforderlich.

Die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde ist aus sicher heraus geltendes Ortsrecht. Diese kann auf bei der Marktgemeinde eingesehen sowie auf der Homepage der Marktgemeinde heruntergeladen werden.

Umgriff des Bebauungsplans

Die Marktgemeinde hält am Umgriff des Bebauungsplans fest, der auch Grundstück FINr. ____ mitumfasst. Mit der Planung sollen die aktuell unbebauten Flächen zwischen Prüllstraße und Bayerwaldstraße einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die aktuell bestehende planungsrechtliche Situation mit einem festgesetzten Gewerbegebiet, u. a. auf FINr. ____ wird der örtlichen Situation und dem Planungswillen der Marktgemeinde nicht gerecht. Die Marktgemeinde beabsichtigt in diesem Bereich des Gemeindegebiets aufgrund der potentiellen Konflikte zwischen Gewerbe und anderen Nutzungen keine gewerblichen Nutzungen mehr. Gleichzeitig sollen mit der Planung der wechselbezüglichen Auswirkungen der Planung gegenüber der Bestandsnutzung eine planerische Lösung zugeführt werden.

Private Grünfläche G2

Die bisher vorgesehene **Grünfläche** G2 an der westlichen Grundstücksgrenze des Einwendenden entfällt nach Abwägung.

Erschließungsstichstraße mit Wendehammer auf Grundstück FINr. 614

Die festgesetzte **Verkehrsfläche** zur Erschließung des Grundstücks auf FINr. ____ entfällt nach Abwägung. Die Baugebiete MD 1, MD 2.1, MD 2.2 und MD 2.3 sind von der Prüllstraße und der Erschließungsstichstraße her erschlossen. Eine bauliche Entwicklung nach ggf. möglicher Parzellierung setzt den Nachweis einer ausreichenden Binnenerschließung voraus, der im Rahmen des Planvollzugs zu erbringen ist.

Entzug von Nutzungen

Soweit dem Eigentümer des Grundstücks FINr. ____ durch die Überplanung nach dem geltenden Bebauungsplan „Bayerwald-Strasse“, 1. Änderung bestehende gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten entzogen werden, nimmt die Marktgemeinde ist dies vor dem Hintergrund der gemeindlichen Planungsziele gerechtfertigt.

Durch die Aufhebung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten wird die bauliche Entwicklung der betroffenen Flächen nicht gänzlich ausgeschlossen. Vielmehr wird die Nutzung in einer Nutzung als Dorfgebiet überführt. Insoweit stehen dem Entzug von gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten neu andere Bebauungsmöglichkeiten für die Eigentümer Kompensator gegenüber. Die Gemeinde geht davon aus, dass hierdurch eine vergleichbare Ausnutzung der Eigentumsrechte gewährleistet ist. Gleichzeitig überwiegen nach Auffassung der Marktgemeinde die dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen die entstehenden Eigentumseinschränkungen und die Interessen der Eigentümer am Erhalt des status quo. Eine gewerbliche Nutzung ist aufgrund der zu erwartenden Konflikte mit der umliegenden Wohnbebauung städtebaulich nicht zweckmäßig. Ungeachtet dessen strebt die Marktgemeinde die Aufwertung des innerörtlichen gelegenen Plangebiets mit einer höheren Wohnanteil an.

Sie gewichtet insoweit die Planungsziele höher als die betroffenen Interessen der Eigentümer und insbesondere das Recht jede Nutzungsform auf jedem Grundstücksteil ausüben zu können. Die Marktgemeinde gewährleistet nach wie vor eine weitreichende bauliche Ausnutzung der Grundstücke. Soweit dennoch mit der Planung Eigentumspositionen entzogen werden sollten, geht die Marktgemeinde davon aus, dass hierdurch Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche, insbesondere nach den §§ 39 ff. BauGB, nicht entstehen, da insbesondere die 7-Jahresfrist (§ 42 Abs. 2 BauGB) in Bezug auf das bestehende Baurecht bereits abgelaufen ist. Die aktuelle bauliche Situation besteht bereits seit vielen Jahren bzw. Jahrzehnten. Für den Fall, dass es dennoch zu Entschädigungs- und Schadensersatzansprüchen kommen sollte, nimmt die Marktgemeinde mögliche Entschädigungsansprüche der betroffenen Eigentümer, etwa nach den §§ 39 ff. BauGB, ausdrücklich in Kauf. Sie bewertet die Planungsziele insgesamt höher als die Interessen der betroffenen Eigentümer, insbesondere da weitgehende bauliche Nutzungsmöglichkeiten verbleiben.

Geruchsimmissionen

Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe sind dann zu berücksichtigen (und im Rahmen der Abwägung unter dem Vorrang landschaftliche Nutzungen im Dorfgebiet zu bewerten), wenn die Entwicklungsmöglichkeiten der normalen Betriebsentwicklung entsprechen, und zwar wenn sie entweder bereits konkret vom Betrieb geplant sind oder bei realistischer Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten nahe liegen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass jegliches offen halten der Möglichkeiten von Erweiterungen oder Umstellungen von landwirtschaftlichen Betrieben, auch wenn erhebliche Immissionsbelastungen die Umgebung zur Folge sind, nicht mehr in den Schutzbereich des Rücksichtnahmegebots fallen.

Die Festsetzung eines Dorfgebietes unter Einbeziehung von Teilen der landwirtschaftlichen Hofstelle des Einwenders dient auch dazu, die Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Plangebietes zu sichern. Durch die Berücksichtigung der ehemals ausgeübten (derzeit aber nicht mehr vorhandenen Rinderhaltung des Einwenders) im direkten Anschluss an den Geltungsbereich in der Ermittlung des Abwägungsmaterials durch das Geruchsimmissionsschutzgutachten werden auch Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Landwirts in den Planüberlegungen berücksichtigt.

Der vorrangigen Rücksichtnahme auf die landwirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO im Rahmen des Rücksichtnahmegebots ist in der Abwägung umso mehr Gewicht beizumessen, je konkreter die Entwicklungsmöglichkeit beabsichtigt sind, wie umgekehrt sie weniger ins Gewicht fällt, wenn sie ohne Anhaltspunkte für die betriebliche Entwicklung für potentielle Erweiterung des Betriebs geltend gemacht werden kann.

Durch die Berücksichtigung einer potentiellen Wiederaufnahme der (genehmigten) Rinderhaltung des Einwenders im Geruchsimmissionsschutzgutachten und der daraus folgenden Beurteilung der notwendigen Abstände aufgrund der resultierenden Geruchsimmissionen wird dem grundsätzlichen Interesse des Einwenders an Betriebserweiterungen ausreichend Rechnung getragen.

Zum Themenbereich städtebauliche Zielsetzung, Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, Wirkungsbereich der Geruchsemissionen:

Zur Frage, wann eine beabsichtigte Wohnnutzung im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebs als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden kann:

OVG Lüneburg v. 28.10.2004 - 1 KN 202/03, Leitsatz:

Die Gemeinde darf eine Fläche nicht als "WA" festsetzen, wenn ein im Hinblick auf Emissionen benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe eingeholtes Gutachten nach der GIRL zu Immissionswerten kommt, die den Orientierungswert der GIRL für Dorfgebiete ausschöpfen bzw. überschreiten. Ein Hinweis auf fehlende Abwehrrechte der Grundstückserwerber im WA ist nicht geeignet den Konflikt zu lösen.

Diese (unzulässige) Situation liegt nicht vor. Die im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiche liegen bei den in der Abwägung anzusetzenden Gerüchen aus einer möglichen Tierhaltung gemäß Immissionsschutzgutachten (Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 21.4.2020) nicht über den hilfsweise nach GIRL abgeleiteten Orientierungswerten nach Geruchsstundenhäufigkeit.

In der Abwägung zu beurteilen ist die Frage, ob die Ausweisung eines Dorfgebietes im Bereich MD 3.1-3.4 nach der städtebaulichen Zielsetzung der Marktgemeinde und der herrschenden Rechtsprechung zulässig ist.

Der VGH München (**v. 12.1.2007 – 1 N 06.2319**) hat in einem durchaus vergleichbaren Fall festgestellt:

Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO in Fassung der Vierten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 ist nämlich die Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nicht mehr, wie nach den früheren Fassungen der Vorschrift, "vorwiegender" Zweck eines Dorfgebiets. Dieser Zweck steht vielmehr gleichrangig neben den Zwecken, Wohngebäude sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und der Versorgung des Gebiets dienende Handwerksbetriebe aufzunehmen. Mit dieser Neuregelung des Gebietszwecks hat die Baunutzungsverordnung den Strukturwandel in der Landwirtschaft berücksichtigt, der (immer noch) durch die Aufgabe kleinerer und die Flächen- und Tierbestandserhöhung größerer Betriebe gekennzeichnet ist und der bei realistischer Betrachtung nicht erwarten lässt, dass es in nennenswertem Umfang zu Neugründungen landwirtschaftlicher Hofstellen kommt. Angesichts dieser Strukturveränderung besteht die Funktion des Gebietstyps "Dorfgebiet" in erster Linie darin, bestehende landwirtschaftliche Betriebe zu sichern und deren Umfeld für die anderen Zwecke eines Dorfgebiets nutzbar zu machen. So gesehen ermöglicht die Ausweisung eines Dorfgebiets auch dann eine organische bauliche Entwicklung noch dörflich strukturierter Ortsteile, wenn die Festsetzung eines an den alten Ortsbereich anschließenden Wohngebiets auf nicht lösbare immissionsschutzrechtliche Schwierigkeiten stoßen würde.

Dieser Fall liegt hier vor. Das zur Wiedernutzbarmachung vorgesehene Teilstück des Geltungsbereiches liegt im direkten Anschluss an zwei landwirtschaftliche Betriebsstellen. Im Rahmen der Abwägung des städtebaulichen Ziels, die ehemalige Gewerbebrache einer Wiedernutzbarmachung zugänglich zu machen, mussten auch die Belange der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe ausreichend berücksichtigt werden. Insbesondere die Sicherstellung der landwirtschaftlichen Betriebe ist eine wesentliche Planungsaufgabe, die im direkten Wirkungsbereich zwischen der derzeit unbebauten Grundstücksfläche und den beiden landwirtschaftlichen Betrieben nördlich und südlich dieser Fläche gelöst werden musste. Bereits in der Abwägung nach dem ersten Verfahrensschritt wurde der Sachverhalt fundiert erörtert:

Auszug bisherige Abwägung: „Ob nach den städtebaulichen Zielen ein Dorfgebiet oder in Teilflächen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, wäre abzuwägen.

Der Planverfasser und der vom Grundstückseigentümer Flurnummer 614 beratend hinzugezogene Rechtsanwalt verweisen darauf, dass ein „Etikettenschwindel“ zum Erreichen geringere Schutzabstände (zwischen Wohnnutzungen und emittierenden landschaftlichen Nutzung) nicht zulässig ist.

Bei dieser sehr wichtigen Überlegung wären auch die Belange der angrenzenden Grundstücke, die bisher im Bebauungsrand festgesetzten Arten der baulichen Nutzungen sowie die Zielvorstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes ausreichend zu berücksichtigen.

Für das südliche MD1 und MD 2 ist ein Dorfgebiet sachgerecht, da neben der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung durch eine Bauvoranfrage weitere landwirtschaftliche Nutzungen und bauliche Anlagen zu erwarten sind.

Für das nördliche MD1 und MD 2 liegen widersprüchliche Stellungnahmen des Grundeigentümers vor. Zum einen möchte der Grundeigentümer seine landschaftliche Nutzung weiterbetreiben, zum anderen möchte er den bisher wirksamen Bebauungsplan unangetastet lassen. Diese setzt jedoch Gewerbegebiet fest. Die Marktgemeinde hat sich entschieden, das bisherige Gewerbegebiet in diesem Bereich zugunsten eines Dorfgebietes zu ändern.

Ein Bebauungsplan ist grundsätzlich auf die Realisierung einer städtebaulichen Entwicklung ausgelegt. Lässt sich über viele Jahre dieses Ziel nicht erreichen, stellt sich die Frage nach dem Sinn des Bebauungsplanes. Eine gewerbliche Entwicklung im Bereich des MD 2 konnte nach nunmehr mehr als 30 Jahren nicht erreicht werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Bebauungsplan direkt nördlich angrenzenden allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Somit treffen im bisherigen Bebauungsplan unverträglichen Nutzungen direkt aufeinander, was im bisherigen Bebauungsplan mit der Festsetzung einer Schallschutzmaßnahme einhergeht. Die Festsetzung des Gewerbegebiets ist somit auch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele im Flächennutzungsplan nicht mehr erforderlich.

Für den Grundeigentümer ergibt sich für den bisher unbebauten Teilbereich somit eine wesentliche Änderung. In die Abwägung wäre einzustellen, ob diese Änderung zumutbar ist. Aus Sicht des Planverfassers ergibt sich durch die Festsetzung eines Dorfgebietes mit der Möglichkeit, neben im Dorfgebiet verträglichen Gewerbebetrieben auch Wohnnutzungen umzusetzen, eine Wertsteigerung.

Mit der Kompromisslösung des Dorfgebietes werden die Nutzungskonflikte minimiert und auch die zukünftige landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückseigentümers gesichert.

Somit wird auch deutlich, dass das mittlere Grundstück im Bereich MD 3 bis MD 5 an der nördlichen und südlichen Längsseite an bestehende und zukünftige Dorfgebiete angrenzt.

Sofern man das Quartier im Gesamtblick sieht, wäre somit auch der mittlere Teil als Dorfgebiet im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung denkbar. Auf der anderen Seite besteht die Gefahr, dass die vorgesehene neue Bebauung des mittleren Grundstücks weit überwiegend durch Wohngebäude erfolgt und somit zumindest für den mittleren Teil die in einem Dorfgebiet typische Nutzungsmischung nicht erreicht wird.

Aus Sicht des Planverfassers umfassen zumindest die Teilbereiche des MD 4 und MD 5 noch eine Größenordnung, die ein eigenständiges allgemeines Wohngebiet begründen könnte. Etwas anderes dürfte für den Bereich des MD 3 gelten. Hier wird bereits in der Begründung dargelegt, dass entlang der Prüllstraße die historische, städtebauliche Situation den Lückenschluss zwischen den Hausnummern ___ und ___ erfordert. Durch die vorhandene, gemischte Nutzung entlang der Prüllstraße mit dem Bestand von landwirtschaftlichen Betrieben ist bereits faktisch ein Dorfgebiet vorgegeben.

Zudem reißt der inzwischen nicht mehr bebaute Abschnitt an der Prüllstraße ein städtebaulich ungünstiges Loch von ca. 60 m entlang der ansonsten durch die Raumkanten der bestehenden Gebäude geprägte Prüllstraße auf.

Die in der Nachbarschaft vorhandenen Frontlängen der zum Teil zusammen gebauten Hauptgebäude umfassen im Schnitt 20-35 m. Somit handelt es sich um eine Baulücke, die nicht mehr als das zwei bis dreifache der Frontlängen umfasst. Somit bestünde nach § 34 BauGB Baurecht innerhalb des faktischen Dorfgebiets.

Es wäre somit aus Sicht des Planverfassers nicht sachgerecht, im Bereich des MD 3 ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Vielmehr wäre zu empfehlen, im Bereich des MD 3 aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen, der historischen, städtebaulichen Situation und den Zielvorstellungen der Gemeinde weiterhin Dorfgebiet festzusetzen. Für den Bereich des MD 4 und MD 5 wäre zu empfehlen, allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Somit würde diese Art der baulichen Nutzung im mittleren Teil auch im wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen.“ Ende Auszug bisherige Abwägung.

Der Gemeinderat ist dieser Einschätzung gefolgt.

Durch die beiden vorliegenden Gutachten zu den Emissionen Lärm und Gerüche ist auch erkennbar, dass der Wirkungsbereich der beiden nördlich und südlich der derzeit unbebauten Konversionsflächen zumindest bis in diesem Bereich einwirkt, der im Vorentwurf als MD 3.1-3.4 festgesetzt wurde.

Die erforderliche landwirtschaftliche Prägung entsteht durch die z. T. im Geltungsbereich oder direkt angrenzenden Hofstellen. Es wäre auch unerheblich, ob sie sich im Übrigen aber in einem unmittelbar angrenzenden weiteren Dorfgebiet befinden. Angesichts des Zuschnitts der überbaubaren Flächen im MD2 ist es auch nicht von vorneherein ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet ein nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb oder ein der Gebietsversorgung dienender Handwerksbetrieb ansiedeln wird.

Im Plangebiet grenzen jeweils an die beiden landwirtschaftlich bebauten Bereiche des MD 1 weitere Dorfgebietsflächen an (MD 2.1 bis 2.3 im Norden, MD 2.4 im Süden), die eine Erweiterung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe wie auch eine Nutzung der ansonsten in Dorfgebieten neben den Wohnnutzungen zulässigen weiteren Nutzungen durch die gewählten Festsetzungen ermöglichen. Dies dient neben der dauerhaften Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe auch der städtebaulichen Weiterentwicklung der im historischen Ortsteil von Donaustauf entlang der Prüllstraße noch vorhandenen, landwirtschaftlich geprägten Gebietsstruktur.

Auch das zu erwartende zahlenmäßige Überwiegen der Wohnbebauung schadet nicht. Das richtige Verhältnis von Wohnen und Landwirtschaft in einem Dorfgebiet ist nicht durch einen numerischen Vergleich, sondern nach der städtebaulichen Prägung zu bestimmen. In dieser Hinsicht hat ein landwirtschaftlicher Betrieb deutlich mehr Gewicht als das einzelne Wohngebäude. Wegen seiner größeren Baukörper und wegen der von ihm verursachten Emissionen prägt der Betrieb nicht nur seine unmittelbare Umgebung, sondern einen größeren Bereich.

Im Rahmen der Abwägung ist erkennbar, dass der Wirkungsbereich der berechneten Geruchsemissionen im wesentlichen bis zu den vier vorgesehenen Baukörper im MD 3.1-3.4 reicht:



Die in der Rechtsprechung bekannten Voraussetzungen zur Nutzungsmischung liegen im vorliegenden Bebauungsplan vor. Für die beiden im Planbereich befindlichen Dorfgebiete MD 2.1-2.3 sowie MD 2.4 wurden die Festsetzungen, insbesondere die Baugrenzen so großzügig gewählt, dass die Nutzungsmischung im Dorfgebiet neben der Erweiterung landwirtschaftlicher Betriebsstellen auch erreicht werden kann.

Die Konversionsfläche umfasst im Bereich des MD 3.1-3.4 in etwa ein Viertel des gesamten zur Wiedernutzbarmachung vorgesehenen Bereiches zwischen der Prüllstraße und der Bayerwaldstraße.

Mit Ausnahme der ehemals gewerblich genutzten Teilfläche ist der gesamte Bereich entlang der Prüllstraße gemischt bebaut. Bereits in der historischen Flurkarte ist eine Bebauung dieses Grundstücks erkennbar:



Städtebaulich ergibt sich eine Zusammengehörigkeit der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Prüllstraße. Insofern ist nicht anzunehmen, dass die nun vorgesehene Wiedernutzbarmachung der Fläche von der Bayerwaldstraße aus gleichsam einen prägenden Wohngebietskeil in diese historische Situation hineintreibt und somit ein eigenes, in sich schlüssiges und abgeschlossenes Quartier als allgemeines Wohngebiet bis zu Prüllstraße das städtebauliche Zepter übernimmt.

Die im Plan festgesetzte, durchgängige öffentliche Verkehrsfläche zwischen Prüllstraße und Bayerwaldstraße wird eine städtebauliche Verbindung zwischen dem historischen Ort am Fuße des Burgbergs und den später entstandenen Wohngebietsflächen weiter westlich herstellen.

Diese städtebauliche Grundstruktur, insbesondere eine nachvollziehbare Trennung zwischen Dorfgebiet und Wohngebietsflächen hat der Marktgemeinderat bereits in der Aufstellung des Flächennutzungsplanes auf Empfehlung des Planverfassers auf vorbereiteter Planungsebene dargestellt.

Sofern der Gemeinderat im Rahmen der Abwägung zu keinen anderen Überzeugungen kommt, wären Planänderungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht veranlasst.

In die Abwägung wären jedoch die vorgebrachten und als schutzwürdig erkannten Belange der beiden im Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe auch hinsichtlich der **lärmetechnischen Auswirkungen** auf heranrückende Wohnbebauung ausreichend einzustellen.

Lärmimmissionen

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die zuständige Fachstelle am Landratsamt mit dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplanes einverstanden ist. Das Landratsamt bewertet die landwirtschaftliche Tätigkeit auf dem Grundstück des Anwenders (auch die Holzbearbeitung) als im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung üblich und somit in einem angrenzenden Wohngebiet als hinnehmbar. Zugleich muss im Rahmen der Abwägung jedoch die Vorrangklausel zu landwirtschaftlichen Tätigkeiten in Dorfgebieten im Rahmen der Abwägung durch das Vorliegen eines Haupterwerbsbetriebs des Anwenders ausreichend berücksichtigt werden. Ob hier bei die TA Lärm maßgebend ist, sei dahingestellt:

Die auf Gewerbelärm zugeschnittene TA Lärm (vgl. BVerwG, B. v. 3.5.1996 - 4 B 50/96) kann im Einzelfall auch auf von landwirtschaftlichen Betrieben herrührenden Lärm entsprechend angewendet werden, wenn die Geräuschimmissionen ihrer Art nach den gewerblichen Emissionen entsprechen.

Zwingend ist dies jedoch nicht. Auf die Einhaltung der nach Nr. 6.1 Satz 1 Buchst. c TA Lärm für Dorfgebiete festgelegten Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts kommt es daher nicht maßgeblich an.

Von Seiten des Planverfassers und des planenden Grundstückseigentümers der Flurnummer 614 wurden in Abstimmung mit den beauftragten Immissionsgutachtern Möglichkeiten der Konfliktminimierung geprüft, mit den betroffenen Nachbarn abgestimmt und wie folgt vorgeschlagen:

Um die Konfliktsituation weiter zu entschärfen, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in der Form von Lärmschutzwänden und der Austausch der Trocknungs-/Körnergebläse in Abstimmung mit den Landwirten durch leisere Geräte nach dem Stand der Schallschutztechnik möglich. Die zu erwartende Pegelreduzierung wird in der schalltechnischen Stellungnahme der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 04.11.2020 beurteilt.

Geh- und Fahrrecht:

Der Gemeinde ist ein Geh- und Fahrrecht auf FINr. 614 nicht bekannt. Aus dem Grundbuch ergibt sich entsprechendes nicht. Ebenso ist kein insoweit denkbare Altrecht bekannt. Ebenso wenig ist der Gemeinde bekannt auf dem Grundstück FINr. 614 ein Eigentümerweg nach Art. 53 Nr. 3 BayStrWG verläuft. Auch die vormals auf dem Grundstück bestehende Bebauung lässt eine solches Geh- und Fahrrecht nicht vermuten. Insofern konnte dieses nicht berücksichtigt werden. Ungeachtet dessen geht die Gemeinde davon aus, dass ein etwaiges Ge- und Fahrrecht vorliegend zu Bewirtschaftung des Grundstücks FINr. ___ nicht erforderlich ist. Die Fläche ist zum Einen über die bereits bestehenden Erschließungstischstraße ebenso wie – nach Entfall der Grundfläche G 2 – über die Bayerwaldstraße erreichbar und damit bewirtschaftbar.

Erschließung:

Maßgeblich für die Sicherstellung der planungsrechtlichen Erschließung sind die Festsetzungen im Bebauungsplan. Hiernach ist über die öffentlichen Erschließungsstraßen und die Anwohnerwege (private Verkehrsflächen) eine ausreichende Erschließung gesichert. Ein möglicher Erschließungsvertrag, in dem die Herstellung der Erschließungsanlagen geregelt wird, ist nicht Teil der Bauleitplanung. Ein solcher kann begleitend geschlossen werden, ist jedoch auch nicht zwingend. Er ist nicht Teil der nach § 3 BauGB auszulegenden Unterlagen.

Themenbereich Entwässerung, Grundwasser, Oberflächenwasserversickerung und Überschwemmungsbereich des Baches:

Zum möglichen Überschwemmungsgebiet wird auf die Stellungnahme zur Fachbehörde Wasserwirtschaftsamt verwiesen.

Zur Funktionsfähigkeit der Entwässerung des WA1 und des MD 3.1 - 3.4 sowie der angrenzenden Flächen, für die kein konkretes städtebauliches Konzept zur Realisierung vorliegt, wird auf die Stellungnahme des Ingenieurbüro Altmann zum Landratsamt Regensburg, SG 31 verwiesen.

Verschattung des Wohnhauses des Einwenders, erdrückende Wirkung, Brandschutzabstand:

Eine Verschattungsstudie liegt durch Grundstückseigentümer Flurnummer 614 vor, diese wird Bestandteil in der Anlage zur Abwägung und in der Sitzung vorgestellt.

Nach der Auswertung des Sonnenverlaufs auf Grundlage des Moduls „Sonnenverlauf.de“ durch den Planverfasser lässt sich ableiten, dass eine einstündige Besonnungsdauer im Bestand durch die Exposition des Wohnhauses _____ sowie den westlich vor dem Wohnhaus liegenden öffentlichen Verkehrsfläche im MD 3 eingehalten werden dürfte.

Eine ca. 4-stündige Besonnung bei Tag- und Nachtgleiche kann alleine über die Westfassade des Wohnhauses _____ nicht eingehalten werden. Dennoch ist festzustellen, dass am 21. März um 18:00 Uhr sowie am 21. September um 19:00 Uhr eine Besonnung durch die nicht verbaubare Verkehrsflächen MD3 kurz vor Sonnenuntergang noch zu erwarten ist.

Durch die bestehende Befensterung an der Südfassade jedoch dürften mittags bis zum frühen Nachmittag weitere 3 Sonnenstunden an der Tag- und Nachtgleiche am 21. März zu erwarten sein:

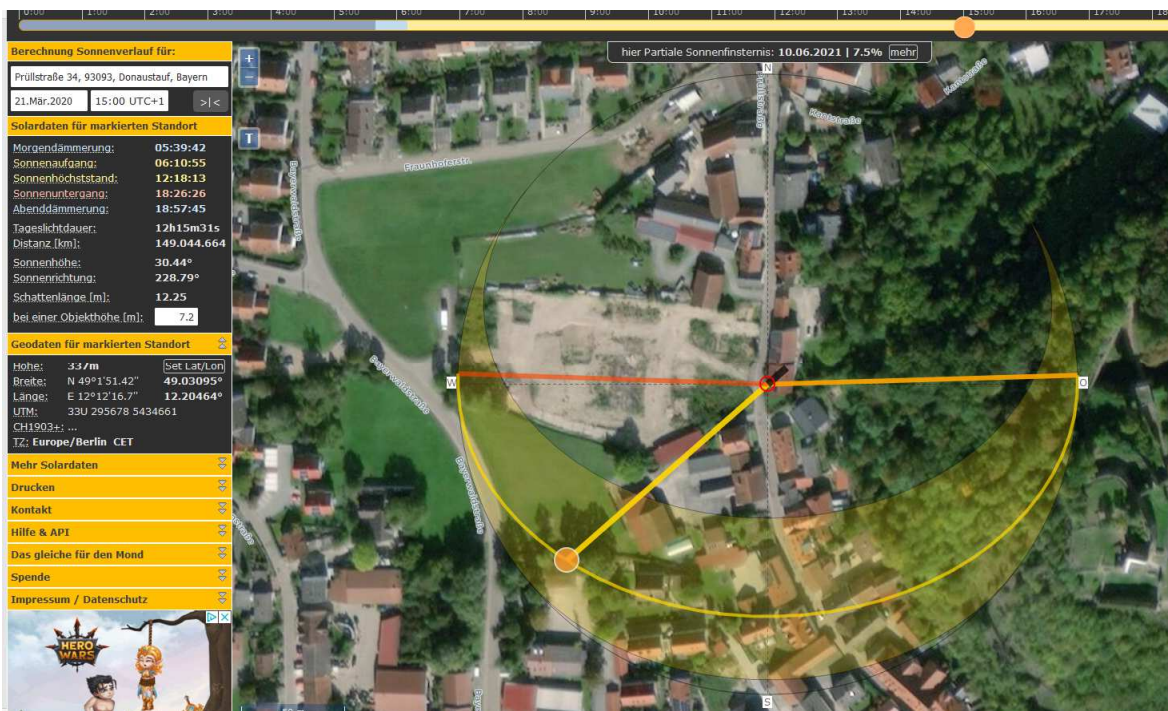
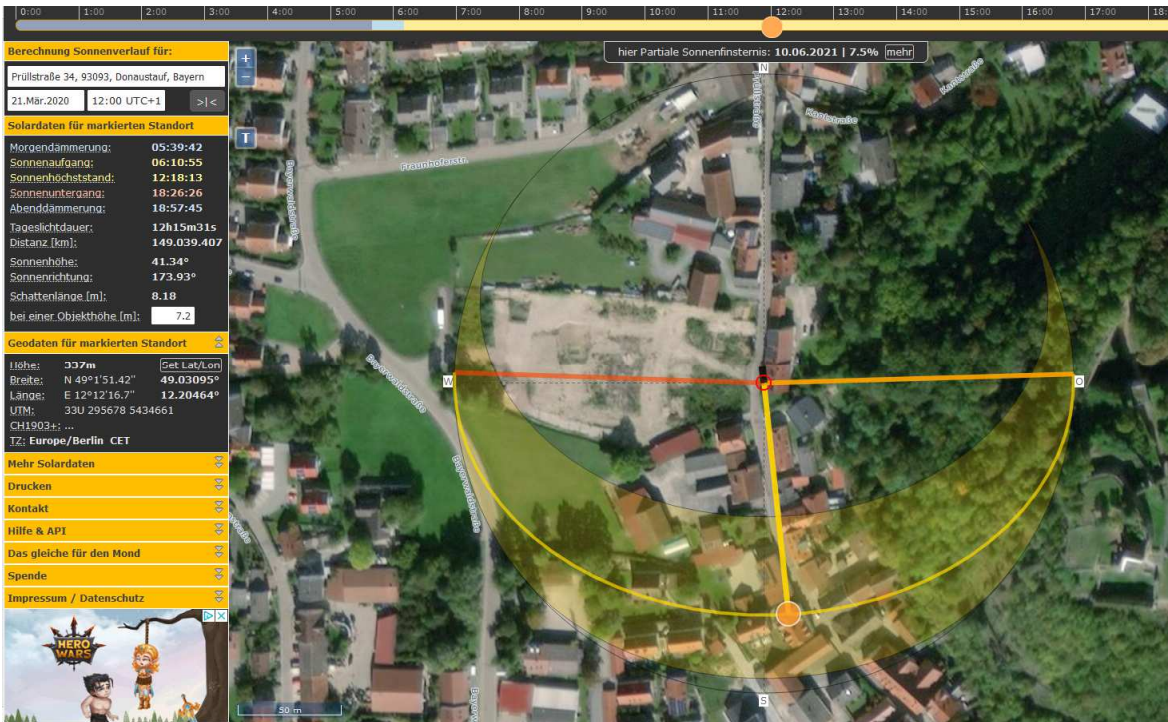


Abb.: sonnenverlauf.de

Nach Prüfung durch die Marktgemeinde Donaustauf unter Annahme maximal möglicher Kuben (Gebäudevolumen) ist für die Abwägung festzustellen, dass eine unzumutbare Beschattung gegenüber der ursprünglich vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 614 (auch unter Berücksichtigung der möglicherweise zulässigen Bebauung nach § 34 BauGB) durch die vorgesehenen Festsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten ist.

Nach Abwägung liegt auch eine unzulässig erdrückende Wirkung durch die möglichen Gebäude im MD 3.3 und MD 3.2 nicht vor, da bei Ansetzen der halben Abstandsfläche an den nicht mehr als 16 m langen Ostfassaden der beiden Baufenster die halbe Abstandsfläche nur bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche reicht. Damit entspricht die im MD 3 zulässige Bebauung mit 2 Vollgeschossen und der Orientierung der EFOK in etwa am vorhandenen Gelände der Prüllstraße

dem städtebaulich vorhandenen Umfeld. Das Wohnhaus des Einwenders weist keine sich davon wesentlich unterscheidende Wandhöhe gegenüber der Prüllstraße auf.

Mit einem Abstand von gut 10 m zwischen dem Baufenster im MD 3.3 und dem Wohnhaus des Einwänders dürften auch brandschutztechnische Probleme nicht zu erwarten sein. Auch gegenüber dem nördlich von MD 3.1 und MD 3.2 bestehenden Nebengebäude dürfte es keine brandschutztechnisch unüberwindbaren Hindernisse geben, da im direkten Vorfeld der Südfassade des Nebengebäudes kein Baufenster festgesetzt ist. Somit ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erkennbar, dass gegenüber den Gebäuden des Einwenders auf Ebene der Baugenehmigung brandschutztechnisch oder abstandsflächentechnisch unüberwindbare Hürden bestehen könnten.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Projektzulassung die Vorgaben der bauordnungsrechtlichen Vorgaben zur Einhaltung der ausreichenden Belichtung, Belüftung und Brandschutz am besten gewährleistet werden können, was ansonsten detailliert im Bebauungsplan unter Berücksichtigung sämtlicher Nutzungen und Fensteröffnungen der betroffenen Bestandsgebäude notwendig, aber kaum zuverlässig ermittelbar wäre.

Eine Festsetzung in einem Angebotsbebauungsplan gilt grundsätzlich ohne zeitliche Beschränkung. Insofern wäre eine detaillierte Abwägung aufgrund der vorhandenen Bestandsgebäude unter Umständen bei Änderungen der betroffenen Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr haltbar.

Um die vom Marktgemeinderat verfolgten städtebaulichen Ziele entsprechend dem beschlossenen städtebaulichen Entwurf im **WA1.1 bis 1.11 und im MD3.1 bis 3.4** zu erreichen, werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und Wandhöhen Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 zulässig sind.

In der Begründung wird detailliert erläutert, warum die verkürzten Abstandsflächen durch diese Festsetzungen abgewogen und zumutbar sind.

Brandschutz/Abstände:

Besondere Brandquellen und damit Brandschutzrisiken werden durch die festgesetzten Nutzungen im Plangebiet nicht ausgelöst. Insoweit besteht kein Anlass von einem besonderen Risiko von Funkenflug oder Brandüberschlag auszugehen.

Die Zugangs- und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr werden durch die Planung nicht eingeschränkt. Die öffentlichen Verkehrsflächen in der Prüllstraße bleiben unverändert. Die Erschließungsstraße weist mit 5 m Breite ebenso eine für Wohnstraße übliche Straßenbreite auf, die keine Zugangsprobleme für die Feuerwehr erwarten lässt. Insoweit besteht eine ausreichende Erschließung für die Feuerwehr.

Die Gemeinde geht daher davon aus, dass durch die Planung den Belangen des abwehrenden Brandschutzes ausreichend Rechnung getragen wurde. Die Belange des baulichen Brandschutzes sind im Rahmen des Planvollzugs zu berücksichtigen. Aufgrund der vorliegenden Planung ist eine den Anforderungen an den baulichen Brandschutz entsprechende Planung möglich.

Grenzziehung zwischen MD 1 und MD 2.3

Die Nutzungsgrenze zwischen MD 1 und MD 2.3 orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand. Die westlich an die Gebäude direkt anschließenden Flächen wurden in den qualifizierten Bebauungsplan des MD 2.3 aufgenommen. Insofern kann nicht von einer willkürlichen Grenzziehung ausgegangen werden.

Um den Einwänden des Grundstückseigentümers nachzukommen, sollten die Nutzungsgrenze mit der Baugrenze zwischen MD 1 und MD 2.3 entlang der alten Geltungsbereichsgrenze des bisher wirksamen Bebauungsplanes gezogen werden und nur am Nordrand des Grundstücks des Anwenders an dem Baubestand geringfügig angepasst werden.

Beschlüsse:

Der Marktgemeinderat nimmt die umfangreiche Stellungnahme des Einwenders zur Kenntnis und stellt die vorgebrachten Belange zusammen mit der Stellungnahme des Planverfassers sowie den beauftragten Gutachtern in die Abwägung ein.

Die vorgebrachten Einwände werden teilweise berücksichtigt.

Im Planungsgebiet des Einwenders entfällt nach Abwägung die Grünfläche G2 sowie die bisher festgesetzte Verkehrsfläche.

Der Marktrat bewertet die Planungsziele hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung insgesamt höher als die Interessen der betroffenen Eigentümer, insbesondere da weitgehende bauliche Nutzungsmöglichkeiten verbleiben.

Durch die Berücksichtigung der ehemals ausgeübten (derzeit aber nicht mehr vorhandenen Rinderhaltung des Einwenders) im direkten Anschluss an den Geltungsbereich in der Ermittlung des Abwägungsmaterials durch das Geruchsimmissionsschutzgutachten werden auch Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Landwirts in den Planüberlegungen berücksichtigt.

Durch die Berücksichtigung einer potentiellen Wiederaufnahme der (genehmigten) Rinderhaltung des Einwenders im Geruchsimmissionsgutachten und der daraus folgenden Beurteilung der notwendigen Abstände aufgrund der resultierenden Geruchsimmissionen wird dem grundsätzlichen Interesse des Einwenders an Betriebserweiterungen ausreichend Rechnung getragen. Planänderungen sind nach Abwägung nicht veranlasst.

Hinsichtlich der Lärmemissionen ist festzustellen, dass die Fachstelle des Landratsamtes Regensburg mit der bisherigen Bauleitplanung einverstanden ist.

Die mit einem möglichen „Heranrücken“ von Wohnbebauung im WA 1.1 - 1.11 sowie im MD 3.1-3.4 verbundenen Auswirkungen sind nach Abwägung zumutbar, um das städtebauliche Ziel einer

flächensparenden Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Gewerbebrache entsprechend dem vom Marktgemeinderat beschlossenen städtebaulichen Konzept höher zu gewichten ist. Als konfliktvermeidende Maßnahme ist im Bebauungsplan festzusetzen, dass im MD 3.1-3.4 Schallschutzwände bis zu einer wirksamen Höhe von 3 m zulässig sind. Weitergehende konfliktminimierende Maßnahmen sind auf der nachfolgenden Ebene des Baugenehmigungsverfahrens oder im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags möglich.

Nach Prüfung durch die Marktgemeinde Donaustauf unter Annahme maximal möglicher Kuben (Gebäudevolumen) ist in der Abwägung festzustellen, dass unzumutbare Beschattungen oder sogar eine erdrückende Wirkung durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Belange des Einwenders nicht zu erwarten sind.

Der geänderte und ergänzte Plan ist mit allen notwendigen Unterlagen erneut öffentlich auszulegen.

Anlage:

Stellungnahme Erschließungsplaner

Bemessung der Kanäle und Niederschlagswasserbewirtschaftungsanlagen

Bei der Bemessung von Entwässerungssystemen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.), insbesondere nach dem **DWA-Arbeitsblatt DWA-A 118**, sind Starkregenereignisse und deren Auswirkungen in geeigneter Form zu berücksichtigen. Infolge des Klimawandels in Mitteleuropa kann es zu einer regionalen Häufung von Starkregenereignissen und einer Zunahme der Niederschlagsintensität kommen. Eine solche Entwicklung würde sich auf die bisherige Überflutungssicherheit bestehender Anlagen der Siedlungsentwässerung nachteilig auswirken. Für Neubauplanungen sind diese Veränderungen klimatischer Wirkungsweisen zukunftsorientiert zu berücksichtigen. Es liegt in der Verantwortung der Anlagenbetreiber, für ihre Entwässerungsanlagen zu prüfen, in wie weit eine Anpassung erfolgt.

In DIN EN 752-2; 1996 bzw. DWA-Arbeitsblatt A 118; Tabelle 2 werden empfohlene Häufigkeiten für den Entwurf von Entwässerungsanlagen genannt:

Das Bayerische Landesamt für Umwelt beschreibt in seinem Merkblatt Nr. 4.3/1; Stand 03/2019 Vorgehensweisen für eine über die a. a. R. d. T. nach DWA-A 118 hinausgehende vorsorgende Berücksichtigung zunehmender Starkregenereignisse sowohl für Neuplanungen als auch für Bestandsanlagen. Vergleiche dazu LFU-Merkblatt Nr. 4.3/1; Tabelle 2; Überstauhäufigkeiten zur Neubemessung (für rechnerischen Nachweis)

Häufigkeit der Bemessungsregen ¹⁾ (1-mal in „n“ Jahren)	Ort	Überflutungshäufigkeit (1-mal in „n“ Jahren)
1 in 1	Ländliche Gebiete	1 in 10
1 in 2	Wohngebiete	1 in 20
1 in 2	Stadtzentren, Industrie- und Gewerbegebiete: – mit Überflutungsprüfung, – ohne Überflutungsprüfung	1 in 30
1 in 5		–
1 in 10	Unterirdische Verkehrsanlagen, Unterführungen	1 in 50

¹⁾ Für Bemessungsregen dürfen keine Überlastungen auftreten.

Ort	Häufigkeiten nach DWA-A 118 Tab. 3 (1-mal in „n“ Jahren)	Empfohlene <u>herabgesetzte</u> Häufigkeiten (1-mal in „n“ Jahren)	Erhöhung der Bemessungsregenspenden (nach KOSTRA-DWD 2010R)
Ländliche Gebiete	1 in 2	1 in 3	10 bis 20 %
Wohngebiete	1 in 3	1 in 5	12 bis 21 %
Stadtzentren, Industrie- und Gewerbegebiete	1 in 5	1 in 10	14 bis 23 %
Unterirdische Verkehrsanlagen, Unterführungen	1 in 10	1 in 20	12 bis 49 %

Im Fazit wird empfohlen, Kanäle für Wohngebiete bei der Neubauplanung für ein **5-jährliches Niederschlagsereignis** zu bemessen. Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg folgt dieser Prämisse bereits seit mehreren Jahren als konsequente **Mindestanforderung**.

Ermittlung Drosselablauf (Q_{Dr})

Bei einer Ableitung in ein Gewässer findet sich die Grundlage für den zu wählenden Drosselabflusswert im Merkblatt DWA-M 153 „*Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser*“ vom August 2007; korrigierter Stand: August 2012. Tabelle 3 des Merkblattes definiert die zulässigen Regenabflussspenden von undurchlässigen Flächen in ein Gewässer. Bei einer Einleitung in den Boden durch Versickerung muss der anstehende Boden zum Versickern geeignet sein und bestimmt durch eine ausreichende Sickerleistung den Ablaufwert.

Niederschlagswasser wird zum benannten Vorfluter geführt und eingeleitet. Das Gewässer wird als kleiner Flachlandbach eingestuft. Für die Berechnung des Drosselablaufes Q_{Dr} wird die Abflussspende q_R angesetzt mit 15 l/(s x ha). Die Ermittlung der Hydraulischen-/Qualitativen Gewässerbelastung erfolgt mit der Software M153 Version 01-2010 vom Bayerischen Landesamt für Umwelt. Die hydraulische Gewässerbelastung (DWA-M 153) zeigt als Ergebnis:

Drosselabfluss	Gesamt	Einleitungsstelle West	Einleitungsstelle Ost
Q_{Dr}	7 l/s	☞ Gewählt 4,4 l/s	☞ Gewählt 2,6 l/s
$Q_{Dr,max}$	48 l/s	48 l/s	48 l/s

Ermittlung öffentlicher Regenwasserrückhalteraum (RRR)

Die Bemessung-/Gestaltung von Regenrückhalteräumen erfolgt nach Arbeitsblatt, **DWA-A 117** „*Bemessung von Regenrückhalteräumen*“ vom Dezember 2013, korrigierte Fassung Februar 2014, sowie Merkblatt **DWA-M 153** „*Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser*“ vom August 2007, korrigierte Fassung August 2012. Der resultierende Rückhalteraum errechnet sich für das WA1 und MD3.1 bis 3.4:

RRR West	Regenrückhalteraum-/Einleitungsstelle West			
	Jährlichkeit	Drosselabfluss [l/s]	RRR _{erforderlich} [m ³]	RRR _{geplant} [m ³]
	T=5a	4,4 l/s	22 m ³	47 m ³
	T=10a	4,4 l/s	28 m ³	
T=30a	4,4 l/s	44 m ³		

RRR Ost	Regenrückhalteraum-/Einleitungsstelle Ost			
	Jährlichkeit	Drosselabfluss [l/s]	RRR _{erforderlich} [m ³]	RRR _{geplant} [m ³]
	T=5a	2,6 l/s	105 m ³	166 m ³
	T=10a	2,6 l/s	128 m ³	
T=30a	2,6 l/s	166 m ³		

Überflutungsnachweis

Bei einer abflusswirksamen Fläche von > 800 m² muss nachgewiesen werden, dass die Differenz der anfallenden Wassermenge zwischen einem mindestens 30-jährlichen Niederschlagsereignis und dem angesetzten Bemessungsregen (i.d.R. 5-jährlich) schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird, bzw. schadlos abgeleitet werden kann, ohne dass durch das Niederschlagswasser ein Eigen- oder Fremdschaden an

Dritten verursacht wird. Hierfür ist der Überflutungsnachweis nach DIN1986-100 durchzuführen.

Entsorgungsgrad-/komfort (Jährlichkeit)

Die Bemessung der Niederschlagswasserbewirtschaftungsanlagen berücksichtigt die Abflussmenge bis zu einem 30-jährlichen Niederschlagsereignis. Der geplante Regenrückhalteraum wurde ebenfalls für ein 30-jährliches Niederschlagsereignis konzipiert. Damit werden die Anforderungen zum Überflutungsschutz in ausreichender Form erfüllt.

Zusammenfassung

Ermittelte-/verwendete Drosselablaufwerte nach DWA-M 153 sind in etwa vergleichbar mit Ablaufwerten eines 1-jährlichen 15-Minuten-Regens auf unbefestigter Fläche, und erfüllen damit ein hohes Niveau der Abflusssrosselung mit einem x-fach höheren Wirkungsgrad, bedingt durch die vorgeschalteten leistungsfähigen Rückhalteeinrichtungen.

Geplante Entwässerungssysteme (Kanäle und Rückhalteeinrichtungen) werden durchgängig für ein 30-jährliches Niederschlagsereignis bemessen, und erfüllen damit sowohl die Grundanforderungen an Mindestbemessungsvorgaben sowie die erhöhten Anforderungen an einen aktiven Überflutungsschutz.

Durch die geplante Erschließung erfolgt keine Verschlechterung der Niederschlagswasserabflusssituation gegenüber dem ursprünglichen Gelände vor Abbruch der gewerblichen Nutzung.

Durch den hohen Wirkungsgrad der Drosselung und das leistungsfähig vorgeschaltete Rückhaltevolumen ist im Rahmen der Bemessungsjährlichkeit von einer Verbesserung der allgemeinen Ableitungssituation auszugehen.

Weitere Anlagen:

2 Abstandsflächenpläne (1H, 0,5 H)

Aktualisiertes Lärmgutachten