

über die **öffentliche** Sitzung des Gemeinderates Neureichenau in dem großen Sitzungssaal des Rathauses Neureichenau am 30. Oktober 2023.

Die 17 Mitglieder des Gemeinderates waren ordnungsgemäß geladen. Anwesend waren hiervon 14 Mitglieder. Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

Lfd. Nr. Gegenstand und Beschluss

- 4. Aufstellung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Gsenget-Kapellenstraße'; VL-164/2023**
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange nach § 4 Abs. 1 BauGb;
Abwägung der während der Beteiligung eingegangenen Äußerungen
Herr Wagner

Für das o.g. Bauleitplanverfahren wurden in der Zeit vom 10.08.2022 - 30.09.2022 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die mit den eingegangenen Antworten vorgebrachten Äußerungen werden hiermit wie folgt gemäß § 1 Abs. 6 und 7 und § 2 Abs. 3 BauGB abgewogen.

BETEILIGTER	ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
1. LRA FRG Untere Bauaufsichts- behörde	Siehe die als <u>Anlage 10</u> beigefügte Äußerung vom 28.09.2022	Die Anregung bezüglich der Konkretisierung der übermäßigen Abwasserbelastung wird aufgenommen. Die Anmerkung zu Ziff. 1.1.14 wird ebenfalls aufgenommen. Die Festsetzung wird wie folgt konkretisiert: Betriebe der Wärme- und Energiegewinnung aus regenerativen Energien sind nur im Zusammenhang mit einer anderen gewerblichen Nutzung möglich. Diese muss flächenmäßig übergeordnet sein. Davon ausgenommen sind Betriebe der Wärme- gewinnung. Hier sind Betriebe zugelassen, die das Gewerbegebiet bzw. angrenzende Gebiet der Ortschaft Gsenget mitversorgen können (Wärmenahversorgung). Die Anmerkungen zu Ziff. 1.2 werden aufgegriffen. Ziffer 1.2 Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefasst: In den Einzelgenehmigungsverfahren oder bei Genehmigungsfreistellungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 4 BauVorlV ein schalltechnisches Gutachten angeordnet werden. Bei Ziffer 1.2 Absatz 3 ist folgender Satz anzufügen: Ob eine relevantes Lärmpotential vorliegt ist gutachterlich festzustellen. Die Auffassung bezüglich der Hinweise in Ziffer 4.2 und 4.3 wird geteilt. Der Begriff ‚Insektenfreundlich‘ wird näher definiert.

		Die Aufnahme der Nr. 4.3 wurde bereits im Rahmen einer Abwägung der Äußerung des kreiseigenen Tiefbaus als sinnvoll erachtet. Die Aufnahme der Ziffer 4.4 wird hingegen als Festsetzung nicht für erforderlich gehalten. Hintergrund sind die bereits unter Ziffer 2 enthaltenen Vorgaben. Dies führt im Umkehrschluss dazu, möglichst wenig versiegelte Flächen anzulegen bzw. die Sickerfähigkeit beizubehalten, da die Aufwendungen bzw. gesetzlichen Vorgaben für die - Beseitigung des Niederschlagswasser entsprechend ansteigen dürften. Allerdings wird der Hinweis insoweit ergänzt, dass keinesfalls eine Ableitung auf öffentlichen Straßengrund zugelassen wird.
2. LRA FRG Untere Immissionsschutzbehörde	Siehe die als <u>Anlage 11</u> beigefügte Äußerung 12.09.2022	Die Äußerung sowie die darin gemachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Neu zu bewertende abwägungsrelevante Belange sind hierdurch nicht erkennbar.
3. LRA FRG Tiefbauamt	Äußerung vom 22.09.2022; Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Gsenget-Kapellenstraße“ bestehen seitens des kreiseigenen Tiefbaus keine Einwände, wenn folgende Auflagen beachtet werden: <u>1.</u> Entlang der Kreisstraße FRG 8 ist das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 8 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke zu beachten. Davon ausgenommen sind, bezogen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Kreisstraße, folgende Abstände einzuhalten: bis zu Aufschüttungen und Abgrabungen min. 6,00 m bis zu neuen Parkplätzen, Betriebsstraßen min. 5,00 m bis zu stabilen Einzäunungen min. 5,00 m bis zu Bäumen mind. 8,00 m bis zu Sträuchern min. 5,00 m <u>2.</u> Die bestehenden Vorgaben hinsichtlich der Sichtdreiecke bei Erschließungsstraßen sind weiterhin zu beachten. <u>3.</u> Privatzufahrten entlang der Kreisstraße FRG 8 werden nicht zugelassen. <u>4.</u> Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern und	<u>zu 1.</u> Das angesprochene Anbauverbot kann durch die Flächen für die geplante Eingrünung eingehalten werden. Entsprechendes gilt für die nachfolgend genannten Abstände. Diese sind im Rahmen der pflanzlichen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf bereits vorgegeben bzw. ergeben sich mittelbar aus den geplanten Festsetzungen zu den Eingrünungsmaßnahmen. Bezüglich der Einzäunung wird angemerkt, dass diese innerhalb der Bepflanzung erfolgen muss. Die unter C Nr. 5 der Festsetzung enthaltene Regelung wird insoweit konkretisiert als diese für sämtliche Zäune gilt. <u>zu 2.</u> Die Sichtdreiecke wurden in dem Bebauungsplan bereits eingearbeitet. Die Festsetzungen darüber befinden sich unter C Nr. 7. <u>zu 3.</u> Es sind bzw. werden mit Ausnahme der bereits bestehenden Zufahrt zum Schreinereibetrieb Url keine neuen Privatzufahrten zum Bebauungsplangebiet zugelassen. <u>zu 4.</u> Das Gebiet wird an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Das Straßenwasser wird im östlichen Bereich des Gebiets schadlos abgeleitet und entsorgt. Das auf dem Betriebsgrundstück anfallende Oberflächenwasser muss auf den Betriebsgrundstücken versickert werden. In diesem Zusammenhang muss pro 1.000 qm versiegelter Fläche 10 cbm Rückhalteeinrichtung (Becken) geschaffen werden. Der unter Nr. 4.3 enthaltene Hinweis wird in eine Festsetzung umgewandelt. Die geplante Zufahrtstraße wird im Rahmen des Ausbaus mit der notwendigen Verrohrung versehen. <u>Zu 5.</u> Notwendige Grenzwiederherstellungen bzw. Sicherungen werden zu Beginn bzw. nach Abschluss der Baumaßnahmen vorgenommen.

	Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf den Straßengrund bzw. in die Straßenoberflächenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Kreisstraße darf nicht behindert werden. <u>5.</u> Wenn Grenzsteine in ihrer Lage gefährdet, beschädigt oder beseitigt werden, ist die zuständige Vermessungsdienststelle einzuschalten. <u>6.</u> Die entlang des Baugrundstücks befindlichen Verkehrszeichen der Kreisstraße sind zu dulden. <u>7.</u> Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer der Kreisstraße durch eine Blendung über Photovoltaikanlagen muss ausgeschlossen sein oder aber es ist dafür Sorge zu tragen, dass diese durch die Elemente der Photovoltaikanlagen nicht geblendet oder irritiert werden. <u>8.</u> Die in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 12.06.1990 enthaltenen Grenzwerte sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsentwicklung einzuhalten. Event. notwendige Schallschutzmaßnahmen einschließlich Lärmberechnungen sind auf Kosten des Bauwerbers durchzuführen.	<u>zu 6.</u> Die Duldung -sollten sich die Zeichen nicht auf Kreisstraßengrund befinden- wird vorgenommen. <u>Zu 7.</u> Unter D Nr. 4.1 wird eine Empfehlung bezüglich alternativer Energieformen ausgesprochen. Diese Empfehlung wird um die Auflage/Hinweis des kreiseigenen Tiefbaus ergänzt. <u>zu 8.</u> Die Forderung wird zur Kenntnis genommen. Etwaige Maßnahmen können allerdings nur im Rahmen der jeweiligen Einzelbaumaßnahme geprüft und umgesetzt werden.
4. LRA FRG SG 32 Verkehrswesen	Siehe die als <u>Anlage 12</u> beigelegte Niederschrift vom 06.10.2022	Zur Verbesserung der allgemeinen Verkehrssituation wird auf Kosten der Gemeinde und in Absprache mit dem Straßenbaulastträger die Einfahrt von der FRG 57 in die FRG 8 durch die Verbreiterung des Einfahrtbereichs ertüchtigt. Im Rahmen der Planung wird die Schleppkurve für die anliefernden Lkw berechnet. Im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens sollen die vorhandenen bzw. neu durch das Gewerbegebiet hinzukommenden Verkehrsströme durch die Aufnahme einer eigenständigen Zufahrtstraße zu der FRG 57 verkehrstechnisch ergänzt bzw. neu geordnet werden. Das Ergebnis wird in das weitere Verfahren eingearbeitet.

5. LRA FRG Kreisbau- meister	Siehe die als <u>Anlage 13</u> beigefügte Äußerung vom 27.09.2022	Seitens der Regierung von Niederbayern liegt bezüglich des Grundsatzes einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der vorgesehenen Größenordnung eine positive Stellungnahme vor. Ebenfalls nicht entgegengehalten wird der Planung dem einzuhaltenden landesplanerischen Innenentwicklungsziel. Außerdem wird im Schreiben mit entsprechender Begründung darauf hingewiesen, dass das Ziel, dass neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden sind, gegeben ist. Insofern werden die vorhandenen Erläuterungen im Planentwurf als ausreichend angesehen. Die Ausführungen bezüglich der Topographie werden zur Kenntnis genommen. Seitens der Gemeinde werden auch die westlichen Zonen mit den im Planungsbericht enthaltenen Ausführungen ebenfalls als geeignet angesehen. Das Plangebiet spiegelt die vorhandenen Geländeverhältnisse wieder. Sie müssen somit zwangsläufig auch in einem Planverfahren im angemessenen Umfang Aufnahme finden können. Der Vorschlag, weitere Festsetzungen bezüglich zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen und die Höhe eventueller Stützwände aufzunehmen, wird aufgenommen und zusammen mit dem Planer erörtert. Das Ergebnis wird dem zuständigen Gremium zur Entscheidung vorgelegt. Das gilt auch hinsichtlich der zulässigen Materialien für etwaige Stützwände. Ebenfalls angenommen wird die Anmerkung bezüglich der zulässigen Dachformen (Ziffer 3.2). Auch hier wird eine über eine gestalterische Eingrenzung diskutiert und das Ergebnis dem zuständigen Gremium vorgelegt. Die Anlegung von erforderlichen Feuerwehrumfahrungen dürfte dem jeweiligem Gewerbeobjekt vorbehalten bleiben, da nur bei Eintritt dieses Planungsstandes die notwendigen Anforderungen festgestellt werden können. Der am Rande gegebene Hinweis wird im Rahmen der Stellungnahme der unteren Verkehrsbehörde abgehandelt. Die Anmerkung, eventuell eine teilweise Anbindung des Gewerbegebiets von Neureichenau anzudiskutieren wird aufgenommen.
6. LRA FRG Brandschutz KBR Norbert Süß	Äußerung vom 16.08.2022; <u>1.</u> Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. <u>2.</u> Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen. <u>3.</u> Die Löschwasserversorgung ist mit Oberflurhy-	<u>Zu 1.</u> Die Bestimmungen des baulichen Brandschutzes sind im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren zu prüfen bzw. bei Genehmigungsfreiheit von den verantwortlichen Bauherrn. <u>Zu 2.</u> Für die Erschließung des Baugebiets ist die Anlage einer entsprechend ausgebauten Erschließungsstraße geplant. Die notwendigen Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten. Allerdings kann im Plan noch keine Parzellierung festgelegt werden, da die jeweiligen Flächenbedarfe für die einzelnen gewerblichen Ansiedlungen nicht bekannt sind. Die Anlegung der Zufahrten kann nach der Teilung vorgenommen werden. Hierbei sind auch die vorgeschriebenen Flächen einschließlich der Zufahrten für die Feuerwehr entsprechend der DIN 3222 zu schaffen. <u>Zu 3.</u> Über das Gewerbegebiet verläuft bereits eine Hauptwasserleitung DN 125. Sie erfüllt zumindest teilweise die Vorgaben bezüglich des Feuerschutzes. Die notwendigen Hydranten können im Rahmen der

	dranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mindestens 1.600l/min über 2 Stunden erreicht wird. Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Der Abstand von den Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens an Fahrbahnrand eingebaut sein. Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle darf nicht weiter als 75 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze entfernt sein. Sollte vom Hydrantennetz der Löschwasserbedarf nicht ausreichend sein, ist ein unterirdischer Löschwasserbehälter nach DIN 14230 mit 200 cbm Wasserinhalt zu erstellen.	straßenmäßigen Erschließung mit angelegt werden. Sollte die Wassermeng bzw. der Druck nicht ausreichend sein. kann der geforderte Löschwasserbehälter eventuell größenangepasst errichtet werden.
7. LRA FRG Untere Naturschutz- behörde	Siehe die als <u>Anlage 14</u> beigefügte Äußerung vom 08.09.2022	<u>Spiegelstrich 1</u> Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen. <u>Spiegelstrich 2</u> Die Gemeinde wird für die genannten Fl.Nrn. ein Herausnahmeverfahren beantragen. <u>Spiegelstrich 3</u> Das Gemeindegebiet ist durch ein stark bewegtes Relief geprägt. Gänzlich ebene Flächen oder wenig bewegtes Gelände, die nicht einsehbar sind, sind nur äußerst begrenzt vorhanden. Eingeschränkt wird dieser Flächenpool durch das Vorhandensein zwingend zu beachtender planungsrechtlicher Vorgaben. Seitens des Kreisbauamts wurden die Geländeverhältnisse ebenfalls thematisiert. Das Kreisbauamt sieht hier die Möglichkeit, durch entsprechende/präzise auf dieses Gebiet abgestimmte Festsetzungen eine konforme Abwägung zu schaffen. Bei entsprechender Gliederung des Osthangs (siehe Skizzen) kann auch dieser als GE ausgewiesen werden. <u>Spiegelstrich 4</u> Die Übernahme der bereits bestehenden Vorgaben erfolgt. Der bestehende Planentwurf wird in Zusammenarbeit mit dem verpflichteten Eigentümer angepasst. <u>Spiegelstriche 5 und 6</u> Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird angewendet. Aufgrund der detaillierten Betrachtung wurde ein Ausgleichsfaktor von 0,8 ermittelt. Der Ausgleich wird im Bereich der ehem. Kläranlage und mit der Planung am Eingriffsort nachgewiesen. Im Übrigen wird das Gelände, wie in beil. Skizze dargestellt, noch mehr berücksichtigt.

		Das Gebiet wird eingestuft in niedrige bis mittlere ökologische Bedeutung. Lediglich das Schutzgut Landschaftsbild wird als hoch eingestuft. Die Regenrückhalte- und Sickermulden werden ökologisch ausgestaltet, dazu erfolgen Festsetzungen im Bebauungsplan. Die aufgezählten Defizite werden in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Fachplaner und dem Landratsamt - Untere Naturschutzbehörde- abgestimmt/erörtert und die Planung entsprechend ergänzt/geändert. Redaktioneller Hinweis: Die Namen werden entsprechend angepasst.
8. WWA Deggendorf	Äußerung vom 29.08.2022; Mit der Planung besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Die Details zur Niederschlagswassereinleitung werden im Wasserrechtsverfahren geregelt. Es wird darauf hingewiesen, dass die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Neureichenau zum 31.12.2022 ausläuft.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich des Hinweises zur wasserrechtlichen Erlaubnis wird angemerkt, dass der Antrag auf Verlängerung mittlerweile dem LRA vorgelegt wurde.
9. Staatliches Bauamt, Passau	Äußerung vom 23.08.2022; Es bestehen keine Bedenken.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.
10. Amt für Landwirtschaft und Forsten, Waldkirchen, Bereich Forsten	Äußerung vom 29.09.2022; Durch die Bauleitplanverfahren werden keine Waldflächen im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes beansprucht. Demnach sind keine forstwirtschaftlichen Belange betroffen. Für die Anlage des externen Ausgleichs werden die Flächen der ehem. Kläranlage Lackenhäuser verwendet (Fl.Nr. 112, 113 und 114 Gemarkung Lackenhäuser). Davon sind auch kommunale Waldflächen betroffen. Grundsätzlich ist ein Ausgleich durch ökologische Aufwertung von Waldflächen möglich. Es wird um Beteiligung des Bereichs Forsten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Regen, im Vorfeld der weiteren Planerstellung gebeten.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die weitere Beteiligung im Verfahren erfolgt.

11. Bayernwerk Netz GmbH	Äußerung vom 29.08.2022; Siehe die als <u>Anlage 15</u> beigefügte Äußerung der Bayernwerk Netz GmbH. Zusätzliche Äußerung vom 08.09.2022: Es wird empfohlen, einen Versorgungstreifen (keine Oberflächenbefestigung, keine Bepflanzung) einzuplanen, da neben den jetzigen Unklarheiten in einem Gewerbegebiet auch jederzeit später Änderungen im Leistungsbedarf sowohl bei der Stromeinspeisung als auch beim Strombezug auftreten können. Ohne Versorgungstreifen sind dann jedesmal Eingriffe in die Straße notwendig. Wenn die Erschließung konkret wird, wird um eine Besprechung gebeten, bei der die Betriebe mit ungefähren Leistungsbedarf bekannt sind. Ansonsten ist eine brauchbare Vorerschließung nicht möglich.	Die Äußerung, dass keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH nicht beeinträchtigt werden, wird zur Kenntnis genommen. Ebenfalls zur Kenntnis genommen werden die Ausführungen bezüglich der vorhandenen bzw. der künftig notwendigen Netzinfrastruktur. Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan werden insoweit überarbeitet, als im Bereich der vorhandenen 20-KV Freileitung die Aufwuchshöhe der geplanten Bepflanzung den Vorgaben der Bayernwerk Netz GmbH einhalten muss. Außerdem wird festgelegt, dass für Maßnahmen im Bereich der Schutzzone rechtzeitig eine Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH einzuholen ist. Die weiteren Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird mit dem Planfertiger die Aufnahme weiterer Versorgungstreifen im Bebauungsplan diskutiert, soweit nicht bereits die jetzt geplante Erschließungsstraße über ausreichend breite Bankettbereiche verfügt.
12. Deutsche Telekom, Regensburg	Äußerung vom 20.09.2022; Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlage nicht beeinträchtigt werden. Zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Überprüfung vorbehalten. Es wird um Mitteilung zum Zwecke der Koordinierung gebeten, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebiets stattfinden werden.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Sobald belastbare Informationen über eventuelle, die Belange der deutschen Telekom berührenden Maßnahmen vorliegen, wird die erbetene Information im genannten Zeitfenster durchgeführt.

	Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planung von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten wird gebeten, eine zentrale Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg, zu verwenden. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort Kontakt aufgenommen wird.	
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Regen, Bereich Landwirtschaft	Äußerung vom 31.08.2022; Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen seitens des AELF Regen zur Aufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet Gsenget-Kapellenstraße keine grundsätzlichen Einwendungen. Es erfolgen jedoch Hinweise/Empfehlungen: Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Bei Bepflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetz-	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Duldung etwaiger Immissionen kann bzw. muss bereits jetzt nach den bestehenden öffentlich-rechtlichen (z. B. BImSchG, Feiertagsgesetz, TA-Lärm) bzw. privatrechtlichen Vorschriften erfolgen. Die Bestimmungen bleiben weiterhin unverändert anwendbar. Angemerkt hierzu wird, dass sich das Konfliktpotential zwischen Gewerbegebiet und landwirtschaftlicher Nutzung in Grenzen halten dürfte. Ebenfalls eingehalten werden müssen die gesetzlichen Grenzabstände bei den vorgesehenen Bepflanzungen. Ein Verzicht einer Bepflanzung mit Hochstammbäumen würde den damit beabsichtigten Zweck der Abschirmung des Gebiets bzw. der Einbindung in die Landschaft sowie der Schaffung neuer Lebensräume für verschiedene Tiere und Insektenarten schmälern. Die damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Grundstücke durch Einzelbäume dürften als überschaubar angesehen werden, zumal natürliche die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten sind.

	lichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.	
14. Vermessungs- amt Freyung	Äußerung vom 29. August 2022; Es werden keine Einwendungen erhoben und man verzichtet auf eine Äußerung. Es wird jedoch um eine Überlassung eines rechtskräftigen Planexemplars nach Abschluss des Verfahrens gebeten. Informelle Hinweise: Es wird darauf hingewiesen, dass der Zeitaufwand für die erforderlichen Grundstücksvermessungen nicht unerheblich ist. Es wird daher gebeten den Zeitplan für die Vermessungsarbeiten möglichst frühzeitig mit dem ADBV abzusprechen, damit die Baugrundstücke zuverlässig und zeitgerecht zur Verfügung gestellt werden können. Die Grundstückseigentümer und möglicherweise tätige Erschließungsträger sollten informiert werden. Ein Aufgabenbereich des ADBV ist die Beratung der Gemeinden zur Breitbanderschließung nach der bayerischen Breitbandrichtlinie. Es sollte die ausreichende Bereitstellung von Bandbreiten im Erschließungsgebiet (größer 30 - besser 50 Mbps) beachtet werden.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die rechtskräftigen Planexemplare werden überlassen. Ebenfalls zur Kenntnis genommen werden die informellen Hinweise. Die genannten Bandbreiten sind bereits vorhanden.
15. Zweckverband Abfall- wirtschaft	Äußerung vom 21.09.2022; Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Einwendungen. Die Abfallentsorgung kann über die geplante Erschließungsstraße erfolgen. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Ebenfalls zur Kenntnis genommen werden die im Schreiben enthaltenen Ausführungen zur Organisation der Abholung des anfallenden Abfalls. Die Abholung der Tonnen auf Privatgelände ist zweckmäßig. Die hierfür notwendigen Festlegungen bzw. Vereinbarungen können im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben abgearbeitet werden.

	Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichend Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Diese können auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau Wald zwingend erforderlich.	
16. Bund Naturschutz, Freyung	Äußerung vom 08.09.2022 Die Kreisgruppe Freyung-Grafenau erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle der für die Eingrünung geplanten Gehölze, zu gewährleisten ist, dass es sich durchwegs um standortgemäße Arten handelt Diesbezüglich wird gebeten, folgende Alternative für einige der genannten Bäume und Sträucher zu berücksichtigen: <u>1. Bäume</u> - Die Mehlbeere ist durch Vogelbeere zu ersetzen. - Ergänzend für die Bepflanzung vorgeschlagen werden Bergulme und Eibe	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagene Ergänzung/Änderung der Pflanzliste wird im laufenden Verfahren berücksichtigt. Es wird autochthones Pflanzenmaterial festgesetzt. Die Mehlbeere wird durch die Vogelbeere ersetzt. Bergulme und Eiche werden in die Pflanzliste aufgenommen. Hartriegel, Liguster und Heckenkirsche sind heimische Sträucher und sollen bleiben. Als Schneeball wird der Gemeine Schneeball - Viburnum opulus aufgenommen. Weißdorn und Kreuzdorn sollen wegen dem Getreiderost nicht aufgenommen werden. Bei Rose und Schlehe sind die heimischen Arten aufgeführt.

	<u>2. Sträucher</u> - Hartriegel, Wolliger Schneeball, Liguster, Heckenkirsche sind zu streichen. - Als Ersatz vorgeschlagen werden: Gemeiner Schneeball und schwarze Heckenkirsche sowie ergänzend eine Heimischer Weißdorn und Kreuzdorn - Bei Rose und Schlehe ebenfalls nur heimische Arten. Um Berücksichtigung der Hinweise wird gebeten.	
17. Landes- fischerei- verband Bayern e. V.	Äußerung vom 06.09.2022; Die Gemeinde plant die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets. Die Planungsfläche liegt im Ortsteil Gsenget und hat eine Größe von ca. 8 ha. Aus dem Luftbild im Bayern-atlas geht hervor, dass die Fläche derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Sie ist frei von Baum- und Strauchbewuchs. Oberflächengewässer im Planungsraum sind nicht vorhanden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist auszugleichen. Mit der planerischen Abgrenzung der externen Ausgleichsfläche bei Lackenhäuser (ca. 5,6 km Luftlinie östlich des Planungsgebiets an der österreichischen Grenze) besteht Einverständnis. Dabei handelt es sich um die ehemalige Kläranlage Lackenhäuser mit Teichen, Wiesen, Kieswegen und Baumbestand. Durch ein eigens aufzustellendes Aufwertungskonzept des Planungsbüros in Zusammenarbeit mit der UNB soll hier eine ökologische Aufwertung erfolgen. Es wird angeregt zu prüfen, ob sich in den bestehenden Wasserflächen Organismen befinden, die der	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die gemachte Anregung bezüglich der Prüfung, ob sich in den bestehenden Wasserflächen Organismen befinden, die der Hege- und Pflegeverpflichtung des BayFIG unterliegen, wird im weiteren Verfahren zur Erstellung des Aufwertungskonzepts berücksichtigt.

	Hege- und Pflegeverpflichtung des BayFiG unterliegen. Dabei könnte es sich um Kleinfischarten, Muscheln oder Krebse handeln. In diesem Fall wäre neben der UNB auch die Fachberatung für Fischerei hinzuziehen. Insbesondere geht es dabei auch um die Beurteilung der ökologischen Verhältnisse der direkt angrenzenden wasserführenden Gräben, die südlich in den Gegenbach münden.	
18. Regierung von Oberbayern	Mündliche Äußerung vom 25.11.2022; Die Planung und Entstehung des GE haben (im Moment)) keine Auswirkungen auf die Aufstiegserlaubnis des Flugvereins. Die Aufstiegserlaubnis ist zudem jederzeit widerrufbar. Der zuständige Sachbearbeiter geht davon aus, dass wahrscheinlich nur der Flugsektor geringfügig angepasst werden muss. Die Anpassungen/Änderungen können aber immer noch nach Baubeginn im GE erfolgen.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Eine weitergehende Abwägung wird hierzu nicht für notwendig angesehen.
19. Regierung von Niederbayern Frau Bukowski, Höhere Landesplanungsbehörde	Äußerung vom 28.09.2022; Siehe die als <u>Anlage 16</u> beigefügte Äußerung	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung wird aufgenommen und eine Umsetzung angestrebt. Konkret kann hierzu angemerkt werden, dass die ansässige Schreinerei einen Erweiterungsbau in nordwestlicher Richtung des Betriebs plant. Hierfür liegt bereits ein Bauantrag vor. Die Umsetzung würde diesem Zweck entsprechen. Allerdings ist die Gemeinde nicht Eigentümerin der Fl.Nr. 185, Gemarkung Gsenget dafür aber der angrenzenden Fl.Nr. 187 sowie der Fl.Nr. 183, Gemarkung Gsenget. Diese stehen somit in der uneingeschränkten Handlungshoheit der Gemeinde. Die Grundstücke selbst sind mit unterschiedlichen Emissionskontingenten belegt. Unter Zugrundelegung dieser Umstände wird die Gemeinde versuchen, die empfohlene Entwicklung des beplanten Gebiets entlang der südwestlichen/ westlichen Grenze durchzuführen.
20. Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt	Äußerung vom 22.09.2022; Vom Gewerbeaufsichtsamt wahrzunehmende öffentliche Belange werden	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

	durch die Planung nicht berührt	
21. Regionaler Planungsverband	Äußerung vom 29.09.2022; Keine Einwendungen.	
22. Gemeinde Breitenberg	Antwort vom 01.09.2022; Es bestehen keine Einwendungen.	
23. Gemeinde Jandelsbrunn	Antwort vom 04.09.2022; Es erfolgt keine Äußerung.	
24. Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz	Sie die als <u>Anlage 17</u> beigefügte Äußerung vom 30. August 2022.	Die angesprochenen Tatbestände wurden im vorliegenden schalltechnischen Gutachten berücksichtigt. Seitens des technischen Umweltschutzes besteht Einverständnis mit der darin vorgenommenen Vorgehensweise. Neu zu bewertende abwägungsrechtliche Belange sind hierdurch nicht erkennbar.
25. Industrie- und Handelskammer	Äußerung vom 26.09.2022; Es liegen aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen. Von Seiten der Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt, bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein könnten.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Keine Äußerung abgegeben haben:

- LRA FRG SG 42 Wasserrecht
- LRA FRG SG 40 Abfallrecht
- LRA FRG Gesundheitsamt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Regensburg
- Bayerischer Bauernverband, Freyung
- Landesamt für Vogelschutz in Bayern e. V.
- Landesjagdverband Bayern e. V.
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- Handelsverband Bayern e. V.
- Bund der Selbstständigen - Gewerbeverband Bayern e. V.
- Amt für ländliche Entwicklung, Niederbayern
- Gemeinde Haidmühle
- Gemeinde Grainet
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Beschluss:

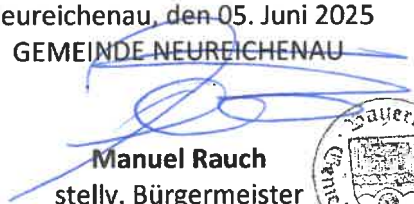
Den oben aufgeführten Abwägungsvorschlägen wird zugestimmt.

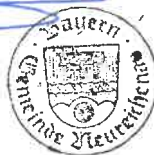
Abstimmungsergebnis: Abwägungsvorschläge 1. - 25. jeweils: 14 Ja-Stimme(n),
0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung des Auszugs mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.

Neureichenau, den 05. Juni 2025
GEMEINDE NEUREICHENAU


Manuel Rauch
stellv. Bürgermeister





LANDKREIS
FREYUNG-GRAFENAU

Anlage 10 Untere Bauaufsichtsbehörde

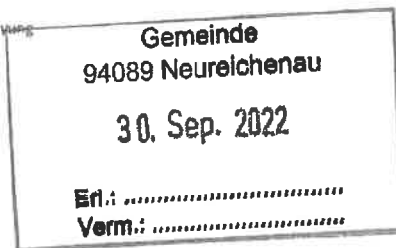


**MEHR RAUM
UND ZEIT.**

LANDRATSAMT FREYUNG-GRAFENAU | Postfach 1311 | 94078 Freyung

Gemeinde
Neureichenau
Dreisesselstraße 8

94089 Neureichenau



LANDRATSAMT
FREYUNG-GRAFENAU

Dienstgebäude Königsfeld
Grafenauer Str. 44
94078 Freyung

Tel.: 08551 57-0
Fax: 08551 57-227

richard.wilhelm@landkreis-frg.de
www.freyung-grafenau.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
40-610-BP-76-2022

Telefon, Name
08551 57-179
Herr Wilhelm

Büro-Nr.
313

Datum
28.09.2022

**B-Plan „GE Gsenget-Kapellenstraße“;
Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Anlagen
Stlgn. KBM/TUS/UNB/TBA

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf die beiliegenden Stellungnahmen wird verwiesen.

Von der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird angeregt, den Ausschluss von Betrieben, die eine übermäßige Abwasserbelastung verursachen (Ziff. 1.1.22.), zu konkretisieren. Andernfalls könnten sich hier Vollzugsschwierigkeiten ergeben, weil die Definition zu unbestimmt ist (ggf. Zulassungsanspruch!). Es gilt auch zu bedenken, dass großflächige PV-Anlagen, die in das Netz einspeisen, als Gewerbebetriebe gelten die aus der Festsetzung Ziff. 1.1.14. einen Zulassungsanspruch ableiten könnten. Die großflächige Belegung der neu ausgewiesenen Gewerbeflächen sollte für diese Zwecke ausgeschlossen werden, zumal sich für entsprechende Anlagen grundsätzlich leichter Flächen anderweitig finden lassen (z. B. kein Anbindegebot, topographisch variabler usw.).

Es gilt zu bedenken, dass im Freistellungsverfahren auch gewerbliche Anlagen ihre Zulassung erlangen können. Insofern sollte unter Ziff. 1.2 eine Klarstellung erfolgen, wonach in diesen Verfahren die Übereinstimmung mit immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in jedem Fall durch ein entsprechendes Schallschutzgutachten nachzuweisen ist. Insofern wäre auch der letzte Absatz unter Ziff. 1.2 zu revidieren. Ob ein relevantes Lärmpotential vorliegt, ist gutachterlich festzustellen.

Hinweise sind per se rechtlich unverbindlich. Zur Klarstellung sollten die verbindlich formulierten Hinweise (s. Ziff. 4.2., 4.3., 4.4.) auch entsprechend festgesetzt werden. Für diesen Fall ist eine Definition zu empfehlen (s. Ziff. 4.2. „insektenfreundlich“?, Ziff. 4.4. „... auf ein Mindestmaß zu reduzieren.“?).

Dienstgebäude Königsfeld
Grafenauer Straße 44
94078 Freyung
Tel.: 08551 57-0
Fax: 08551 57-244
Info@lra.landkreis-frg.de

Dienstgebäude Wolfstein
Wolferstraße 3
94078 Freyung
Tel.: 08551 57-0
Fax: 08551 57-252

Bankverbindungen:
Sparkasse Freyung-Grafenau
IBAN: DE31 7405 1230 0000 0018 00
BIC: BYLADEM1FRG

Raiffeisenbank Am Goldenen Steig eG
IBAN: DE98 7406 1101 0001 8880 80
BIC: GENODEF1REG

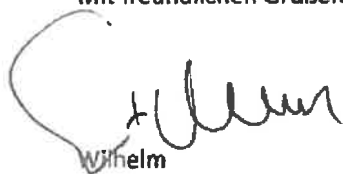
Allgemeine Öffnungszeiten: Mo. – Fr. 8:00 – 12:00 Uhr, Do. 13:00 – 16:00 Uhr oder nach Vereinbarung.

www.freyung-grafenau.de



Darüber hinaus werden hinsichtlich der von der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu vertretenden Belange keine Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen



Wilhelm

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

SG 40- Bauverwaltung -z. Hd. H Wilhelm R.-

Gemeinde
94089 Neureichenau

30. Sep. 2022

Erl.:
Verm.:

1. Gemeinde

Neureichenau

☒ Flächennutzungsplan- Ädg. DeBl.15 (Gewerbegebiet Gsenget-Kapellenstraße)
☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan-Aufstellung „GE Gsenget-Kapellenstraße“

☐ mit Grünordnungsplan
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfes ☐ ja ☐ nein

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)

☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)

Technischer Umweltschutz

Landratsamt Freyung-Grafenau

e-mail: werner.krodinger@landkreis-frm.de

Postfach 1320

Fax. Nr. 08551/57244 o. 57174

94075 Freyung

Tel. Nr. 08551/57234

2.2 ☐ Keine Äußerung

2.3 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen
☐ Beabsichtigte eigene Planungen/Maßnahmen, die den Plan berühren können mit Sachstandangabe

2.4 ☐ Einwendungen nach fachgesetzl. Regelungen, die i.R. durch Abwägung nicht überwunden werden können

☒ Rechtsgrundlagen § 50 BImSchG, § 1 Abs.5 BauGB, § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB, TA Lärm sowie DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und DIN 45691 „Geräuschkontingentierung-2006“

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen, Befreiungen)

2.5 ☒ Fachliche Informationen/Empfehlungen zum Immissionsschutz; hier zum Lärmschutz
 Zur Gliederung des Emissionsverhalten sind BBPI-Festsetzungen anhand schalltechnischer Einschränkungen nach dem Konzept der Lärmkontingentierung vorgesehen, wie sie nach lärmtechnischen Berechnungen und als Vorschläge durch ein Immissionsschutztechnisches Gutachten der Hook & Partner Sachverständige PartG mbB mit Bericht vom 06.04.2022 ermittelt und für mögliche Festsetzungen angegeben wurden. Die Kontingentierung wurde anhand flächenbezogener Schalleistungspegel unter Berücksichtigung einer Vorbelastung anderer Anlagen bzw. Betriebe und auf ausgewiesene Gewerbeflächen vorgenommen, um zu den von Gewerbeflächen infolge Lärmzusatzbelastung ausgehender Geräusche sowie planerische Geräuschbeiträge in Hinblick auf reduzierte Immissionsrichtwerte zur Berücksichtigung der lärmtechn. Gesamtbelastung TA Lärmanforderungen zu berücksichtigen. Dabei wurde auf sechs maßgebliche Immissionsorte im Einwirkungsbereich (entspr. Abbildung 5 des Berichtes) abgestellt, wobei das unbebaute Grundstück FINr. 1/4 mit Lage im Außenbereich nach FLNPI außerhalb des MD-Geltungsbereiches nicht mitberücksichtigt wurde. Zur Ermittlung und Herleitung der Planwerte zur Lärmbegrenzung wurde auf ein richtungsabhängiges Modell abgestellt, um zur Optimierung der Lärmverteilung bis zur Zulässigkeit unnötige Pegelverluste zu vermeiden; die Pegel wurden dazu auf zwei Abstrahlrichtungen ermittelt. Dabei wurde auf einem Teilbereich des Gewerbegebietes auf FINr. 185/5 hier beim Betriebsgelände der Schreinerei Url kein Lärmkontingent festgesetzt wurde, um einem VG-Beschluss v. 12.08.2019 (siehe Nr. 5.5 des Hook-Berichtes) in ähnlicher Weise und zu abgeleiteten Planungsempfehlungen der DIN 18005 Rechnung zu tragen.

Zum Nachweis der vorgesehenen Emissionskontingente (nach DIN 45691:2006-12) sind textliche Festsetzungen zum Nachweis angegeben, nach denen die Bauaufsichtsbehörde im GenVerf. schalltechnische Gutachten insbesondere für lärmrelevante Betriebe anfordern kann oder soll, während für Betriebe ohne lärmrelevante Nutzungen (z.B. für Büronutzungen) von der Vorlage abgesehen werden könne. Dazu wird darauf hingewiesen, dass zum Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit die Forderung dann wohl nur über zusätzliche Antragsunterlagen nach BauvorlageV umgesetzt werden kann; dazu folgende Hinweise:

- Lärmgutachten können als von nach § 29 b BImSchG genannten Stellen und Sachverständige vorgenommen werden, wobei die ermittelten Beurteilungspegel durch Anlagengeräusche anteilige in Verfahren zur ermittelnde Immissionswerte an maßgeblichen IO nicht überschreiten dürfen (anhand schalltechnischem Nachweis durch Lärmprognosen i. R. von Einzelgenehmigungsverfahren zur Prüfung der Zulässigkeit – zur Prüfung auf schalltechn. Verträglichkeit im Rahmen von GenVerf/ gem. § 1 Abs.4 BauVorV).
- Bei Prüfung baurechtlicher GenVerf. sind neben Anforderungen zur Lärmkontingentierung auch Anforderungen nach TA Lärm abzu prüfen; u.U. auf Immissionsorte (IO) innerhalb des Gewerbegebietsgeltungsbereich, durch die evtl. eine weitergehende Beschränkung betrieblicher Anlagengeräusche folgen kann (z.B. auf Anforderungen zum Spitzenpegelkriterium bei lärmintensiven Anlagen im Freien bzw. in kurzer Entfernung zum nächsten IO, die gegenüber sog. Betriebsleiterwohnungen- oder zu Anlagen mit Nachtnutzung eine Rolle spielen können.
- Dabei gehören Verkehrsräusche anlagenbedingter Geräusche durch An-/Abfahrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen (gesondert nach Nr. 7.4 TA Lärm) berücksichtigt/nach den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS 90 bzw. RLS21) wozu im Rahmen schalltechn. Nachweise im nachfolgenden Genehmigungsverfahren auf schutzbedürftige Räume (wie z.B. Büro-/Verwaltungsbereiche, Aufenthaltsräume) abzustellen ist und wo lärmtechnische Belange auch zum Heranführen schutzbedürftiger Immissionsorte abzu prüfen sind; hier auf mögliche Abhilfemaßnahmen und erweiterte Anforderungen, die sich gegenüber emissionssträchtigen Anlagen- und Betriebsbereichen ergeben können wie z.B. zur planungsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit von Bauvorhaben unter Einhaltung festgesetzter Lärmkontingente nach Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschn. 5.
- Indem sich Bereiche die für Bebauung zur Ausweisung vorgesehene Bauparzelle abstandsbedingt im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm durch öffentliche Straßen befindet (wo abhängig vom Verkehrsaufkommen mit relevanten Straßenverkehrslärmimmissionen zu rechnen ist) wäre auch zu prüfen, ob die nach 16. BImSchV für Gewerbegebiete geltenden Immissionsgrenzwerte von tags 69 dB(A) und nachts 59 dB(A) eingehalten werden können oder die nach DIN 18005 für Gewerbegebiete anzugebenden Orientierungswerte von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A). Zur Abklärung der vorgenannten Belange und auf geeignete Lärminderungsmaßnahmen kann im Vorfeld zur Bauantragstellung oder bereits zur BitPlg ein Lärmgutachten beauftragt werden (zur Klärung notwendiger Abhilfemaßnahmen bzw. zur Bestimmung erforderlicher Lärminderungsmaßnahmen und zum Schallschutz im Hochbau auf Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 i.R. der architektonischen Selbsthilfe).

☒ zur Prüfung schalltechnischer Belange im Einzelgenehmigungsverfahren werden Auflagen vorbehalten.

Aktenzeichen: 40-170/22 K 107,108
 Freyung, 12.09.2022

zu Nr.: 40-610-FP-75-2022 und BP-76-2022

Ort, Datum

Krödinger

Gernold Wagner

Von: Christian Schmied <C.Schmied@hooock-partner.de>
Gesendet: Donnerstag, 13. Oktober 2022 08:55
An: Gernold Wagner
Betreff: AW: Gewerbegebiet Gsenget

Sehr geehrter Herr Wagner,

die beiden Stellungnahmen wurden von unserer Seite geprüft.

Zur Stellungnahme des technischen Umweltschutzes:

Hr. Krodinger fasst in seiner Stellungnahme lediglich unser schalltechnisches Gutachten zusammen und gibt Hinweise für den Umgang mit den schalltechnischen Gutachten im Zuge des Genehmigungsverfahrens für zukünftige Gewerbebetriebe, die sich im Geltungsbereich in Zukunft ansiedeln möchten. Unser Vorgehen sowie die daraus abgeleiteten Festsetzungsvorschläge werden nicht moniert bzw. es herrscht Einverständnis mit unserem schalltechnischen Gutachten. Hr. Krodinger gibt lediglich den Hinweis, dass das Grundstück Fl.Nr. 1/4 nicht explizit als Immissionsort betrachtet wurde. Dies stellt aber kein Versäumnis oder einen Fehler dar. Mit Blick auf die Lärmbelastungskarten unter Kapitel 8.2 unseres schalltechnischen Gutachtens werden dort lediglich Immissionskontingente ermittelt, die um mindestens 14 dB(A) unter den geltenden Orientierungswerten der 18005 bzw. Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Die Zusatzbelastung durch das geplante Gewerbegebiet kann folglich als unmaßgeblich betrachtet werden. Dies ist vermutlich auch Hr. Krodinger beim Blick auf die Lärmbelastungskarten aufgefallen, sodass hier lediglich ein Hinweis in der Stellungnahme aufgeführt wurde. Aus unserer Sicht besteht daher kein Grund für eine Abwägung der Stellungnahme des technischen Umweltschutzes. Sie ist lediglich zur Kenntnis zu nehmen.

Zur Stellungnahme der Handwerkskammer:

Die aufgeführten Bedenken werden im ähnlichen Wortlaut bei nahezu jeder Neuausweisung von Gewerbegebieten, für die im Zuge der Bauleitplanung eine Geräuschkontingentierung durchgeführt wird, von Seiten der Handwerkskammer vorgebracht, da diese eine Einschränkung von im Umfeld bereits bestehenden Gewerbebetrieben verhindern möchte. Dies wurde aber bereits ausreichend in unserem schalltechnischen Gutachten berücksichtigt, da die Genehmigungssituation der beiden umliegenden Gewerbebetriebe (Altendorfer Kunststofftechnik GmbH und Schreinerei Url) bei der Herleitung der Planwerte für die neu zugewiesenen Gewerbeflächen herangezogen wurde. Daraus resultieren ohnehin bereits um 10 dB(A) (Abstrahlrichtung 1) bzw. 6 dB(A) (Abstrahlrichtung 2) abgesenkte Planwerte, sodass in Summe eine Einhaltung der Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte gewährleistet ist ohne den Bestand der beiden bezeichneten Gewerbebetriebe einzuschränken. Für die Schreinerei Url wurde sogar auf die Festsetzung von Emissionskontingenten verzichtet, sodass der bereits genehmigte Betrieb weiterhin unter den gleichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen fortgeführt werden kann. Zudem sei darauf verwiesen, dass von Seiten des technischen Umweltschutzes Einverständnis mit unserem Vorgehen bei der schalltechnischen Untersuchung besteht, sodass auch diese Stellungnahme nach unserer Auffassung keiner weiteren Abwägung bedarf.

Sollten Sie dennoch eine detaillierte Musterformulierung für die Abwägung benötigen, so lassen Sie es uns wissen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung!

Freundliche Grüße sendet Ihnen

Christian Schmied
B. Eng. Medientechnik



LANDKREIS
FREYUNG-GRAFENAU



Anlage 12
SG 32 - Verkehrswesen

**Vollzug der StVO;
FRG 57 und FRG 8; Neureichenau/Gsenget geplantes Gewerbegebiet**

Niederschrift

über die Durchführung einer Verkehrsschau am 12.09.2022 mit folgenden Beteiligten:

Fr. Bgm. Urmann	Gemeinde Neureichenau
Hr. Wagner	Gemeinde Neureichenau
Hr. Resch	Polizeiinspektion Freyung
Hr. Gründinger	Polizeistation Waldkirchen
Hr. Bauer	Landratsamt Freyung-Grafenau – Straßenbaulastträger
Hr. Dillinger	Landratsamt Freyung-Grafenau – Straßenverkehrsbehörde
Hr. Rodler	Landratsamt Freyung-Grafenau – Straßenverkehrsbehörde

Aufgrund des Antrags von Frau Bgm. Urmann wird die Situation vor Ort an der FRG 57 und FRG 8 in einer Verkehrsschau begutachtet. Frau Urmann erklärt, dass in Gsenget an der FRG 8 ein neues Gewerbegebiet entstehen soll. Hierzu möchte Sie vorab mit dem Gremium der Verkehrsschau die nötigen Rahmenbedingungen besprechen.

Die Einmündung der FRG 57 in die FRG 8 ist ein Unfallschwerpunkt. Damit die Abbiegevorgang der Lkws möglichst reibungslos abläuft, soll die Schleppkurve für die anliefernden Lkws berechnet werden. Die Gemeinde wird auch weitere Möglichkeiten zum Ein- und Ausfahrten beim Gewerbegebiet mit Experten besprechen und abstimmen. Außerdem wird die Einfahrt von der FRG 57 in die FRG 8 (bei der Kapelle) durch die Gemeinde Neureichenau ertüchtigt.

Nach der Begutachtung durch das Gremium der Verkehrsschau vor Ort, soll die Gemeinde Neureichenau die o. g. Punkte abklären und zu weiteren Besprechungen vorbereiten.

Freyung, 06.10.2022


Thomas Rodler

II. Abdruck

1. Gemeinde Neureichenau
 2. Polizeiinspektion Freyung
 3. Polizeistation Waldkirchen
 4. Sg. 25 – kreiselgener Tiefbau
- Per E-Mail zur Kenntnisnahme.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

An das
SG 40
Herr Wilhelm

94089 Neureichenau

30. Sep. 2022

Erh.:

Verm.:

1. **Neureichenau**

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan

☐ „GE Gsenget“
mit Grünordnungsplan

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☐ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)

☒ Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB)

2. **Träger öffentlicher Belange**

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.-Nr.)

Dipl.-Ing. Marlene Altenkamp, SG 41

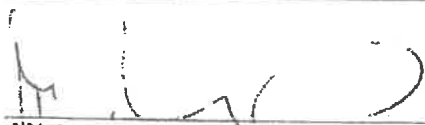
Landratsamt Freyung-Grafenau

Postfach 1311

94075 Freyung / Fon: 08551-57 -259

2.1 ☐ Keine Äußerung

2.2 ☐ Ziel der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach
§ 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnung) ☐ Einwendungen ☐ Rechtsgrundlagen ☐ Möglichkeit der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Aus städtebaufachlicher Sicht wird zur Aufstellung des Bebauungsplans „GE Gsenget“ wie folgt Stellung genommen: Unter Teil I des Planungsberichts wird auf eine Standortuntersuchung und ein Abwägungsverfahren hingewiesen, die weder der Unterlage zum Flächennutzungsplan noch der Unterlage zum Bebauungsplan beiliegen. In der zur städtebaufachlichen Stellungnahme vorgelegten Unterlage ist in der Begründung zur Planung im Weiteren darauf hingewiesen, dass es sich im Raum Neureichenau weitgehend um bewegtes Gelände handelt. Die Planungsfläche sei für die Neureichenauer Verhältnisse relativ eben. Dies mag für die westliche, der Straße zugewandte Fläche des Bebauungsplans sicherlich zutreffen, die östlichen Zonen (ab Wendehammer) jedoch weisen eine Höhenentwicklung von bis zu 6m Höhen-Differenz auf, die bei einer Parzellentiefe zwischen den „Knödeln“ von 20-40m eher als ausgeprägte Hanglage zu bezeichnen ist. Es ist zu überdenken, ob die Eignung dieser Flächen gegeben ist. Sofern die Gemeinde zu dem Schluss kommt, dass auch diese Hanglagen als geeignet befunden werden, so wäre in den Festsetzungen des Bebauungsplans neben der Fixierung der Bezugshöhe über NN und der Gebäudehöhe auch eine Aussage zu zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen und die Höhe eventueller Stützwände zielführend. Auch die zulässige Materialität von Stützwänden wäre aus stadtplanerischer Sicht in diesem Zusammenhang zu definieren. Unter 3.2 ist zur Dachgestaltung eine zulässige Dachneigung von 3-20° festgesetzt. In den zeichnerischen Festsetzungen findet sich die Darstellung zulässiger Firstrichtungen. Über zulässige Dachformen ist den Festsetzungen keine Aussage zu entnehmen. Es wäre von Seiten der Gemeinde in Ausübung der Planungs- und Gestaltungshoheit zu überdenken, ob wirklich <u>alle</u> möglichen Dachformen, z.B. Satteldach, Flachdach, Pultdach, versetztes Pultdach, Zeltdach, Tonnendach, Shtdach, Inversdach, Kuppeldach etc. zulässig sein sollen. Auf die eventuell je nach Größe der einzelnen Gewerbebetriebe erforderlich werdende Feuerwehrumfahrung ist im Hinblick auf den Geländeverlauf im Zuge der weiteren Planung ein besonderes Augenmerk zu legen. Hinweis am Rande: Die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets über die unfallträchtige und schlecht einsehbare Kreuzung an der denkmalgeschützten Kapelle birgt gewisse Risiken. Eine Erschließung von Neureichenau aus hingegen kann gegebenenfalls durch den zusätzlichen Verkehr eine Belastung der dortigen Anwohner mit sich bringen.
Freiung, den 27.09.2022  Marlene Altenkamp Dipl.-Ing. Architektin SGL 41 „Kreisbaumeisterin“	

Anlage 14
Untere Naturschutzbehörde

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Sachgebiet 40
Herrn Wilhelm

Gemeinde
94089 Neureichenau

30. Sep. 2022

Erl.:
Verm.:

14. 16.
72

1. Gemeinde

Gemeinde Neureichenau

☒	Flächennutzungsplan	Deckblatt Nr. 15	☐	mit Landschaftsplan
☒	Bebauungsplan	für das Gebiet „GE Gsenget“		
☐	mit Grünordnungsplan	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfes	☐	ja ☐ nein
☐	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan			
☐	Sonstige Satzung: „“			
☐	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)			
☐	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)			

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)
Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Freyung-Grafenau, Postfach 1311, 94075 Freyung
Tel. Nr. 08551/57267

2.3 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. Bsp. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☒ Einwendungen: sh. 2.5

☒ Rechtsgrundlagen: §1a BauGB, §§135a ff BauGB, §21 Abs 1 BNatSchG, §§ 14 ff BNatSchG

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen, Befreiungen)

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

Zur Aufstellung des Deckblatts Nr. 15 des FNP der Gemeinde Neureichenau und des Bebauungsplanes „GE Gsenget-Kapellenstraße“ bei genanntem Bebauungsplan kann nach hier zu vertretenden Belangen mitgeteilt werden:

- Amtlich kartierte Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Erhebliche Flächenanteile des Geltungsbereichs liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Bayerischer Wald" (VO vom 17.01.2006). Innerhalb dieses Schutzgebiets ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes wie vorliegend nicht möglich (Unvereinbarkeit mit Bauplanungsrecht).
Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist entsprechend anzupassen (Herausnahme der Fl.Nr. 182/5, 184 Tfl., 187 Gmkg. Gsenget).
- Das stark abfallende Gelände im östlichen Bereich des aktuell ausgewiesenen Geltungsbereichs ist aus landschaftlicher Sicht für eine Nutzung als Gewerbegebiet gänzlich ungeeignet. Die Untere Naturschutzbehörde kann keine Zustimmung in Aussicht stellen zur Umwidmung dieser Flächen.
- Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 185/5, Gmkg. Gsenget, gibt es nach Kenntnis der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau bereits bestandskräftige Festsetzungen zur Eingrünung des Grundstücks zur freien Landschaft hin. Diese Vorgaben sind in den Bebauungsplan ohne Abstriche zu übernehmen. Davon abweichende Verhältnisse in der aktuell vorliegenden Ausgestaltung des Grundstücks (Versiegelung, fehlende Eingrünung des Grundstücks) sind zu bereinigen.
- Im Übrigen enthält die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erhebliche Mängel. U. a. wird beanstandet (Aufzählung nicht abschließend):
Die Herleitung und die Rechtsgrundlage zur Abhandlung der Eingriffsregelung sind anzugeben.
Der angesetzte Ausgleichsfaktor in Höhe von 0,5 ist zu begründen. Nach Einschätzung der UNB FRG ist ein Faktor in Höhe von mind. 1 : 1,0 bis max. 1 : 3,0 anzusetzen (sh. Abb. 7 Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren des Leitfadens für die Bauleitplanung des BayStMLU, Stand: Januar 2003: Gebiet hoher Bedeutung bei gleichzeitig sehr hohem Versiegelungsgrad).
Rückhalte- und Sickermulden können nur dann als nicht auszugleichende Flächenanteile gewertet werden, wenn diese naturnah gestaltet werden. Entsprechende Festsetzungen sind aufzunehmen.
Die vorgeschlagenen Maßnahmen auf der für den Ausgleich festgesetzten Fläche (sh. zeichnerische Festsetzungen nach Ziff. 6 der Legende der Planzeichen) sind so unbestimmt, dass diese nicht gewertet werden können im Sinne einer Ausgleichsmaßnahme nach Naturschutzrecht.
- Die textlichen Festsetzungen enthalten zahlreiche Defizite, welche dazu führen, dass die Anforderungen an die Mindestvorgaben nach Naturschutzrecht nicht erfüllt werden (z. Bps. Angaben zur Geländegestaltung, zu den Maßnahmen und zur Bilanzierung der Ausgleichsfläche, zur Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, etc.).

Redaktioneller Hinweis:

Es wird empfohlen, das geplante Verfahren unter einem einheitlichen Namen zu führen (sh. abweichende Bezeichnungen in der Planung und im Anschreiben der Gemeinde).

Zusammenfassung:

Die vorgelegte Planung enthält zahlreiche erhebliche Mängel, was die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege betrifft.

Eine rechtskonforme Aufstellung des vorgelegten Bebauungsplanes ist in dieser Form nicht möglich.

Aktenzeichen: 42-1741/4.12

Freyung, den 08.09.2022

.....
Ort, Datum


.....
Simmet, Naturschutzreferent

Bayernwerk Netz GmbH, Pointenstr. 12, 94209 Regen

Gemeinde Neureichenau
Dreisselstraße 8
94089 Neureichenau

**Aufstellung des Bebauungsplans ‚Gewerbegebiet Gsenget-Kapellenstraße‘,
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom 10.08.2022, Ihr Zeichen: 10/5 mk

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie Lagepläne, in denen die Anlagen dargestellt sind.

20-kV-Freileitung

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungssachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Bayernwerk Netz GmbH
Kundencenter Regen
Pointenstr. 12
94209 Regen

www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner
Brunhilde Weghofer
Planung, Bauausführung &
Netzkundenbetreuung

T +499921955416

brunhilde.weghofer@bayernwerk.de

Unser Zeichen: TORP We 5363

Datum

23. August 2022

Sitz: Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476

Geschäftsführer
Gudrun Alt
Dr. Joachim Kabs
Robert Pflügl

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Datum
23. August 2022

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

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

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

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

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Datum

23. August 2022

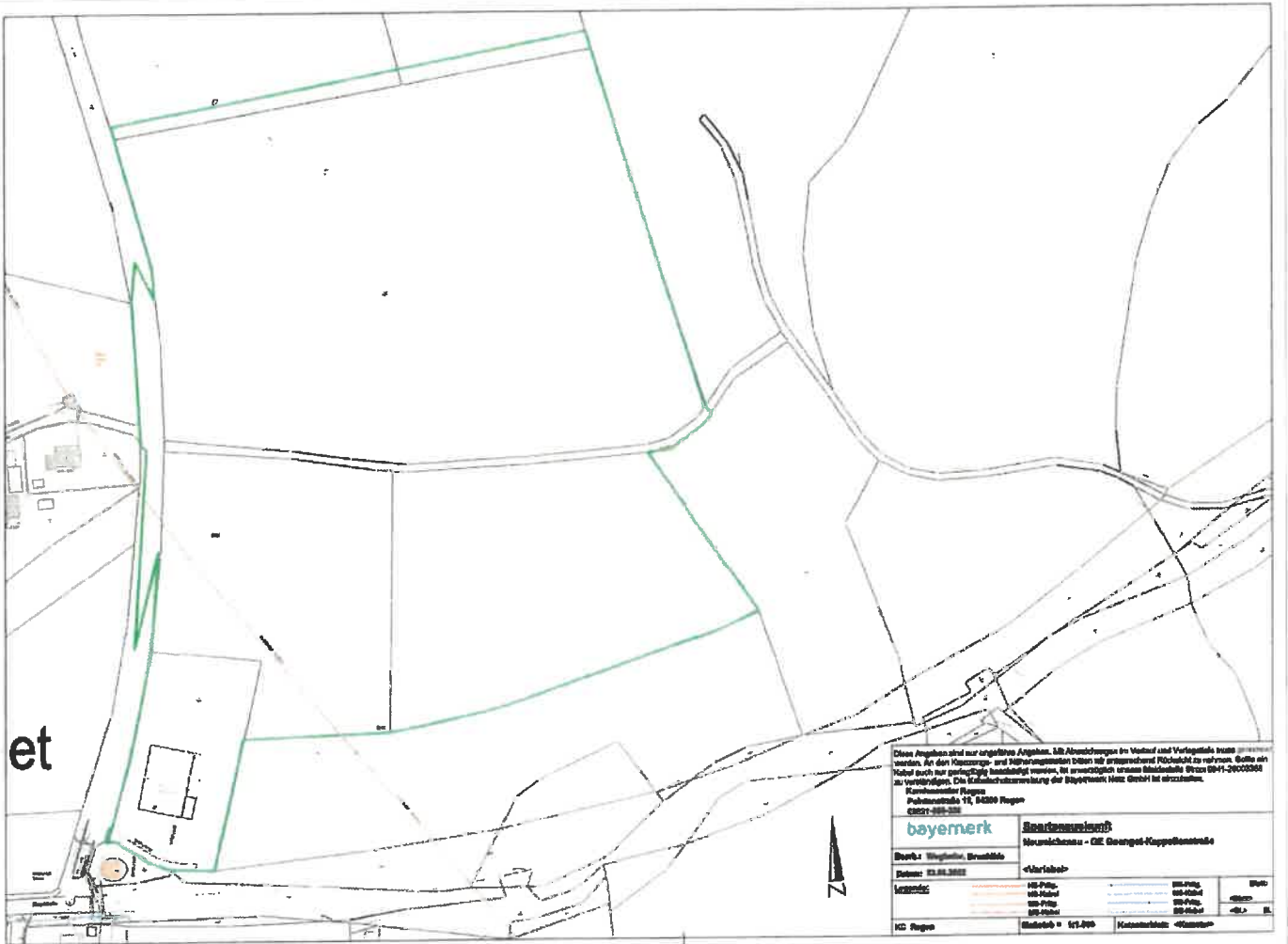
Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

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

Freundliche Grüße

Brunhilde Weghofer Digital unterschrieben von Brunhilde Weghofer
Datum: 2022.08.23 14:43:40 +0200
Bayernwerk Netz GmbH
Kundencenter Regen

Anlagen:
Lagepläne
Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen



Diese Angaben sind nur ungefähre Angaben. Alle Abweichungen im Maßstab und Vorzeichen sind zu berücksichtigen. Die Angaben sind nur für die Planung und Ausführung der Bauarbeiten zu verwenden. Bitte ein Verzeichnis der Änderungen anfertigen lassen, das dem Auftraggeber vorzulegen ist. Die Ausführung der Bauarbeiten ist dem Auftraggeber zu überlassen.

bayermerk

Standort: ...

Datum: ...

Maßstab: ...

HC Regen

Rechenwerte

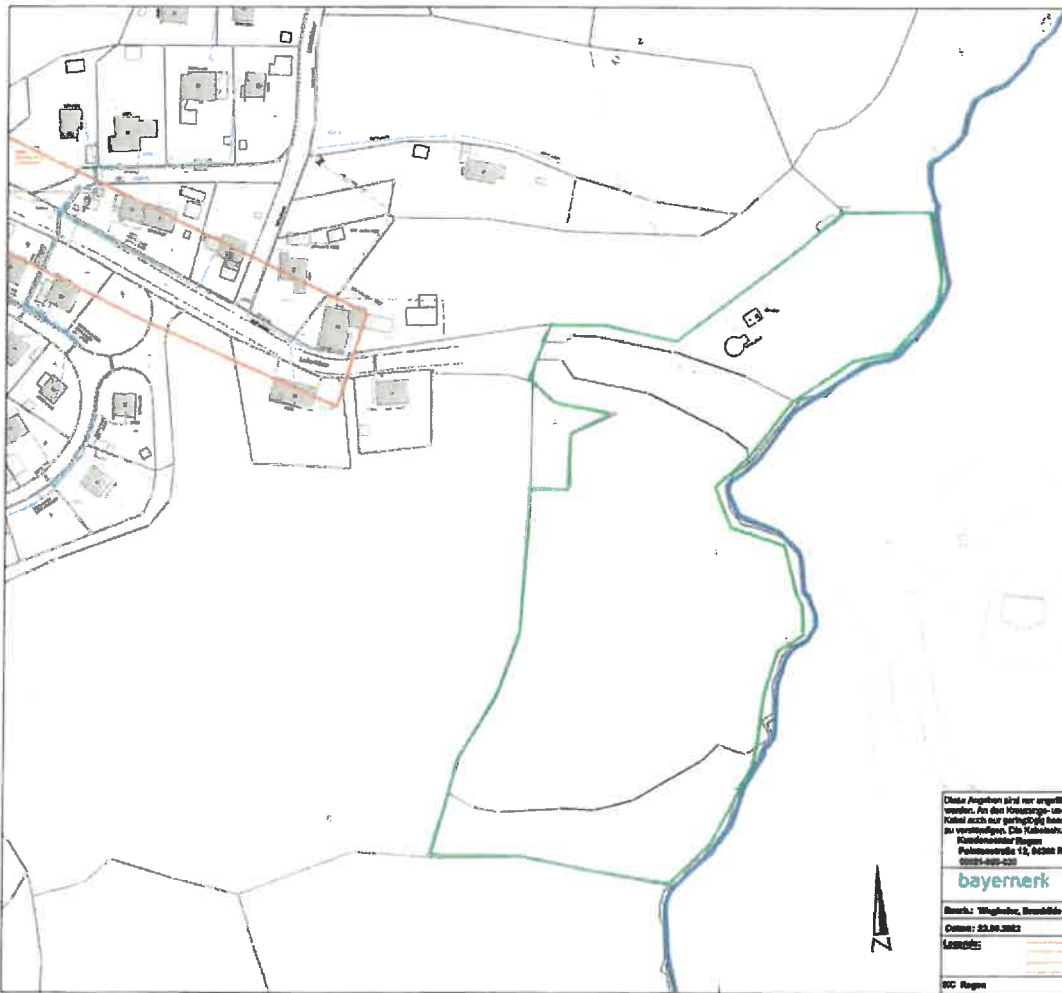
Normalschicht - 0,05 ...

Verfahren

HC Regen	HC Regen	HC Regen	HC Regen
HC Regen	HC Regen	HC Regen	HC Regen
HC Regen	HC Regen	HC Regen	HC Regen
HC Regen	HC Regen	HC Regen	HC Regen

Maßstab = 1:500

Kontaktperson: ...



Diese Angaben sind nur angeführten Angaben. Die Abweichungen in Vorzeichen und Vorzeichen sind nicht
 verbindlich. Bei den Messungen- und Abweichungen können sich entsprechende Abweichungen ergeben. Bitte an
 Hand der hier beigefügten Zeichnung können Sie sich ein Bild machen. Bitte an Hand der hier beigefügten Zeichnung können Sie sich ein Bild machen. Bitte an Hand der hier beigefügten Zeichnung können Sie sich ein Bild machen.

Kreisverwaltungsregion
 Paderborn 12, 00000 Paderborn
 00000-000-000

bayernwerk

Bayernwerk

Neuriedersheim - Lohndorf

Bestand: 12.08.2012

Verfahren

Legende:

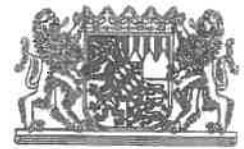
100-100	100-100	100-100	100-100
100-100	100-100	100-100	100-100
100-100	100-100	100-100	100-100
100-100	100-100	100-100	100-100

100-100

100-100

100-100

Regierung von Niederbayern



Regierung von Niederbayern - Postfach - 84023 Landshut

Gemeinde
94089 Neureichenau

29. Sep. 2022

Erl.:
Verm.:

Per E-Mail

Gemeinde Neureichenau
Dreisesselstraße 8
94089 Neureichenau

17-16 72

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

31.08.2022

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter
RNB-24-8314.1.3-12-9-3
Regina Bukowski

Telefon

E-Mail

+49 871 808-1813

regina.bukowski@reg-nb.bayern.de

Telefax

+49 871 808 - 1002

Landshut,

28.09.2022

Gemeinde Neureichenau, Landkreis Freyung-Grafenau Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Gsenget" Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Neureichenau plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gsenget“. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 15 erfolgt im Parallelverfahren. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung im östlichen Bereich des Ortsteils Gsenget im Umfang von ca. 8 ha geschaffen werden. Hierzu nimmt die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Niederbayern wie folgt Stellung.

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

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (...) ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

Zudem sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen vom landesplanerischen Innenentwicklungsziel sind nur zulässig, wenn die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Hauptgebäude	Regierungsplatz 540	84028 Landshut	Telefon
Ämtergebäude	Gestütstraße 10	84028 Landshut	+49 871 808-01
Münchener Tor	Innere Münchener Straße 2	84028 Landshut	Telefax
Lurzenhof	Am Lurzenhof 3	84036 Landshut	+49 871 808-1002

Öffentliche Verkehrsmittel
zum Hauptgebäude 2, 3, 5, 6, 7, 14 (Haltestelle Regierungsplatz / Maximilianstraße)
zum Ämtergebäude 3, 5, 6, 7, 14 (Haltestelle Amtsgericht / Hauptfriedhof)

E-Mail	Besuchzeiten
poststelle@reg-nb.bayern.de	Mo-Do: 08:30 - 11:45 Uhr
Internet	14:00 - 15:30 Uhr
www.regierung.niederbayern.bayern.de	Fr: 08:30 - 11:45 Uhr
	oder nach Vereinbarung

zum Münchener Tor	1, 7, 10 (Haltestelle Grätzberg / Grieserwiese)
zum Lurzenhof	3, 14 (Haltestelle Am Lurzenhof)

Des Weiteren sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (vgl. LEP 3.3 G).

Darüber hinaus sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Bewertung:

Nach dem LEP Bayern soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G). Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen orientiert. Der Umfang des geplanten Gewerbegebietes ist im östlichen Bereich des Ortsteils Gsenget mit ca. 8 ha verhältnismäßig groß dimensioniert. Bisher ist unmittelbar am geplanten Standort nur ein gewerblicher Betrieb angesiedelt. Allerdings ist der Planbereich gegenüber dem Bestand des Ortsteils insgesamt als untergeordnet zu bewerten. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung kann gerade noch angenommen werden.

Gemäß den Unterlagen bestehen konkrete Anfragen von ansiedlungswilligen Firmen im Umfang von ca. 2,5 ha. Diese werden allerdings nicht weiter konkretisiert. Darüber hinaus soll eine Fläche im Umfang von ca. 1 ha für die Verlagerung des gemeindlichen Bauhofs vorgehalten werden. Mit der Erweiterungsfläche für die Schreinerei wären somit ca. 4 ha bereits verplant. Die weiteren Flächen sollen als Reserveflächen fungieren. Ein Vorhalten in der geplanten Größenordnung wird als angemessen angesehen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z). Aus den Planunterlagen geht hervor, dass in den bestehenden Gewerbegebieten keine Potenziale mehr vorhanden sind bzw. die vorhandenen Flächen für Erweiterungen der ansässigen Betriebe vorgesehen und somit nicht für weitere Ansiedlungen verfügbar sind. Das landesplanerische Innenentwicklungsziel wird der geplanten Entwicklung daher nicht entgegengehalten.

Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden (vgl. LEP 3.3 G). Dazu sind neue Siedlungsflächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden (vgl. LEP 3.3 Z). Im Vorfeld des aktuellen Bauleitplanverfahrens wurde eine umfassende Analyse geeigneter Standorte im Gemeindegebiet vorgenommen. Dabei wurde insbesondere deutlich, dass das Gemeindegebiet geprägt ist durch „schwierige“ topographische Gegebenheiten und Schutzgebietsfestlegungen bzw. Biotope sowie andere schützenswerte Landschaftsteile. Die Weiterentwicklung bestehender Gewerbebestände schied wegen fehlender Erweiterungsmöglichkeiten bzw. der fehlenden Verfügbarkeit der Flächen aus. Im Ortsteil Gsenget befindet sich sowohl mit der ansässigen Schreinerei schon ein bestehender gewerblicher Ansatz im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. Ein weiterer gewerblicher Ansatz ist im nördlichen Bereich des Ortsteils vorhanden. Daher wird der Ortsteil Gsenget grundsätzlich als geeignete Siedlungseinheit für die geplante Entwicklung bewertet. Eine Anbindung auf Ebene des Flächennutzungsplanes an den Siedlungszusammenhang des Ortsteils ist – zumindest – punktuell gegeben. Der Gemeinde wird dringend empfohlen, eine Entwicklung des geplanten Gebietes aus südwestlicher Richtung anzustreben. Ggf. sollte eine Entwicklung in mehreren Bauabschnitten erfolgen. So wäre es beispielsweise denkbar, die derzeit bestehenden Interessenten im südlichen Bereich anzusiedeln und den nördlichen Bereich als spätere Reserveflächen vorzuhalten. Damit kann dem Anbindegebot auch auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden.

- 3 -

Insgesamt werden die Erfordernisse der Raumordnung dem geplanten Vorhaben nicht entgegengehalten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Bukowski
Regierungsrätin



**Anlage 17
Handwerksammer Niederbayern-Oberpfalz**

Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
Postfach 12 02 29 · 93024 Regensburg

Gemeinde Neureichenau
Dreissesselstraße 8
94089 Neureichenau

Gemeinde 94089 Neureichenau 31. Aug. 2022 Erl.: Verm.:	✓ 13.10.22
---	--------------------------

Stellungnahme zur Aufstellung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gsenget-Kapellenstraße“ und Änderung Flächennutzungsplan Neureichenau

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern.

Die Ausweisung neuer bzw. weiterer geeigneter gewerblich nutzbarer Flächen begrüßen wir gerade auch dann grundsätzlich in den Kommunen, wenn auch lokalen Gewerbe- und Handwerksbetrieben, auch aus dem KMU-Bereich, ausreichend und geeignet Möglichkeiten zur Ansiedelung gegeben wird.

Gleichzeitig sind aus unserer Sicht, insbesondere den Immissionsschutz, die Sicherstellung des Bestandsschutzes sowie die Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Gewerbe-/Handwerksbetriebe betreffend, entsprechende Belange im Rahmen der Planungen ausreichend und vollständig zu berücksichtigen.

Wir möchten in diesem Zuge ebenfalls darauf verweisen, wie die Planunterlagen auch bereits aufzeigen, dass sich im bzw. in der näheren Umgebung zum Plangebiet verschiedene gewerbliche Nutzungen befinden. Auch nach unserem Kenntnisstand können der branchentypischen Eigenart nach von solchen Betrieben auch betriebsbedingte Emissionen, insbesondere Schallemissionen, ausgehen.

30. August 2022

Ihr Zeichen: 10/5 mk
Unser Zeichen: GB II/1 stc-hn

Ansprechpartner:
Christian Stachel
Telefon 0941 7965-149
Telefax 0941 7965-281149
christian.stachel@hwkno.de
www.hwkno.de

Handwerkskammer
Niederbayern-Oberpfalz

Nikolastraße 10
94032 Passau

Dilthornstraße 10
93055 Regensburg

Präsident:
Dr. Georg Haber

Hauptgeschäftsführer:
Jürgen Kilger

Sparkasse Passau
BLZ 740 500 00
Konto 240 002 600
IBAN: DE11 7405 0000 0240 0026 00
SWIFT-BIC: BYLADEM1PAS

Volksbank Regensburg
BLZ 750 900 00
Konto 60 178
IBAN: DE67 7509 0000 0000 0601 78
SWIFT-BIC: GENODEF1R01

Um bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir generell Prüfungen zu immissionsschutzrechtlichen Regelungen. Bei der Überprüfung des Lärmschutzes ist aus unserer Sicht jedoch grundsätzlich von Bedeutung, dass die Bestandssituation bzw. Lärmvorbelastung ausreichend und vollständig Berücksichtigung findet sowie Maßnahmen ergriffen werden, die sowohl den Immissionsschutz als auch die Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Gewerbe-/Handwerksbetriebe ausreichend gewährleisten. Eine abschließende Bewertung bezüglich der hier gewählten Vorgehensweise ist uns diesbezüglich nicht möglich. Wir regen hierzu eine fachliche Abstimmung mit entsprechenden Fachstellen (Immissionsschutz), u. a. Landratsamt, an.

Außerdem wird vorausgesetzt, dass im Zuge der Überplanung bereits bestehender gewerblicher Standorte notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben.

Neue Festsetzungen dürfen keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzungen bei Gewerbebetrieben) zur Folge haben und sollten in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten keine Einschränkungen herbeiführen.

Dies betrifft insbesondere auch zukünftige etwaige Betriebsumplanungen oder -erweiterungen am bestehenden Standort, die für bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe oft von zentraler Bedeutung für die Standortsicherung und somit auch den Fortbestand von Betrieben sind.

Konkrete Betroffenheiten hängen stets auch vom jeweiligen Einzelfall des Gewerbe-/Handwerksbetriebes ab. Aus diesem Grund regen wir außerdem an, betroffene Betriebsinhaber über die konkret laufenden Planungen und vor allem auch deren Auswirkungen für ihren Geschäftsbetrieb bestmöglich direkt zu informieren.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Stachel
Abteilungsleiter

