

Gemeinde Herrngiersdorf



Auszug aus der Niederschrift

über die 23. Sitzung des Gemeinderates
vom 17. Oktober 2023

Öffentliche Sitzung, TOP 2.

Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Naherholungsgebiet Semerskirchen"; Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Fachstellenbeteiligung und vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie Billigung des Entwurfs

Sachverhalt:

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 20.06.2022 bis 20.07.2022 statt. Dabei wurden drei Stellungnahmen vorgebracht. Diese werden nachstehend behandelt.

Die Stellungnahmen werden vollständig verlesen und dem Gemeinderat bekanntgegeben. Ebenso werden die erarbeiteten Beschlussvorlagen vollständig verlesen.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 20.06.2022 bis 20.07.2022 statt. Insgesamt wurden am Entwurfsverfahren 29 betroffene Fachstellen beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz - Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Post AG
- Bayernwerk Netz GmbH
- Landesamt für Vogelschutz
- Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
- Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
- Markt Langquaid

Somit wird von diesen Trägern öffentlicher Belange Einverständnis mit der Planung angenommen.

Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen haben eine Stellungnahme ohne Einwände abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg vom 06.07.2022

- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 14.07.2022
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 07.07.2022
- Zweckverband Wasserversorgung Rottenburger Gruppe vom 23.06.2022
- Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht vom 14.07.2022
- Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat vom 14.07.2022
- Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht kommunal vom 14.07.2022
- Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht vom 14.07.2022
- Markt Schierling vom 21.06.2022
- Markt Rohr i. NB vom 20.06.2022
- Stadt Rottenburg a. d. Laaber vom 21.06.2022

Die von den Behörden und Fachstellen vorgebrachten Stellungnahmen werden ebenfalls nachstehend behandelt.

Die Stellungnahmen werden vollständig verlesen und dem Gemeinderat bekanntgegeben. Ebenso werden die erarbeiteten Beschlussvorlagen vollständig verlesen.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 10. November 2023



Gemeinde Herrngiersdorf



Auszug aus der Niederschrift

über die 23. Sitzung des Gemeinderates
vom 17. Oktober 2023

Öffentliche Sitzung, TOP 2.1

Einwand Nr. 1 vom 07.07.2022

Sachverhalt:

Es erscheinen

[REDACTED], und geben bezüglich des Flächennutzungsplanes Deckblatt 10 sowie des Bebauungsplanes „Naherholungsgebiet Semerskirchen“ folgendes zu Protokoll:

1. Die Anwesenden kritisieren die gegenüber den Erstentwürfen erhöhten möglichen Besucherzahlen von bisher 380 auf 580 Personen für Seehaus, Terrasse und Biergarten. Die Begrifflichkeit Café/Bistro passt aufgrund dieser Anzahl nicht zu diesem Objekt. Der gesamte Wirtshauskomplex ist aus unserer Sicht völlig überdimensioniert und unnötig. Laut Zeitungsbericht vom 24.04.2021 aus der Gemeinderatssitzung soll die endgültige Entscheidung über die Größe des Gebäudes, die Anzahl der Sitzplätze im Innen- und Außenbereich sowie hinsichtlich eines Nutzungs- und Parkplatzkonzeptes abgeklärt werden. Wie passt der eindeutige Beschluss von 11 :1 zur Billigung des Vorentwurfs vom 21.04.2022 mit dem damaligen Zeitungsbericht zusammen?
2. Die Vorgaben des LEP unter Nr. 5.3.1. (3.1.,3.2,3.3,5.4.1) sind für dieses Vorhaben vorgeschoben und entsprechen nicht den Tatsachen. Insbesondere 5.4.1, hier wurden während der Schutzzeit forstwirtschaftliche Rodungen durchgeführt. Somit ist keine Entwicklung, sondern eher der Aufbau eines Gewerbes aus unserer Sicht zu erwarten.
3. Zu Nr. 5.3.4. (Ziele Gewässer) ist anzumerken, dass die Fläche des Weiher verkleinert wurde. Der frühere kleine Weiher zwischen Bergstraße und See wurde aufgefüllt während der Laichzeit. Der offene Graben zwischen Straße und See wurde verrohrt.
4. Zu Nr. 5.3.4. (Ziele Wälder und Gehölze) ist festzustellen, dass die Rodung teilweise während der Brutzeit erfolgte. Der Aushub aus dem Weiher erfolgte vor der Frist. Der Flächennutzungsplan ist noch nicht genehmigt, trotzdem sind die Umbauarbeiten bereits gestartet bzw. fast vollendet.
5. Zu 5.3.6 (Artenschutzkartierung): Laut Umweltbericht ist festzustellen, dass auf dem Gelände teilweise gefährdete Tierarten vor der Rodung beheimatet waren.
6. Zu Nr. 6.8.2 stellen wir fest, dass im Sinne des Denkmalschutzes das geplante Seehaus eine störende Wirkung entfaltet.
7. Ein Neubau des Seehauses steht in keinem Einklang mit den Zielen des Klimaschutzes nach Nr. 7.
8. Das Ziel der Schaffung von Parkmöglichkeiten auf der begrüneten Fläche (Nr. 8) mit 72 Parkplätzen ohne Markierung ist nicht realistisch.
9. Geh- und Radwege (Punkt 10.1.4): Wie wird die Sicherheit der Bewohner, insbesondere der Kinder, durch den zu erwartenden Durchfahrtsverkehr gewährleistet?
10. Das Immissionsgutachten (Nr. 12) ist nach unserer Meinung nicht fachgerecht ausgeführt, da die Grenzwerte knapp unter den Richtwerten liegen.

11. Die geplanten Öffnungszeiten sind unserer Meinung nach viel zu weit gegriffen. Veranstaltungen wie Hochzeiten, Geburtstagsfeiern und Tagungen (Busse, Reisegruppen, Seminare, Veranstaltungen) widersprechen grundsätzlich dem Sinn eines Naherholungsgebiets. Grundsätzlich kann der Betreiber nach unserer Einschätzung jeden Tag bis 22 Uhr öffnen. Es ist rechtlich nicht festgelegt, dass eine gleichzeitige Nutzung von Seehaus und Gaststätte Haslbeck untersagt ist. Es ist zu klären, wie sich ein Pächterwechsel auf die mögliche Nutzung auswirken würde.

12. Es wird darauf hingewiesen, dass im Immissionsgutachten auf den zu erwartenden Lärm durch Badegäste und Bootsverleih nicht eingegangen wird.

13. Im Oktober 2021 wurde dem Antrag von Thomas Dallmeier für ein komplettes Halteverbot in der Straße „Am See“ eine Absage erteilt mit der Begründung, für die Kirchgänger eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen zur Verfügung zu stellen. Wie passt die in der Begründung zum Bebauungsplan geforderte öffentliche Widmung von Parkplätzen mit der gleichzeitigen Nutzung von Kirchenbesuchern und Seehaus zusammen?

14. In der schalltechnischen Untersuchung Seite 27 2. Absatz wird von einem nahezu ausschließlichen PKW-Verkehr ausgegangen. Welche Parkmöglichkeiten bestehen für Busse, Fahrräder und Motorräder? Wie passt das Verhältnis von 580 Besuchern mit den geplanten 100 Autoparkplätzen zusammen?

15. Die im Umweltbericht zum Deckblatt 10 FNP Seiten 15 -23 aufgezeigten Auswirkungen sind unserer Ansicht nach nicht „bedingt negativ“, sondern „negativ“ zu sehen. Die einzelnen Teilbewertungen empfinden wir als sehr eigenwillig.

Aus unserer Sicht haben die Gemeindeglieder keinerlei Nachteil, wenn das geplante Bauvorhaben „Seehaus Grundner mit Biergarten“ nicht umgesetzt wird. Die Erholungsmöglichkeiten mit einem Aufenthalt im Gelände sind trotzdem vorhanden. Eine Bewirtung im Gasthaus Haslbeck ist unabhängig davon möglich. Zusammenfassend ist die Umsetzung eines Naherholungsgebietes für die Öffentlichkeit nur ein vorgeschobener Grund, eine attraktive Bewirtungsmöglichkeit für die Fam. Paintner/Fa. Ropa/Fam. Haslbeck zu schaffen. Das von der Familie Paintner beauftragte Immissions- und Umweltgutachten sowie die schriftliche Ausführung und teilweise widersprüchliche Begründung unterstreichen die fehlende Sinnhaftigkeit eines wirklichen Naherholungsgebietes. Die wohnhaften Bürgerinnen und Bürger um das geplante Vorhaben lehnen aus diesen Gründen ein solches Vorhaben entschieden ab. Ein entsprechendes Schriftstück erhielt die Bürgermeisterin, der Gemeinderat, die Familie Haslbeck und die Familie Paintner bereits im Mai 2021. Warum wird aus Sicht des Gemeinderates das Bauvorhaben so eindeutig gesehen und nicht kritisch hinterfragt? Wie ist die künftige Nutzung der großen Insel geplant? Auf einem Naherholungsgebiet entsteht ein Gastrogewerbe. Wie passt das zusammen? Ein Naherholungsgebiet mit weiteren Veranstaltungen (Hochzeiten, Seminare, Geburtstagsfeiern) passt nicht zu einem Gebiet das der Erholung dient.

Beschluss:

Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme und nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

1. Kritisiert werden die gegenüber den Erstentwürfen erhöhten Besucherzahlen von bisher 380 auf nunmehr 580 Personen. Die Anzahl passe nicht zum Charakter eines Cafes/ Bistros. Das Vorhaben wäre im gesamten überdimensioniert und unnötig.

Die genannte Zahl von 580 Personen ist dem schalltechnischen Gutachten entnommen. Hierbei wurde mit maximal denkbaren Werten gerechnet, da es sich nicht um eine Einzelbaugenehmigung handelt und der Bebauungsplan nur das zulässige Maß absteckt. Es kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht im Detail ausgeführt werden was letztlich tatsächlich und in welchem Ausmaß umgesetzt wird.

Letztlich wird das Platzangebot auf 380 begrenzt. Die errechnete Anzahl vereint die Plätze im Cafe/ Bistro, der Terrasse und des Biergartens. Im Innenbereich sollen 80 Personen Platz finden. Die Ansicht wird daher nicht geteilt, dass diese zum einen nicht zum Charakter eines Cafes/ Bistros passe und zum anderen das Vorhaben überdimensioniert sei.

Es wird des Weiteren Bezug genommen auf einen Zeitungsbericht vom 24.04.2021 nach dem vor endgültigen Entscheidungen hinsichtlich der Gebäudegröße, der Anzahl der Park-

plätze und eines Nutzungs- und Parkplatzkonzeptes diese noch abgeklärt werden sollen. Die Einwender sehen hierin eine Diskrepanz zwischen dem Billigungsbeschluss zum Vorentwurf und dem genannten Zeitungsartikel.

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die Beschlussfassung ein Jahr nach dem erwähnten Zeitungsbericht erfolgte. In diesem Zeitraum wurden auch diese damals noch offenen Fragen geklärt und nun in den vorliegenden Planunterlagen entsprechend berücksichtigt und dargestellt.

- Die Einwender sehen die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms bezüglich des Grundsatzes Flächensparen, des Ziels Innenentwicklung vor Außenentwicklung, des Anbindegebotes und des Erhalts land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen als nicht erfüllt an. Sie weisen darauf hin, dass während der Schutzzeit forstwirtschaftliche Rodungen durchgeführt wurden. Aus ihrer Sicht ist der Aufbau eines Gewerbes zu erwarten.

Die Regierung von Niederbayern konstatiert in ihrer Stellungnahme, dass die Planung der Erhaltung und Entwicklung der Landschaft als Erholungsraum des Menschen dient und den Ausbau erneuerbarer Energien verstärkt. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung somit nicht entgegen. Zu den Gehölzrodungen ist anzumerken, dass die rechtlichen Konflikte in diesem Zusammenhang zwischenzeitlich behoben sind und daher ein Ersatz zu erbringen ist. Dieser ist unabhängig von den Ausgleichsmaßnahmen für das Planungsvorhaben zu sehen und wird in den Entwurfsunterlagen aufgezeigt.

Eine gewerbliche Entwicklung ist ausgeschlossen, da es sich um die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung eines Naherholungsgebietes handelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmen hierzu eindeutig die zulässigen Anlagen und Einrichtungen.

- Es wird angemerkt, dass die Fläche des Weihers nunmehr verkleinert wurde. Zudem wurde ein kleinerer in unmittelbarer Nachbarschaft während der Laichzeit verfüllt. Ein offener Graben zwischen Straße und See wurde verrohrt.

Die Verkleinerung der Fläche wurde notwendig, weil bereits eine Unterspülung der Ortsstraße eingesetzt hatte und mit der neuen Uferlinie nun weiter von der Straße abgerückt wurde. Hinsichtlich der Verfüllung des kleineren Weihers und Verrohrung des Grabens ist ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Der Tatbestand kann nicht auf der Ebene der Bebauungsplanung behandelt werden.

- Die Einwender weisen darauf hin, dass die Rodungen auch während der Brutzeit erfolgten. Der Aushub des Weihers geschah außerhalb der Frist. Die Umbauarbeiten sind noch vor Genehmigung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Gange.

Hinsichtlich der Rodungen wird auf die Ausführungen zu Punkt 2 verwiesen. Zusätzlich wird auf die CEF-Maßnahmen gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung aufmerksam gemacht, die vom Verursacher umzusetzen sind.

Die angeführten Umbauarbeiten betreffen den Weiher und werden in einem eigenen wasserrechtlichen Verfahren behandelt.

- Eine weitere Bemerkung bezieht sich auf die im Umweltbericht ausgeführte Artenschutzkartierung, nach der vor der Rodung gefährdete Tierarten beheimatet waren.

Auch hier wird auf die bereits angeführten Ersatz- und CEF-Maßnahmen verwiesen, die der Verursacher zu leisten hat.

- Von den Einwendern wird festgestellt, dass das geplante Seehaus im Sinne des Denkmalschutzes eine störende Wirkung entfaltet.

Diese Aussage unterliegt einer subjektiven Einschätzung des jeweiligen Betrachters. Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zum Maß der baulichen Nutzung sind darauf ausgerichtet, dass sich die künftigen Baukörper in den vorhandenen Siedlungskörper einfügen. Insbesondere die Nähe zu den Baudenkmalern erfordert hier ein sensibles und zurückhaltendes Vorgehen. Die Gemeinde teilt die Ansicht der Einwender daher nicht und wird an den getroffenen Festsetzungen festhalten.

- Nach dem Dafürhalten der Einwender steht das geplante Seehaus in keinem Einklang mit den Zielen des Klimaschutzes gemäß Nr. 7 der Begründung.

Die Gemeinde kann hier keinen Konflikt erkennen. Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikmodulen ist zulässig und auch im Übrigen werden keine Einschränkungen im Hinblick auf

- die Nutzung regenerativer Energien festgelegt. Auf die Hinweise durch Text Ziffer 7 und Festsetzungen durch Text Ziffer 5.1.1 wird bewusstgemacht.
8. Die Schaffung von 72 Parkmöglichkeiten ohne Markierung erscheint den Einwendern auf einer begrünten Fläche unrealistisch.
Die Aussage ergeht zur Kenntnis. Inwieweit sich diese bewahrheiten wird, wird der Betrieb zeigen. Eine spätere Anpassung kann jederzeit erfolgen. Eine diesbezügliche Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplanes ist entbehrlich.
 9. Im Zusammenhang mit fehlenden Geh- und Radwegen wird die Frage gestellt, wie die Sicherheit der Bewohner, insbesondere der Kinder angesichts des zu erwartenden Durchgangsverkehrs gewährleistet wird?
Der Aspekt der Verkehrssicherheit wird durch verkehrsrechtliche Anordnungen geregelt. Darüber hinaus werden keine Sicherheitsprobleme durch die vorliegende Planung hervorgerufen. Der überwiegende Parkverkehr des Naherholungsgebietes wird über den westlichen Parkplatz abgewickelt mit einer eigenständigen Zufahrt von der Kreisstraße. Die innerörtliche Verkehrsstraße in Semerskirchen wird daher nicht über die Massen in Mitleidenschaft gezogen. Eine Andienung des Naherholungsgebietes über die östlich vorhandene Verkehrsstraße ist zudem ohnehin nicht vorgesehen.
 10. Von den Einwendern wird angemerkt, dass die Schalltechnische Untersuchung nicht fachgerecht ausgeführt wurde, da die Grenzwerte knapp unter den Richtwerten liegen. Bezug genommen wird auf die Ausführungen zum Immissionsschutz unter der Ziffer 12ff in der Begründung.
Der Vorwurf ist nicht haltbar. Ein schalltechnisches Gutachten ist nicht allein deshalb nicht fachgerecht ausgeführt, bloß weil die Werte durch das Vorhaben knapp eingehalten werden. Das Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, stellt fest, dass das Vorhaben unter bestimmten Voraussetzungen schalltechnisch verträglich darstellbar ist. Da noch keine konkreten Baupläne vorliegen und es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die angenommenen Angaben zum Betriebsumfang sowie zur Beschaffenheit der geplanten baulichen Anlagen als beispielhaft zu sehen und dienen hierbei als Vorgaben, die bei späterer Umsetzung nachweislich einzuhalten sind. Die Verträglichkeit der konkreten Ausführung ist dann im Einzelbaugenehmigungsverfahren mittels Schallgutachten nachzuweisen. Die Fachbehörde äußert gegen das Vorhaben im Ergebnis keine grundsätzlichen Bedenken.
 11. Die vorgesehenen Öffnungszeiten sind der Meinung der Einwender nach zu weit gegriffen. Zudem widerspricht die Durchführung von Veranstaltungen grundsätzlich dem Sinn eines Naherholungsgebietes. Nach ihrer Einschätzung kann der Betreiber jeden Tag bis 22 Uhr öffnen. Eine gleichzeitige Öffnung des Gasthofes Haslbeck und des Seehauses zu untersagen ist rechtlich nicht festgelegt. Letztlich wäre zu klären, wie sich ein Pächterwechsel auf die künftige Nutzung auswirken würde. Auf Ebene eines Bebauungsplanes ist keine rechtliche Regelung der Öffnungszeiten möglich. Dies ist auf privatrechtlicher Ebene zu klären.
 12. Es wird in der Stellungnahme ferner darauf hingewiesen, dass nicht auf den zu erwartenden Lärm durch Badegäste und Bootsverleih im schalltechnischen Gutachten eingegangen wird. Der Weiher ist zum Baden aufgrund der unzureichenden Tiefe und Dimension nicht geeignet. Der Betreiber wird ungeachtet dessen eine entsprechende Beschilderung veranlassen. Dies ist jedoch auf der Planungsebene irrelevant.
An Booten kommen lediglich Elektro-Boote und Tretboote zum Einsatz. Motorbetriebene Boote sind ausgeschlossen. Damit entfällt auch eine Berechnungsgrundlage für das Schalltechnische Gutachten. Der Sachverhalt wird in die Begründung übernommen.
 13. Es wird die Frage gestellt, wie die beabsichtigte öffentliche Widmung von Parkplätzen mit der gleichzeitigen Nutzung von Kirchenbesuchern und Seehaus zusammenpasst? Einem früheren Antrag auf ein komplettes Halteverbot in der Straße Am See wurde eine Absage erteilt, mit der Begründung für die Kirchgänger eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen zur Verfügung zu stellen. Ein Widerspruch ist nicht erkennbar. Die Parkplätze werden nicht zur gleichen Zeit genutzt. Die öffentlichen Parkplätze stehen für alle zur Verfügung, während die privaten ausschließlich dem Naherholungsgebiet zugeordnet sind und von den Öffnungszeiten des Seehauses abhängen.

14. Im Punkt 14 wird die Frage gestellt, welche Parkmöglichkeiten für Busse, Motorräder und Fahrräder bestehen? Zudem wird ein Missverhältnis zwischen der Anzahl von 580 Besuchern und der angebotenen Anzahl von 100 Stellplätzen festgestellt.
Parkmöglichkeiten für Busse werden auf dem Gelände der Fa. ROPA bereitgestellt. Fahrgäste entsteigen somit am Seehaus und werden dort auch wieder aufgenommen. Für die Fahrräder sind bereits Abstellmöglichkeiten in der Plandarstellung in Höhe des Biergartens aufgezeigt. Motorräder können in den aufgezeigten Parkplätzen im Kurvenbereich der Langstraße parken. Wie bereits zu Punkt 1 ausgeführt wird die Platzanzahl auf 380 begrenzt. Das Angebot von 100 Stellplätzen wird daher als ausreichend angesehen. Der Sachverhalt wird in die Begründung übernommen.
15. Die im Umweltbericht aufgezeigten „bedingt negativen“ Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind als „negativ“ zu werten. Zudem werden die Bewertungen als sehr eigenwillig empfunden.
Angesprochen sind hier die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fauna, Wasser, Klima/ Luft und Landschaftsbild/ Erholungseignung. Den Bewertungen liegen jeweilige fachliche und gewissenhafte Einschätzungen zugrunde. Nach mittlerweile erfolgter Nachprüfung sieht die Gemeinde keinen Anlass Änderungen vorzunehmen. Auch seitens der Fachbehörden wurden im Rahmen der Verfahrensbeteiligung keine Mängel festgestellt.

Aus Sicht der Einwender wird abschließend resümiert, dass für die Gemeindeglieder kein Nachweis erwächst, wenn das Vorhaben nicht realisiert wird. Erholungsmöglichkeiten sind trotzdem gegeben und auch eine Bewirtung im Gasthaus Haslbeck weiterhin möglich. Ungeachtet der Einschätzung der Einwender obliegt es im Ergebnis der Entscheidung des zuständigen Gremiums des Gemeinderates darüber zu befinden, wie sich mehrheitlich die Entwicklung an diesem Standort darstellen soll.

Das ehemals brachliegende Grundstück wird nun zu einem Naherholungsgebiet entwickelt und der Grundner Weiher für alle zugänglich gemacht. Das Seehaus unmittelbar am Gewässer bietet darüber hinaus eine gastronomische Nutzung in einem Größenverhältnis und einer baulichen Entwicklung, die für den Standort als ansehnlich und angemessen beurteilt werden kann.

Zudem werden Beschränkungen im Hinblick der Nutzung erlassen und lediglich eingeschränkte Öffnungszeiten definiert.

Im Ergebnis dient dieses Naherholungsgebiet der Nutzung und Erholung der gesamten Bevölkerung von Herrngiersdorf und soll insgesamt das Angebot für Aufenthalts- und Erholungsfunktionen im Gemeindegebiet angemessen erhöhen bzw. verbessern. Hierzu wurde das gesamte Gebiet nun entsprechend erweitert, so dass grundsätzlich die Funktionen für eine Erholung erfüllt werden können.

Anwesend sind 12 und stimmberechtigt 12 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0

GRin Claudia Steger war bei der Abstimmung nicht im Sitzungsraum anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 10. November 2023





Gemeinde Herrngiersdorf



Auszug aus der Niederschrift

über die 23. Sitzung des Gemeinderates
vom 17. Oktober 2023

Öffentliche Sitzung, TOP 2.2

Einwand Nr. 2 vom 11.07.2022

Sachverhalt:

Wie letzte Woche besprochen noch meine Bedenken zum Bebauungsplan des "Naherholungsgebietes Semerskirchen":

Ich sehe die Planung der "Versorgungseinheit" (Hackschnitzelheizung) im Außenbereich, ohne Bezug zu bisheriger Bebauung als kritisch und unverhältnismäßig. Diese widerspricht direkt dem Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Fassung von 2020. Gerade in den Punkten, die auch in der Begründung des Bebauungsplanes aufgeführt wurden, 3.1. Flächensparen; 3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung; 3.3. Vermeidung von Zersiedelung (Anbindegebot) sowie 5.4.1. Erhalt von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen, ist der Bedarf dieser Ausnahme nicht ausreichend dargestellt. Moderne Heizanlagen sind immissionsseitig durchaus in der Lage, siedlungsnah und ohne entsprechende Beeinträchtigung zu arbeiten. Gerade auch um Energieverluste durch den Transport der Wärme zu vermeiden, ist eine direktere Anbindung zum geplanten Seehaus von Vorteil und sollte in den Planungen umgesetzt werden.

Beschluss:

Der Einwand aus der Öffentlichkeit bezieht sich auf die im Vorentwurfsverfahren ausgewiesene Fläche für die Errichtung einer Hackschnitzelheizung. Von dieser Planungsabsicht wurde mittlerweile Abstand genommen, so dass auch dem Einwand die Grundlage entzogen ist.

Anwesend sind 13 und stimmberechtigt 13 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 10. November 2023



Gemeinde Herrngiersdorf



Auszug aus der Niederschrift

über die 23. Sitzung des Gemeinderates
vom 17. Oktober 2023

Öffentliche Sitzung, TOP 2.3

Einwand Nr. 3 vom 20.07.2022

Sachverhalt:

Ich vertrete die rechtlichen Interessen von [REDACTED]

[REDACTED] Meine Vollmacht liegt diesem Schreiben anbei.

Hinsichtlich des Bebauungsplans und Grünordnungsplans „Naherholungsgebiet Semerskirchen“, welcher ausgelegt und zu welchem entsprechend Gelegenheit zum Vorbringen von Einwendungen bis zum 20.07.2022 gegeben wurde, möchte ich im Namen meines Mandanten wie folgt ausführen und Einwendungen geltend machen:

1. Zulässige Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wurde in den textlichen Festsetzungen ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung als Naherholungsgebiet festgesetzt. Für diese eindeutige Zweckbestimmung ist die Festlegung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO nicht zulässig, sondern müsste nach erklärtem Willen des Planerstellers ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt werden. Die Vorschrift erfasst explizit diejenigen Gebiete, „die der Erholung dienen“ und ist die Aufzählung in § 10 Abs. 1 BauGB nicht abschließend („insbesondere“). Dies stellt einen Verstoß gegen die zulässigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 - Abs. 7 BauGB dar. Doch auch diese Festsetzung wäre rechtswidrig, da sie nun zwar vordergründig konsequent wäre, doch entsprechen die näher festgelegten Arten der Nutzung nicht einem Naherholungsgebiet, sodass die Planung in Gänze undurchsichtig und nicht nachvollziehbar ist. Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans, ist es das Ziel, ein Seehaus als Bistro und Café mit Außenterrasse und Biergarten samt Kinderspielplatz zu errichten (vgl. S. 9 der Begründung). Der Schwerpunkt liegt also auf der Gastronomie und stellt der Kinderspielplatz nur einen positiven Nebenaspekt für die Eltern dar, welche auf der Terrasse das Angebot der Gastronomie wahrnehmen. Dies wird auch explizit seitens der Gemeinde kundgetan, indem sie schreibt: „Ein öffentlich zugänglicher Kinderspielplatz wird direkt am Seehaus angeboten. So lässt sich quasi ein gemütliches Verweilen auf der Terrasse mit gleichzeitigem wachsamem Blick auf die spielenden Kinder vereinen.“ (S. 26 der Begründung). Eine Gastronomie hat aber nichts mit Naherholung zu tun. Das Gebiet rund um den „Grundner Weiher“ ist von Wohnbebauung geprägt und existieren daneben prägend nur noch ein Gastronomiebetrieb (Gasthaus Haslbeck) und die Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, sodass ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorliegen dürfte. Dies bedeutet, dass die Gemeinde nicht einfach einen Gastronomiebetrieb in einem (sonstigen) Sondergebiet als zulässig festlegen kann, da ein Gastronomiebetrieb zum einen bereits unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig wäre und zum anderen nichts mit Naherholung zu tun hat. Der sog. Typenzwang verbietet es, dass ein Gebiet ausgewiesen wird, in welchem die vorgesehenen Nutzungsarten nicht zulässigerweise errichtet werden dürfen. Der Plangeber muss sich insbesondere bzgl. der Festlegung der Art der baulichen Nutzung an die auf Grundlage des § 9a BauGB erlassene Baunutzungsverordnung halten.

II. Stellplätze

Durch die Festsetzung nach § 11 BauNVO werden außerdem die Voraussetzungen an die Anzahl von Stellplätzen nach § 12 Abs. 2 BauNVO umgangen, da es darin heißt, dass u.a. in allgemeinen Wohngebieten und Sondergebieten, die der Erholung dienen, Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. Vorliegen sind in den bildlichen Festsetzungen insgesamt 135 Stellplätze vorgesehen. Davon sind 15 Stellplätze Bestand gegenüber der Kirche und werden somit 120 weitere Stellplätze durch den Bebauungsplan ermöglicht. Von diesen 120 Stellplätzen sind 48 öffentliche und 72 private Stellplätze. Dabei machen die privaten Stellplätze mit den Zufahrtsbereichen 1.711 m² und die öffentlichen Parkflächen mit Zufahrtsbereichen 1.131 m² aus (vgl. S. 38 der Begründung zum Bebauungsplan). Diese insgesamt 2.842 m² entsprechen fast dem gesamten, mit baulichen Anlagen festgesetzten „Naherholungsgebiet“, welches 2.979 m² umfassen würde (beinhaltet Seehaus mit Terrasse 1.412 m², Biergarten 756 m² und Kinderspielplatz 811 m²). Zusammen mit den Hauptanlagen wird damit fast das gesamte westliche und nördliche Areal, sowie ein Teil des östlichen Areals bebaut, bzw. der Natur entrissen und einer großangelegten Gastronomie zugeführt. Eine nur teilweise zugelassene Versiegelung ändert daran faktisch nichts. Die Erforderlichkeit von derart vielen Stellplätzen wird weder aus den textlichen Festsetzungen, noch aus der Begründung des Bebauungsplans ersichtlich. Auch ist es so, dass die 105 der 120 zu errichtenden Parkplätze die Idylle und Natur nachhaltig beeinträchtigen und im Ergebnis zerstören würden, wie auf dem zweiten Bild auf Seite 10 der Begründung des Bebauungsplans ersichtlich wird. Überhaupt und zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass durch die Zulassung von einem weiteren Gastronomiebetrieb der Verkehr in dem Gebiet stark ansteigen wird und damit die Verkehrssicherheit nachteilig beeinträchtigt wird. Aufgrund des fehlenden Bürgersteiges und der engen Straßenführung ist die Situation für Fußgänger und dabei vor allem für Kinder, sehr unübersichtlich und gefährlich, weshalb im Jahr 2013 bereits ein Kind durch ein Fahrzeug erfasst und verletzt wurde.

III. Sicherheitsrechtliche Aspekte

Dies führt auch direkt zu dem nächsten Punkt, da neben der Verkehrssituation auch der geplante Kinderspielplatz an einer denkbar ungünstigen Stelle liegt. Von dem Biergarten aus, ist der Spielplatz überhaupt nicht einsehbar und über die Terrasse nur bedingt. Die Begründung des Bebauungsplans begnügt sich mit der Erwägung, dass man über die Terrasse die Kinder beobachten könne. Dies lässt die Biergartenbesucher, welche zahlenmäßig und platztechnisch überlegen sein werden, völlig unberücksichtigt und halten die geplanten Wasserbausteine die Kinder auch nicht davon ab, in den Weiher zu gehen. Das Gegenteil ist der Fall, da der mit Steinen versehene abschüssige Bereich die Kinder dazu ermutigt, ihre Grenzen auszutesten und ist ein Weiher überhaupt und an sich schon maximal verlockend für Kinder jeden Alters. Auch die (sehr spärliche) Ziffer 10.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sieht hierfür keine Lösung vor. Ohne einen Zaun stellt der Kinderspielplatz eine zu große Gefahr dar. Auch der Bootsverleih, welcher nur in der Begründung des Bebauungsplans Erwähnung findet, wäre ein Sicherheitsrisiko, da in keiner Art und Weise dargestellt wird, ob und inwiefern eine Überwachung stattfände. Da in der Begründung ausgeführt wurde, dass der Weiher ausgebaggert wurde und damit bedeutend tiefer ist als früher, besteht hier sogar Lebensgefahr.

IV. Denkmalschutz

Weiter muss als Einwendung der Denkmalschutz aufgeführt werden. Das Seehaus und der Biergarten sollen genau gegenüber der denkmalgeschützten Kirche (und der an diese angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude) errichtet werden. Aus rechtlicher Sicht ist dabei festzuhalten, dass zwar die Kirche nicht an sich verändert wird, doch kommt es dabei, bei dem inzwischen weiten Verständnis von Denkmalschutz, auch nicht an. So bestimmt der Art. 1 Abs. 3 BayDSchG:

„Zu den Baudenkmalern kann auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen (Ensemble) gehören, und zwar auch dann, wenn keine oder nur einzelne dazugehörige bauliche Anlagen die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllen, das Orts-, Platz- oder Straßenbild aber insgesamt erhaltenswürdig ist.“

Als Baudenkmal ist also nicht nur die Kirche, sondern das Ensemble, welches den konkreten Standort der Kirche und das Erscheinungsbild in Zusammenspiel mit der Umgebungsbebau-

ung meint, schützenswert. Die Planung würde dieses Ensemble nachhaltig beeinträchtigen, oder, um bei dem Wortlaut des Gesetzes zu bleiben, schädigen bzw. gefährden. So heißt es in Art. 4 Abs. 4 BayDSchG:

„Handlungen, die ein Baudenkmal schädigen oder gefährden, können untersagt werden.“ Dabei sind die Begrifflichkeiten der Schädigung und Gefährdung entsprechend weit auszulegen. Damit sind also nicht nur physische Beeinträchtigungen zu verstehen, sondern kann gerade in Verbindung mit dem Gedanken des „Ensembles“, für welches das Orts-, Platz- oder Straßenbild als insgesamt erhaltenswürdig angesehen wird, nur so verstanden werden, dass auch „bloße“ visuelle Beeinträchtigungen dazu zählen. Dies wäre hier unserer Ansicht nach eindeutig der Fall. Die Gemeinden haben insbesondere bei der Erhaltung von Ensembles ein gesteigertes gesetzgeberisches Rücksichtnahmegebot auferlegt bekommen, indem es in Art. 3 BayDSchG heißt:

„Die Gemeinden nehmen bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, angemessene Rücksicht.“

Dies wurde in der bisherigen Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Die Nr. 6.8.2 der Begründung führt zwar aus, dass ein „öffentliches Interesse an der Erhaltung“ bestehe und dass sich u. a. die Pfarrkirche „unmittelbar nördlich angrenzend an den Geltungsbereich“ des Bebauungsplans befindet und dass „eine Blickbeziehung zum Planungsgebiet“ bestehe, was „besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Baukörper etc.“ ergebe, doch wird dann nur auf die örtlichen Bauvorschriften nach Nr. 9.4 verwiesen. In dieser Nummer wird im Zusammenhang mit der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen aber nur hinsichtlich der Dachform ausgeführt und das obwohl die Überschrift „Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen“ anderes erhoffen ließ. Diese Vorgabe ist völlig ungenügend um dem Denkmalschutz angemessene Rechnung zu tragen. Auch der Umweltbericht gibt unter der Nr. 2.6.8.3 hinsichtlich der Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens keine befriedigende und ausreichend begründete Stellungnahme ab, da die Auswirkungen als „neutral“ angesehen werden. Es wird dabei nicht anhand der einzelnen verschiedenen baulichen Anlagen und Baukörper unterschieden, sondern werden nur „die Baukörper der Anlage“ erwähnt, was an sich schon seltsam anmutet, da nicht nur Baukörper im engeren Sinne errichtet werden sollen, sondern z. B. auch ein Biergarten, und wird auch sonst nicht ansatzweise begründet, wieso die Sichtbeziehungen neutral sein sollen, bzw. was dies bedeuten soll, da gerade keine positive Auswirkung festgestellt wurde, sodass mit einer gewissen Art von Beeinträchtigung zu rechnen ist.

V. Totenruhe

Ebenfalls ist anzuführen, dass sich der Friedhof gegenüber dem geplanten Biergarten bei der Pfarrkirche befindet und dass sich die überwiegend auf der Terrasse und dem Biergarten stattfindenden Geräusche und Feiern nicht mit der Totenruhe in Einklang bringen lassen. So bestimmt der § 19 Abs. 5 der Friedhofs- und Bestattungssatzung der Gemeinde Herrngiersdorf wie folgt:

„Während der Bestattungszeiten ist die Vornahme gewerblicher oder störender Arbeiten in der Nähe des Bestattungsortes untersagt.“ Unter „gewerbliche oder störende Arbeiten“ müssen auch die gewerblich stattfindenden Bewirtungen, bzw. der Betrieb der Gastronomie an sich fallen. Selbst wenn dieser Einzelfall nicht eintreten sollte, ist die Totenruhe, welche von dem bedeutendsten Grundrecht des Art. 1 Abs. 1 GG der Rechtsprechung zufolge geschützt ist, konkret gefährdet.

VI. Hochwasserschutz

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung und der damit einhergehenden Gefahr von Hochwassern wird in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Ziffer 9 nur ungenügend ausgeführt, da es sich eben nur um Hinweise handelt. Es sollen „geeignete Schutzmaßnahmen“ getroffen werden und wird auf die Hochwasserschutzfibel verwiesen. In der Begründung des Bebauungsplanes findet sich ein Passus unter Ziffer 6.5.3. In diesem wird hinsichtlich der Frage von Überschwemmungsgebieten nur auf den Umweltatlas Bezug genommen und gibt es damit keine eigenen sicherheitsrechtlichen Recherchen und Erwägungen. Im Widerspruch dazu haben die Anwohner bereits selbst ein Hochwasser im

Jahr 2016 miterleben müssen, wobei das Gebiet völlig überschwemmt wurde und der Wasserspiegel mindestens 80 cm über normal stand. Die im Bebauungsplan vorgesehenen 50 cm über Geländeneiveau würden somit bei Weitem nicht ausreichen. Auch die Ziffer 6.5.3 der Begründung führt aus, dass es sich um einen wassersensiblen Bereich handelt und dass das Gebiet durch den Einfluss von Wasser geprägt ist, weshalb es „durch die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendem Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen“ kann. Ein konkretes Risiko und die etwaige Betroffenheit von Nachbargrundstücken könne nicht angegeben werden.

Ferner wird folgendes mitgeteilt:

„Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können jedoch auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Umweltatlas nicht flächendeckend abgebildet werden können.“

Die Planung einer groß angelegten Gastronomie samt zusätzlicher Nebengebäude direkt am Weiher birgt somit ein nicht kalkulierbares Risiko und sollte deshalb aus sicherheitsrechtlicher und baurechtlicher Sicht vermieden werden.

VII. Raumordnungsplan / Naturschutz

Des Weiteren verstößt die Planung gegen die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sieht u. a. vor, dass „insbesondere hochwertige Böden (...) nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden“ sollen (Nr. 5.4.1 LEP). Durch die Planung werden größere Flächen um den Grundner Weiher und Umgebung versiegelt und auch bei den nicht versiegelten Flächen wird der Boden durch den an- und abfahrenden Verkehr stark belastet und die Grünflächen im Ergebnis großflächig zerstört. Dies hat nicht zuletzt auch Einfluss auf die Artenvielfalt und den natürlichen Lebensraum von einer Vielzahl an Tieren. Durch den Betrieb von Tretbooten besteht die Gefahr, dass die Enten vertrieben und Froschlaichplätze zerstört werden. Auch der Umweltbericht gibt in Nr. 1.3 die Anforderung, dass Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten, sowie im Speziellen Vogelarten zu vermeiden sind, weshalb gutachterliche Maßnahmen vorgeschlagen werden, die entsprechend umzusetzen seien. Auch seien weitere spezielle Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität betroffener Lebensräume erforderlich, die durchgeführt werden müssen. All diese Vorgaben zeigen, dass der Natur- und Tierschutz ein umfangreiches Unterfangen darstellt, welches noch nicht ausreichend durchgeführt wurde.

VIII. Städtebauliche Erforderlichkeit/ Gründe

Es stellt sich ohnehin die Frage, ob es aus städtebaulicher Sicht i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, dass ein verhältnismäßig großer Gastronomiebetrieb mitten in ein naturbelassenes Wald- und Wiesengebiet und noch dazu direkt angrenzend an den Grundner Weiher, geplant werden kann. Es existiert, wie zuvor erwähnt, mit dem Gasthaus Haslbeck bereits ein Betrieb, welcher für die Anwohner ausreichende kulinarische Angebote zur Verfügung stellt und für Veranstaltungen für bis zu 250 Personen genutzt werden kann (Familienfeiern, Hochzeiten, Vereinsveranstaltungen, Betriebsfeiern und Tagungen, sowie Versorgung von Busgesellschaften und Radfahrergruppen). Damit wird im Ergebnis nur ein zweites Wirtshaus mit Biergarten zulassungsfähig gemacht. Das Gasthaus Haslbeck bietet bereits ausreichend Platz für alle Gäste. Durch die Familie Haslbeck wird in den Sommermonaten auch ein regelmäßiger Biergartenbetrieb für eine Vielzahl an Gästen angeboten. Durch die konkrete Festsetzung des Cafés und Bistros, samt Biergarten, scheint die Festsetzung der besonderen Nutzungszwecke allein aus wettbewerbpolitischen Gründen getroffen worden zu sein, was nicht zulässig ist (BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechtritz, 54. Edition, § 9 BauGB, Rn. 33). Auch die städtebaulichen Belange des § 1 Abs. 6 BauGB wurden nicht ausreichend berücksichtigt. Ironischerweise verstößt der Bebauungsplan gerade gegen das Interesse an Erholung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB. Bisher war es unschwer möglich, sich entweder außen, also um den Weiher herum, oder über die Brücke auf der Insel in Mitten des Weihers, unbeobachtet niederzulassen, auszuruhen und zu entspannen. Durch die planerischen Festsetzungen wird dies zukünftig nicht mehr möglich sein, da der Biergarten und der Kinderspielplatz zum einen schon den entsprechenden Raum einnehmen und zum anderen stets mit Leuten besucht sein

werden, was Erholungssuchende davon abhalten wird, sich an den Weiher zu setzen. Außerdem trennen der Biergarten und das Seehaus den westlichen und nördlichen Zugang ab, sodass noch weniger Menschen in die Natur gehen werden. Entgegen den planerischen Erwägungen dienen die Bauvorhaben gerade nicht der Erholung, sondern nur dem Tourismus und konterkarieren damit die Erholung sogar. Auch die in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB genannten sportlichen Aktivitäten, die man freizeitmäßig in der Natur unternimmt, werden durch die Bauvorhaben abnehmen, da man das Gebiet zukünftig als Privatgrund ansehen wird, bzw. erneut nicht unbeschwert seinen Hobbies nachgehen wird, wenn lauter schaulustige Personen in der Nähe sind. Dass, was Herrngiersdorf ausmacht, wird gänzlich zu Nichte gemacht. Auf der Homepage der Gemeinde heißt es dazu:

„Herrngiersdorf besticht durch sein lebendiges Vereinsleben. Die vielfältige Natur ist ideal für Sport und Entspannung.“

Ferner liegt ein Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB vor, da es von der Gemeinde falsch interpretiert wurde, dass ein Café samt Bistro und Biergarten einen „positiven Beitrag zur Ortsentwicklung“ (S. 9 der Begründung) leisten könne. Das Gegenteil ist der Fall, da der Gastronomiebetrieb die Erhaltung des idyllischen Ortsteils nachhaltig beeinträchtigt und zur Erneuerung des Ortes nichts beiträgt, sondern den Ortsteil negativ verändert. Auch liegt keine Fortentwicklung i. S. d. Norm vor, sondern wird der Ortsteil in seiner unbeschwert und ruhigen Art gestört und ein lautes, sowie Touristen anlockendes Lokal in die Mitte gesetzt. Die „Attraktivität des Ortsteils“ (S. 9 der Begründung) wird zweifelsohne zugunsten des Tourismus gesteigert, doch dies zu Lasten der bestehenden Wohn- und Lebenskultur. Auch der § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB wird in Gänze verletzt. Zu berücksichtigen sind bei der Bauleitplanung „die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenen Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“. Erneut darf auf die Homepage der Gemeinde Bezug genommen werden, wenn es dort heißt: „Ein echtes Stück Niederbayern Die Ortsteile Herrngiersdorf, Sandsbach, Semerskirchen und Sittelsdorf -typische Niederbayerische Dörfer, in denen es sich richtig gut leben lässt.“ Von einem typischen niederbayerischen Dorf verbleibt bei dem Baukomplex nicht mehr viel, sondern wird dem Tourismus der Vorrang eingeräumt. Wiederum muss auch der § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt werden, da zu vermuten ist, dass der Natur- und Tierschutz nachhaltig gestört wird. Weiter ist auch der § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB verletzt, da durch die auf Tourismus ausgelegte Planung, samt einer Vielzahl an Parkmöglichkeiten nicht die „auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtete städtebauliche Entwicklung“ stattfindet, was laut Gesetzes sogar „besonders“ zu berücksichtigen ist. Schließlich ist auch § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB verletzt, da nicht nur im kleinen Rahmen die Bebauung geplant wird, sondern großflächig die „Versorgung mit Grün- und Freiflächen“ genommen wird. Die städtebauliche Erforderlichkeit sollte seitens der Gemeinde ernsthaft in Frage gestellt werden, da sich die Anwohner geschlossen gegen das Großprojekt ausgesprochen haben. Vor allem die Schulkinder und die Schichtarbeiter, welche in der Nähe wohnen, würden erheblich an Wohn- und Lebensqualität einbüßen. Die dutzenden Unterschriften, welche am Ende des Schreibens der Anwohner vom Mai 2021 geleistet wurden, sprechen eindeutig gegen die Erforderlichkeit.

IX. Immissions- und emissionsschutzrechtliche Bedenken

Es ist stark zu befürchten, dass die ausgewiesenen Flächen für Terrasse und Biergarten eine enorme Lärmbelastung für die Anwohner nach sich ziehen werden. Die Begründung zum Bebauungsplan führt dazu in Nr. 12, unter Bezugnahme auf eine schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, zusammengefasst wie folgt aus:

- o Die Richtwerte der TA Lärm sind maßgeblich, da das Gasthaus Haslbeck keine zu berücksichtigende Lärmvorbelastung erzeugt.
- o Im Regelbetrieb werden die Richtwerte eingehalten.
- o Veranstaltungen im Freien bis nach 22:00 Uhr führen zu Überschreitungen der Richtwerte.
- o Der Parkplatzverkehr entspricht nur dann den Richtwerten, wenn die Parkplätze öffentlich gewidmet werden, da der dadurch entstehende Lärm nur dann nicht dem anlagenbezogenen Lärm des Seehauses zugeordnet werden kann.

Diesen Erkenntnissen muss teilweise widersprochen werden, bzw. müssen diese teilweise kommentiert werden. Immissionswerte von 49 -59 dB(A) sind nicht realistisch. Bereits ein lauterer Gespräch wird mind. 60 dB(A) erreichen, bzw. mit voranschreitender Stunde, bzw. bei diversen Festlich- und Feierlichkeiten deutlich darüber, bei mind. 70 dB(A) liegen. Die Gemeinde wird deshalb darum angehalten, ein weiteres Gutachten in Auftrag zu geben, welches die Erkenntnisse des vorliegenden Gutachtens überprüfen soll. Es ist außerdem nicht erkennbar, inwiefern das Gutachten die Lage am See berücksichtigt hat, da dies eine erhebliche Erhöhung der tatsächlich zu erwartenden Werte bedeuten kann. Auch ist unklar, inwiefern bestehende Gebäude und deren Rückhall berücksichtigt wurden. Ferner ist unklar, ob der geplante Tretbootverleih in dem Gutachten Berücksichtigung erfahren hat. Schließlich ist es auch so, dass nicht nur einzelne Geräuschquellen auf deren Geräuschpegel untersucht werden dürfen, sondern dass auch das kumulative Vorliegen von verschiedenen Geräuschquellen eine eigene Art von - nicht mathematisch zu erfassender - Lärmbelastigung ergeben kann, wenn allein durch die Vielzahl an Geräuschquellen eine Belästigung entsteht, was keinen Verstoß gegen die TA Lärm darstellen muss, aber als nachbarschädigend zu berücksichtigen ist. Das Gutachten führt auch explizit aus, dass nur durch eine Umgehung, also eine Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen, die Vorschriften eingehalten werden. Dies kann im Ergebnis rechtlich keinen Bestand haben, da die Lärmbelastigungen bei den Bürgern ungeachtet dieser Spitzfindigkeit gleichbleiben. Ferner werden die Gäste der geplanten Gastronomie einer Geruchs-, Staub- und Lärmimmission ausgesetzt, was die nachbarliche Landwirtschaft beeinträchtigen kann und was auch in der Begründung unter Nr. 12.3 festgestellt wurde. Die Landwirtschaft muss mit entsprechenden Auflagen zeitlicher oder grenzwerttechnischer Natur rechnen, weshalb die bereits zuvor dort befindliche Landwirtschaft in ihrem passiven Bestandsschutz tangiert wäre. Da hier außerdem das Plangebiet, bis zur Beschlussfassung des Bebauungsplans, als ein Gebiet im Außenbereich zu bewerten ist, sind die landwirtschaftlich angrenzenden Nutzflächen und baulichen Anlagen als privilegiert anzusehen und hat deshalb eine sich annähernde, nichtprivilegierte gewerbliche Bebauung zu unterbleiben.

X. Widersprüchliche Angaben

Zuletzt muss noch moniert werden, dass die textliche Festsetzung der Nr. 1.2 (Fläche für Versorgungsanlagen), welche eine Hackschnitzelanlage sowie eine Lager- und Rangierfläche als zulässig festsetzt, in Widerspruch zu der Begründung des Bebauungsplans auf S. 27 steht. Unter der Nr. 9.2 heißt es:

„Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde keine geeigneten Entwicklungen am vorgesehenen Standort dar und werden deshalb aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.“

Es bleibt damit unklar, ob diese Anlagen nun zulässig, oder ausgeschlossen sein sollen.

XI. Schlussbemerkungen

Nach den vorgenannten, vielfältigen Ausführungen, soll eines klar hervorgehoben werden: Die Anwohner haben nichts gegen ein echtes Naherholungsgebiet, also ein solches, welches die Instandsetzung und -haltung des Weihers, sowie Spazierwege und Spielplätze, bzw. gebietsverträgliche sportliche Aktivitäten beinhaltet. Durch das groß angelegte Bauvorhaben wird aber der Charakter des Ortes zerstört, die Natur gefährdet, die Erholung verhindert sowie die Wohn- und Lebensqualität nachhaltig negativ beeinträchtigt. Wir bitten dies zu berücksichtigen und die Planung entsprechend anzupassen, bzw. den Bebauungsplan in Gänze aufzuheben, sowie im Sinne eines Naherholungsgebietes neu zu erlassen.

Beschluss:

Die Gemeinde Herrngiersdorf bedankt sich für die Stellungnahme. Die Würdigung der einzelnen Punkte ergeht wie folgt:

1. Zulässige Festsetzungen

Der Einwender moniert, dass die Festlegung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 der BauNVO nicht zulässig sei und zudem würden die festgelegten Arten der Nutzung nicht einem Naherholungsgebiet entsprechen.

Der Einwand ist gerechtfertigt. Daher erfolgt die Festlegung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Naherholung nunmehr nach § 10 der BauNVO. Die zulässigen

Nutzungsarten werden dahingehend konkretisiert um Gastronomie mit Biergarten, Erholungsflächen mit Spielplatz sowie Wasserfläche mit Tretbootverleih. Damit ist der Nutzungszweck ausdrücklich auf Erholung ausgerichtet. Um diesen Charakter zu festigen und zu unterstreichen wird der Geltungsbereich nach Süden erweitert und umfasst nun vollständig das Flurstück 1251. Somit kann im Ergebnis eine angemessene Gesamtfläche für die Naherholungsfunktion bereitgestellt werden. In südlichen Bereich wird zusätzlich ein Retentionsraum zur Regenrückhaltung für Hochwasserschutzmaßnahmen integriert. Die Böschungen des Dammes sowie die Beckensohle werden als Blühwiese gestaltet. Die Dammkronen sind begeh- und auch befahrbar. Ferner werden am Siegersbach Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt, die diesen insgesamt ökologisch aufwerten und zu einem belebenden Landschaftselement machen. Das Maßnahmenbündel führt zu einer visuellen Aufwertung des Bereiches und macht das Gewässer erlebbar. In der Gesamtheit wird der Naherholungscharakter des Planungsgebietes angemessen erkennbar.

2. Stellplätze

Durch die Festsetzung nach § 11 BauNVO würden die Voraussetzungen an die Anzahl von Stellplätzen nach § 12 Abs. 2 BauNVO umgangen, da es darin heißt, dass u. a. in Sondergebieten, die der Erholung dienen, Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind.

Dieser Einwand ist nunmehr angesichts der Ausführungen unter der vorstehenden Ziffer 1 obsolet, da die Festsetzung nach § 10 BauNVO erfolgt.

Es wird ferner die Anzahl der Stellplätze aufsummiert und ihre Flächeninanspruchnahme dem Flächenbedarf der geplanten baulichen Anlagen zugeschlagen. Der Einwander kommt zu dem Schluss, dass ein Großteil des Areals bebaut und somit der Natur entrissen und einer großangelegten Gastronomie zugeführt wird. Unter dem Maßstab des Vorentwurfes kann der Einwand einigermaßen nachvollzogen werden. Nachdem nun der Geltungsbereich wie oben beschrieben eine wesentlich größere Fläche umfassen wird, relativiert sich dadurch auch das jeweilige Verhältnis zueinander. Die Erforderlichkeit der Stellplatzanzahl ergibt sich aus der Zahl der angebotenen Bewirtungsplätze. Zu ergänzen ist, dass die angebotenen Parkflächen nur an wenigen Tagen im Jahr zur Gänze belegt sein werden. Da die Bereiche nordwestlich und westlich unbefestigt bleiben, werden die unbelegten Areale für den Betrachter auch nicht als Parkplatz wahrgenommen. Schließlich sorgen umfangreiche Gehölzpflanzungen am Rand und innerhalb zu einer zusätzlichen Minimierung etwaiger visueller Beeinträchtigungen. Hinsichtlich der Verkehrssicherheit ist auszuführen, dass die Gemeinde straßenverkehrsrechtliche Vorkehrungen treffen wird, um die Sicherheitsbedürfnisse seiner BürgerInnen und BesucherInnen zu garantieren. Individuelles Fehlverhalten kann bedauerlicherweise nie verhindert werden.

3. Sicherheitsrechtliche Aspekte

Unter diesem Punkt wird der Standort des Kinderspielplatzes kritisiert, der von der Terrasse nur bedingt und vom Biergarten gar nicht einsehbar wäre, was insbesondere im Zusammenhang mit der Zugänglichkeit des Weihers ein Sicherheitsrisiko darstellt. Die spärliche Ziffer 10.3 der Festsetzung durch Text sähe hierzu keine Lösungen vor. Des Weiteren wird der Bootsverleih als Sicherheitsrisiko eingestuft da den Unterlagen keine Aussagen zur Überwachung zu entnehmen sind.

Die Gemeinde ist sich der geschilderten Situation bewusst und wird entsprechende Vorkehrungen treffen, um das Sicherheitsrisiko mit ihren zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zu minimieren. Die Aufsichtspflicht der Eltern kann sie jedoch nicht ersetzen. Die Regelungen werden im Rahmen der Umsetzung getroffen und entziehen sich im Ergebnis einer bauleitplanerischen Festsetzung. Eine Flachwasserzone ist im Bereich des Spielplatzes zu gestalten.

4. Denkmalschutz

Der Einwander sieht durch das Bauvorhaben die Belange des Denkmalschutzes nicht ausreichend berücksichtigt und das geschützte Ensemble in Gestalt der Kirche und der rückwärtigen Gebäude auch nachhaltig beeinträchtigt. Dazu gehören auch bloße visuelle Beeinträchtigungen. Alleinige Aussagen zur Dachform wären unzureichend, so gehöre auch der Biergarten im gleichen Sinne bewertet.

Die Gemeinde kann durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Gebäude erkennen. Wie der Einwender richtig anführt, werden Festlegungen zur Dachform getroffen. Aber darüber hinaus auch zu Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und auch Dachaufbauten sowie zum Maß der baulichen Nutzung. Damit werden umfassende und bewusste Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen damit diese sich in das Ortsbild einfügen und gerade auch nicht in Konkurrenz zur das Ortsbild prägenden Kirche treten. Zudem bleiben die vorhandenen Gehölzbestände entlang der Stellplätze und um das Buswartehäuschen bestehen, so dass sowohl der Biergartenbereich, als auch das künftige Seehaus quasi abgeschirmt werden und somit auch die Sichtbeziehungen als nicht störend zu beurteilen sind. Die Gemeinde weist an der Stelle darauf hin, dass seitens der Denkmalschutzbehörde gar keine Stellungnahme abgegeben wurde und die Sicht des Einwenders anscheinend anders bewertet. Die Ausführungen zum Denkmalschutz werden in der Begründung, wie auch im Umweltbericht entsprechend ergänzt und konkretisiert.

5. Totenruhe

In der Stellungnahme wird weiterhin ausgeführt, dass sich die geplanten baulichen Anlagen mit ihrer einhergehenden Geräuschkulisse sich nicht mit dem benachbarten Friedhof und damit der Totenruhe in Einklang bringen lassen. Dazu wird ferner die Friedhofs- und Bestattungssatzung zitiert, wonach „Während der Bestattungszeiten die Vornahme gewerblicher oder störender Arbeiten in der Nähe des Bestattungsortes untersagt ist.“

Die Gemeinde Herrngiersdorf ist selbstverständlich bestrebt die Totenruhe zu achten teilt aber die vorgetragene Sichtweise nicht, da der existierende Gasthof Haslbeck auch über einen Außenbereich verfügt und sich ebenfalls in Nähe des Friedhofes befindet. Dies unterstreicht auch der Einwender unter seinen Ausführungen unter der Ziffer VIII. Städtebauliche Erforderlichkeit/ Gründe wonach durch die Familie Haslbeck in den Sommermonaten auch ein regelmäßiger Biergartenbetrieb für eine Vielzahl an Gästen angeboten wird. Wie schon unter der vorstehenden Ziffer angeführt, schirmen die Gehölzbestände die genannten Immissionsorte ab, so dass keine Beeinträchtigung der Totenruhe gesehen wird.

6. Hochwasserschutz

Unter diesem Aspekt wird auf die Niederschlagswasserbeseitigung und generellen Gefahr von Hochwasser sowie das im Jahr 2016 tatsächlich auftretende Hochwasser im Ortsbereich hingewiesen. Die Ausführungen und Festsetzungen dazu werden als unzureichend beurteilt. Die Planung direkt am Weiher birgt ein nicht kalkulierbares Risiko und sollte daher aus sicherheitsrechtlicher und baurechtlicher Sicht vermieden werden.

Die Gemeinde hat ein Integrales Konzept zum kommunalen Hochwasserschutz in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse nun seit August 2022, nach Ablauf der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf, vorliegen. In diesem Zuge wurde auch das Überschwemmungsgebiet für den Siegersbach ermittelt, das nun in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes aufgezeigt wird. Auf einer Teilfläche des Flurstückes 1251, südlich des Grundner Weihers, wird ein Hochwasserrückhaltebecken errichtet, das nach den Planungen und Berechnungen des Ingenieurbüros Lichtenecker & Spagl (ILS GmbH) aus Landshut ein Rückhaltevolumen von ca. 20.000 m³ gewährleistet. Mittlerweile fand auch ein Abstimmungsgespräch zwischen der ILS GmbH und der Fachbehörde statt, in der die Ergebnisse seitens der Behörde im Grundsatz anerkannt wurden. Einer Verlagerung des Seehauses nach außerhalb des Überschwemmungsgebietes in Richtung Nordosten kann aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht entsprochen werden.

7. Raumordnungsplan / Naturschutz

Bei diesem Themenkomplex wird ein Verstoß gegen das Landesentwicklungsprogramm (LEP) festgestellt, da hochwertige Böden nur in geringem Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden dürfen. Darüber hinaus wird angemerkt, dass der Natur- und Tierschutz noch nicht ausreichend durchgeführt wurde.

Das LEP bezieht sich hierbei auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Dies ist in der vorliegenden Planung jedoch nicht der Fall. Konkret handelte es sich um ein brachgefallenes privates Grundstück welches nun einer anderen Nutzung zugeführt wird. Hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes wird auf die durchgeführte artenschutzrechtliche

Prüfung hingewiesen deren Forderungen in der Planung berücksichtigt und in den Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 12 enthalten sind. Zudem erfolgt dahingehend eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

8. Städtebauliche Erforderlichkeit/ Gründe

In der Stellungnahme wird die städtebauliche Erforderlichkeit eines weiteren Gastronomiebetriebes, noch dazu inmitten eines naturbelassenen Wald- und Wiesengebietes in Frage gestellt. Es wird unterstellt, dass die Festsetzung des Cafés und Bistros, samt Biergarten, allein aus wettbewerbpolitischen Gründen getroffen worden zu sein scheint, was nicht zulässig ist. Des Weiteren verstößt der Bebauungsplan gerade gegen das Interesse an Erholung und dient nur dem Tourismus.

Die Beschreibung des Standortes als naturbelassenes Wald- und Wiesengebietes entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Wie zuvor bereits ausgeführt handelt es sich um ein brach gefallenes privates Grundstück. Das künftige Seehaus und der Biergarten werden vom Gasthof Haslbeck mitbetrieben. Ein scheinbarer wettbewerbspolitischer Hintergrund entbehrt jeglicher Grundlage.

9. Immissions- und emissionsschutzrechtliche Bedenken

Der Einwander führt aus, dass die festgelegten Immissionswerte teilweise nicht realistisch wären und hält die Gemeinde daher an, ein weiteres Gutachten in Auftrag zu geben, welches die Erkenntnisse des vorliegenden Gutachtens überprüfen soll. Außerdem werden weitere Punkte im Gutachten kritisch kommentiert.

Hierzu wird auf die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde verwiesen, die in ihrer Stellungnahme feststellt, dass das Schalltechnische Gutachten plausibel ist und aufzeigt, dass der Betrieb des Seehauses mit Terrasse und Biergarten unter bestimmten Voraussetzungen schalltechnisch verträglich darstellbar ist. Die Verträglichkeit der konkreten Ausführung ist im Einzelbaugenehmigungsverfahren mittels Schallgutachten nachzuweisen. Gegen die Bauleitplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Gemeinde sieht daher keine Veranlassung, das vorliegende Gutachten einer Überprüfung durch ein neuerliches Gutachten zu unterziehen.

10. Widersprüchliche Angaben

Unter diesem Punkt wird auf widersprüchliche Aussagen in der Festsetzung durch Text zur Hackschnitzelanlage und den Ausführungen dazu in der Begründung hingewiesen. Da die Hackschnitzelanlage zum Entwurfsverfahren nicht mehr weiterverfolgt wird, werden die Unterlagen dahingehend geändert. Die Stellungnahme entzieht sich damit einer Abwägung.

11. Schlussbemerkungen

In der Schlussbemerkung wird hervorgehoben, dass die Anwohner nichts gegen ein echtes Naherholungsgebiet haben. Die vorgelegte Planung jedoch würde den Charakter des Ortes zerstören, die Natur gefährden, die Erholung verhindern sowie die Wohn- und Lebensqualität nachhaltig negativ beeinträchtigen. Es wird gebeten, dies zu berücksichtigen und die Planung entsprechend anzupassen bzw. im Sinne eines Naherholungsgebietes neu zu erlassen.

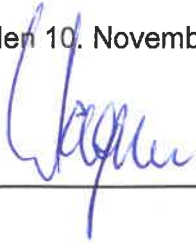
Der Gemeinde ist bewusst, dass in den bis Dato vorliegenden Unterlagen zum Vorentwurf der gastronomische Aspekt ein gewisses Übergewicht dargestellt hat. Wie unter der Ziffer 1 geschildert, wird der Geltungsbereich im Entwurf nun bedeutend und angemessen erweitert und im Sinne einer Naherholung gestaltet. Die Gewichtung der Gastronomie wird dadurch erheblich zurückgenommen und der Aspekt der Naherholung tritt insgesamt in den Vordergrund. Somit wird das Bauleitplanverfahren im Sinne der Nutzung und Ausweisung eines funktionierenden und angemessenen Naherholungsgebietes fortgeführt.

Anwesend sind 13 und stimmberechtigt 13 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 10. November 2023





Gemeinde Herrngiersdorf



Auszug aus der Niederschrift

über die 23. Sitzung des Gemeinderates
vom 17. Oktober 2023

Öffentliche Sitzung, TOP 2.4

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 04.07.2022

Sachverhalt:

Zu der im Betreff genannten Planung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg - Landshut wie folgt Stellung: Die Bewirtschaftung der an das Sondergebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein.

Beschluss:

Das AELF weist daraufhin, dass die Bewirtschaftung der an das Sondergebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen weiterhin uneingeschränkt möglich sein muss. Durch das Planungsvorhaben werden keine Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzungen verursacht.

Anwesend sind 13 und stimmberechtigt 13 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 10. November 2023



Gemeinde Herrngiersdorf



Auszug aus der Niederschrift

über die 23. Sitzung des Gemeinderates
vom 17. Oktober 2023

Öffentliche Sitzung, TOP 2.5

Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 20.07.2022

Sachverhalt:

Zu den Vorentwürfen bringen wir folgenden Einwand mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen vor, der im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden kann:

1. Gewässer und Hochwasserrisikomanagement

Im Planungsgebiet verläuft der Siegersbach und das Schmalhofer Holzbächlein, beides Gewässer 3. Ordnung. Eine Berechnung der Überschwemmungsgebiete für diese Gewässer liegt uns nicht vor. Der Planungsbereich liegt in einem wassersensiblen Bereich, was darauf hindeutet, dass eine Beeinflussung durch Wasser vorliegt. Auch die Topografie des Planungsgebiets mit der Lage im Taltiefsten lässt eine Überflutungsgefährdung des Planungsbereichs naheliegend erscheinen. Erzählungen zum Ausmaß der Überschwemmungen durch das Starkregenereignis im Jahr 2016, bei dem es zu großflächigen Überschwemmungen in Semerskirchen und Herrngiersdorf kam, stützen diese Vermutung. Die Überschwemmungsgefährdung ist zu überprüfen und dafür das Überschwemmungsgebiet unter Zugrundelegung eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ100) des Siegersbaches zu ermitteln. Wir verweisen diesbezüglich auf Absatz 3.3.2 der „Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben“ (ARGE BAU). Bei der Ermittlung des Überschwemmungsgebietes ist der Urzustand des Geländes vor Durchführung des ungenehmigten Gewässerausbaus anzusetzen (siehe Abschnitt 2). Nach § 77 Abs. 1 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Eine Abweichung ist nur aus überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit zulässig. Der anzulegende Maßstab für die Überwindung dieses Belanges ist ähnlich streng wie eine ausnahmsweise Zulassung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 2 WHG. Soweit der Allgemeinwohlbelang überwunden werden kann und die Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet damit zulässig ist, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 77 Abs. 1 Satz 2 WHG). Auf Grundlage der Überschwemmungsgebietsermittlung sind die Hochwasserrisiken für Gebäude, Biergarten, Parkplätze und sonstige hochwassersensiblen Nutzungen zu beurteilen und der Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan ggf. entsprechend zu überarbeiten. Durch die Planung darf der Hochwasserabfluss nicht zum Nachteil Dritter verändert werden. Ggf. sind geeignete Nachweise (hydraulische Berechnungen) zu erbringen.

Wir empfehlen den bei einem hundertjährigen Hochwasser gefährdeten Bereich von Bauflächen, sonstigen hochwassersensiblen Nutzungen und abflussverändernden Maßnahmen (z. B. Geländeerhöhungen) auszunehmen. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

2. Gewässer

Unbeschadet der vorstehenden Ausführungen ist von der Böschungsoberkante des Siegersbaches ein Abstandsstreifen von mind. 5 m von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Aufschüttung und intensiver Nutzung frei zu halten. Dieser Mindestabstand ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht notwendig um eine fachgerechte Unterhaltung und Entwicklung des Gewässers, seine ökologische Funktionsfähigkeit und den Hochwasserabfluss nach §§ 39 und 41 WHG sicher zu stellen. Im Planungsgebiet liegt der Grundner Weiher, ein Gewässer III. Ordnung. Es handelt sich um eine mit Bescheid des Landratsamtes Kelheim vom 14.02.2006 genehmigte Fischteichanlage. Nach unserer Einschätzung ändert sich mit der vorgelegten Planung die Nutzungsabsicht und erfordert unserer Ansicht nach eine Anpassung des Wasserrechts. Wir raten zu einer Klärung der Genehmigungsaussichten für den Fortbestand des Teiches, bevor das Bauleitplanverfahren fortgesetzt wird. Im Februar 2022 haben wir eine wesentliche Umgestaltung des Grundner Weihers festgestellt (Verfüllungen, Veränderungen der Ufer und Schaffung neuer Strukturen), die ohne die dafür erforderliche wasserrechtliche Genehmigung erfolgte: Der Gewässerausbau bedarf einer (nachträglichen) Planfeststellung oder Plangenehmigung nach § 68 WHG.

3. Überflutungen infolge von Starkregen

Nach Erzählungen kam es beim Starkregenereignis im Jahr 2016 zu großflächigen Überschwemmungen in Semerskirchen und Herrngiersdorf. Die Gemeinde Herrngiersdorf hat daraufhin ein Sturzflutrisikomanagementkonzept in Auftrag gegeben, dessen Erstellung gerade läuft und durch den Freistaat Bayern gefördert wird. Erkenntnisse zur Gefährdung des Planungsgebiets aufgrund des Starkregenereignisses im Jahr 2016 und des Sturzflutrisikomanagementkonzepts sollten in der Planung berücksichtigt werden. Die Vorsorge gegen Starkregenereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir raten zu einer Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie einer Risikobeurteilung, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen. Wir empfehlen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB zu treffen um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens auf das Höhengniveau von XXXXXXXX festgesetzt.“ (Hinweis: Festlegung in Abhängigkeit vom Wasserspiegel beim Sturzflutereignis bzw. des Überschwemmungsgebiets HQ100; zusätzlich wird ein Sicherheitspuffer/ Freibord empfohlen). Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.) „Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

4. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

In Abschnitt 6.5.1 der Begründung zum Bebauungsplan und Abschnitt 3.8.1 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird eine Anzeigepflicht gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt Landshut bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen erwähnt. Die Aussage ist falsch! Die alleinige Zuständigkeit liegt hier beim Landratsamt Kelheim. Wir bitten um Anpassung.

Beschluss:

Auf die einzelnen Punkte in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird wie folgt eingegangen:

1. Gewässer und Hochwasserrisikomanagement

Die Fachbehörde stellt fest, dass im Planungsgebiet der Siegersbach und das Schmalhofer Holzbächlein verlaufen und es zudem angesichts der topografischen Verhältnisse zu einer Überflutungsgefährdung kommen kann. Eine Berechnung der Überschwemmungsgebiete für diese Gewässer liegt der Fachbehörde nicht vor. Seitens des Wasserwirtschaftsamtes werden nun eine Überprüfung der Überschwemmungsgefährdung und die Ermittlung des HQ100 für den Siegersbach gefordert.

Auf dieser Grundlage sind die Hochwasserrisiken für Gebäude, Biergarten, Parkplätze und sonstige hochwassersensiblen Nutzungen zu beurteilen und der Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan ggf. entsprechend zu überarbeiten. Ggf. sind auch geeignete Nachweise wie hydraulische Berechnungen zu erbringen.

Die Fachbehörde empfiehlt zudem, die bei einem hundertjährigen Hochwasser gefährdeten Bereiche von Bauflächen, sonstigen hochwassersensiblen Nutzungen und abflussverändernden Maßnahmen (z. B. Geländeerhöhungen) auszunehmen.

Die Gemeinde hat ein Integrales Konzept zum kommunalen Hochwasserschutz in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse nun seit August 2022 vorliegen. In diesem Zuge wurde auch das Überschwemmungsgebiet für den Siegersbach ermittelt, das in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes aufgezeigt wird. Auf einer Teilfläche des Flurstückes 1251, südlich des Grundner Weihers, wird ein Hochwasserrückhaltebecken errichtet, das nach den Planungen und Berechnungen des Ingenieurbüros Lichtenecker & Spagl (ILS GmbH) aus Landshut ein Rückhaltedevolumen von ca. 20.000 m³ gewährleistet. Mittlerweile fand ein Abstimmungsgespräch zwischen der ILS GmbH und der Fachbehörde statt, in der die Ergebnisse seitens der Behörde im Grundsatz anerkannt wurden. Einer Verlagerung des Seehauses außerhalb des Überschwemmungsgebietes in Richtung Nordosten kann aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht entsprochen werden. In Verbindung mit der Errichtung des Gebäudes hinsichtlich der Höhenlage oberhalb des Überschwemmungsgebietes, kann jedoch eine hochwassersichere Bebauung ermöglicht werden. Hierfür ist dann eine entsprechende Ausnahme im Zuge der Einzelbaugenehmigung zu beantragen.

2. Gewässer

Das Wasserwirtschaftsamt weist auf den beidseitigen Gewässerschutzstreifen entlang des Siegersbaches hin und dass dieser Streifen von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Aufschüttung und intensiver Nutzung frei zu halten ist. Dem wird in der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Der Gewässerrandstreifen ist der Plandarstellung zu entnehmen.

Der Stellungnahme ist weiter zu entnehmen, dass es sich beim Grundner Weiher um eine genehmigte Fischteichanlage handelt und nun durch die vorliegende Planung eine Nutzungsabsicht erfährt. Zudem wird festgestellt, dass eine wesentliche Umgestaltung des Weihers ohne vorherige Genehmigung durchgeführt wurde. Dies bedarf noch einer nachträglichen Planfeststellung oder Plangenehmigung gemäß Wasserhaushaltsgesetz. Dies wird nun entsprechend veranlasst.

3. Überflutungen infolge von Starkregen

Die Fachbehörde weist auf zurückliegende Überschwemmungen im Ortsbereich aufgrund von Starkregenereignissen und des in Auftrag gegebenen Sturzflutrisikomanagementkonzeptes hin. Resultierende Erkenntnisse im Hinblick auf die Vorsorge gegen Starkregenereignisse sollten in der Planung berücksichtigt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf die Abwägung zu Punkt 1 hingewiesen.

Der Vorschlag für Festsetzungen hinsichtlich des Höhenniveaus für die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses ist bereits unter den Festsetzungen durch Text, Ziffer 2.4, berücksichtigt. Danach wird das Höhenniveau auf 409,5 m ü. NN festgesetzt. Die weitergehenden Aussagen zum Schutz vor Wassereintritt sind in den Hinweisen durch Text, Ziffer 9 Niederschlagswasserbeseitigung enthalten.

4. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen


Das Wasserwirtschaftsamt weist auf eine falsch angeführte Zuständigkeit in Abschnitt 6.5.1 der Begründung zum Bebauungsplan und Abschnitt 3.8.1 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung hin. Darin ist das WWA Landshut angeführt, richtig aber ist das LRA Kelheim. Dies wird entsprechend berichtigt.

Anwesend sind 13 und stimmberechtigt 13 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 10. November 2023





Beschlussbuchauszug

Gemeinde Herrngiersdorf



Auszug aus der Niederschrift

über die 23. Sitzung des Gemeinderates
vom 17. Oktober 2023

Öffentliche Sitzung, TOP 2.6

Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau vom 14.07.2022

Sachverhalt:

Grundsätzlich besteht aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, Einverständnis mit der Aufstellung des oben genannten geplanten Bebauungsplanes. Folgende Sachverhalte sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen: Die Neugestaltung des Umfeldes des Löschteiches ist städtebaulich akzeptabel. Städtebaulich störend treten in der kleinen Ortschaft Semerskirchen die am Ortsrand angeordneten großflächigen Stellplatzflächen auf. In der Begründung zum Bebauungsplan fehlen Angaben, aus der sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze ableiten lässt. Aus der planlichen Darstellung ist nicht erkennbar, in welcher Form die Anbindung der südwestlichen Stellplatzfläche an das Seehaus erfolgen soll. Eine sichere Wegeverbindung kann nicht über die südliche Hauptstraße erfolgen ohne dass hier Sonderflächen für Fußgänger ausgewiesen werden. Nach der Reduzierung der Stellplätze auf das zwingend erforderliche Maß sind zusätzliche Maßnahmen zu ergreifen, um die Stellplätze in das dörfliche Umfeld zu integrieren. Eine Durchgrünung der Stellplätze und eine wesentlich intensivere Eingrünung sind zwingend erforderlich.

Beschluss:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zeigt sich die Fachbehörde grundsätzlich einverstanden. Als städtebaulich störend werden jedoch die am Ortsrand großflächigen Stellplatzflächen empfunden. Zudem fehlen in der Begründung zum Bebauungsplan Angaben, aus der sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze ableiten lässt. Aus der Plandarstellung ist nicht erkennbar, in welcher Form die Anbindung der südwestlichen Stellplatzfläche an das Seehaus erfolgen soll. Eine sichere Wegeverbindung kann nicht über die südliche Hauptstraße erfolgen ohne dass hier Sonderflächen für Fußgänger ausgewiesen werden.

Nach der Reduzierung der Stellplätze auf das tatsächlich erforderliche Maß sind zusätzliche Maßnahmen zu ergreifen, um die Stellplätze in das dörfliche Umfeld zu integrieren. Eine Durchgrünung der Stellplätze und eine wesentlich intensivere Eingrünung sind zwingend erforderlich und im Weiteren in der Planung entsprechend aufgezeigt.

Die Ableitung der erforderlichen Zahl an Stellplätzen wird in der Begründung ausgeführt, diese wird dahingehend redaktionell ergänzt. **Die Anbindung der südwestlichen Parkplatzfläche zum Naherholungsgebiet erfolgt mittels einer fußläufigen Verbindung nördlich der Hoffläche auf Flurstück 1276. Der Geltungsbereich wird an der Stelle dahingehend erweitert.** Die Ausweisung von Sonderflächen für Fußgänger zur Querung der Langstraße wird nicht für erforderlich gehalten. Die Inanspruchnahme der Stellplätze wird lediglich in den Sommermonaten erfolgen. Die Gemeinde wird verkehrsrechtliche Anordnungen erlassen, um die Verkehrssicherheit für die Fußgänger zu gewährleisten.

Der Forderung nach einer stärkeren Ein- und Durchgrünung wird insgesamt entsprochen. Dazu werden zusätzliche Pflanzgebote festgesetzt.

Anwesend sind 13 und stimmberechtigt 13 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 10. November 2023



Gemeinde Herrngiersdorf



Auszug aus der Niederschrift

über die 23. Sitzung des Gemeinderates
vom 17. Oktober 2023

Öffentliche Sitzung, TOP 2.7

Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz vom 14.07.2022

Sachverhalt:

Die Gemeinde Herrngiersdorf plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Naherholungsgebiet Semerskirchen“. Der Geltungsbereich soll als Sondergebiet (SO) ausgewiesen werden. Es sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Schaffung eines Naherholungsgebiets mit Seehaus geschaffen werden. Das Seehaus mit Biergarten und Terrasse soll gastronomisch genutzt und überwiegend an den Wochenenden betrieben werden. Neben dem regelmäßigen Gaststättenbetrieb soll die Möglichkeit zum Abhalten von Hochzeiten und ähnlichen Feierlichkeiten geschaffen werden. Nördlich und westlich des geplanten Seehauses sollen öffentlich gewidmete Stellplätze geschaffen werden. Zusätzlich sollen im Westen dem Seehaus zugehörige Stellplätze geschaffen werden. Südlich soll eine Fläche für Versorgungsanlagen (Hackschnitzelanlage) ausgewiesen werden. Der Planung wurde eine schalltechnische Begutachtung des Fachbüros CHC vom 09.06.2022, Projekt-Nr. 2403-2022/V01 beigelegt, deren Ergebnisse in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt werden. Laut den Ergebnissen der Begutachtung ist der tagzeitliche Betrieb des Seehauses unter Berücksichtigung von Veranstaltungen wie Hochzeiten schalltechnisch mit den nächsten Immissionsorten verträglich, während Veranstaltungen zur Nachtzeit zu Überschreitungen des regulär geltenden Immissionsrichtwerts von 45 dB(A) führen können. In die Nachtzeit reichende Veranstaltungen sind daher nur im Rahmen von seltenen Ereignissen maximal zehnmal pro Jahr unter Inanspruchnahme des erhöhten nächtlichen Immissionsrichtwerts von 55 dB(A) zulässig. Die geplante Hackschnitzelanlage befindet sich in einer Entfernung von 150 m zum nächsten Immissionsort und kann aufgrund der massiv geplanten Bauweise und des nur wenige Male im Jahr stattfindenden Lieferverkehrs nach Einschätzung der Gutachterin unberücksichtigt bleiben. Hinsichtlich der Luftreinhaltung sind im Genehmigungsverfahren je nach Dimension der Anlage die Bestimmungen der 1. bzw. der 44. BImSchV zu beachten. Das Gutachten ist plausibel. Es wird aufgezeigt, dass der Betrieb des Seehauses mit Terrasse und Biergarten sowie der Hackschnitzelanlage unter bestimmten Voraussetzungen schalltechnisch verträglich darstellbar ist. Da noch keine konkreten Baupläne vorliegen und es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die von der Gutachterin angenommenen Angaben zum Betriebsumfang sowie zur Beschaffenheit der geplanten baulichen Anlagen als beispielhaft zu sehen. Die Verträglichkeit der konkreten Ausführung ist im Einzelbaugenehmigungsverfahren mittels Schallgutachten nachzuweisen. Gegen die Bauleitplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Beschluss:

Die Immissionsschutzbehörde stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass das Schalltechnische Gutachten plausibel ist und aufzeigt, dass der Betrieb des Seehauses mit Terrasse und Biergarten unter bestimmten Voraussetzungen schalltechnisch verträglich darstellbar ist. Die Verträglichkeit der konkreten Ausführung ist im Einzelbaugenehmigungsverfahren mittels Schallgutach-

ten nachzuweisen. Gegen die Bauleitplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. An der vorliegenden Planung sind somit keine Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

Anwesend sind 13 und stimmberechtigt 13 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 10. November 2023





Gemeinde Herrngiersdorf



Auszug aus der Niederschrift

über die 23. Sitzung des Gemeinderates
vom 17. Oktober 2023

Öffentliche Sitzung, TOP 2.8

Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz vom 14.07.2022

Sachverhalt:

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

Geschützte Gehölzbestände Art. 16 BayNatSchG: Im Vorfeld wurden im Geltungsbereich umfangreiche Gehölzrodungen durchgeführt. Dabei handelte es sich um Feldgehölze, Gebüsche und Ufergehölze, die als gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gem. Art. 16 BayNatSchG einzustufen sind. Nach Art. 16 BayNatSchG ist es verboten, Gehölze in der freien Natur zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen. Der Sachverhalt muss auch in der Bauleitplanung behandelt werden. Es ist eine Prüfung erforderlich, ob die Erteilung einer Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bzw. einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG möglich ist. Dies ist allerdings nur teilweise erfolgt. Der Sachverhalt wurde bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als „Worst-Case-Ansatz“ sachgerecht berücksichtigt. In der Begründung und im Umweltbericht wurde die Gehölzbeseitigung und die Betroffenheit von geschützten Beständen nach Art. 16 BayNatSchG allerdings nur angerissen, und nicht abschließend behandelt. Zudem müssen in einem gesonderten Antrag die Erforderlichkeit der Beseitigung, Art und Umfang der zu beseitigenden Gehölzbestände, Art und Umfang der Ausgleichspflanzungen sowie die notwendigen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nachvollziehbar dargestellt werden. Wir weisen darauf hin, dass der gesetzliche Schutz der Gehölzbestände nicht der gemeindlichen Abwägung unterliegt.

2. Parkplatz öffentlich: Zur Sicherung des Siegersbachs ist ein Gewässerschutzstreifen mit mindestens zehn Meter (gemessen von Böschungsoberkante) einzurichten. Dieser Gewässerschutzstreifen darf nicht aufgefüllt, versiegelt oder als Parkplatz genutzt werden. Das Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kelheim (ABSP) sieht für die Bäche im Landkreis u.a. folgendes Ziel vor: „Schaffung arten- und strukturreicher Gehölz- und Hochstaudensäume als düngerefreie Pufferzonen von 10 m Breite an Gewässern III. Ordnung“. Der Gewässerschutzstreifen kann z.B. für Kompensationsmaßnahmen genutzt werden. Damit kann ggf. auch eine Verbesserung des Gewässerzustands im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie erreicht werden.

3. Eingriffsregelung - Versorgungsfläche: Die Fläche ist vollständig als Eingriffsfläche zu bilanzieren, nicht nur in Teilbereichen.

4. Eingriffsregelung - Gehweg: Der Gehweg um den Weiher herum und zum Parkplatz ist nicht als Eingriffsfläche angesetzt.

Der Weg verläuft teilweise nah am Bachlauf in einem Bereich, der dem Gewässerschutz dienen sollte. Teilabschnitte entlang des Siegersbachs sind sogar in der Biotopkartierung erfasst (7238-295.03, 7238-295.02). Zudem wurde als Kompensation für den Hallenbau auf Fl.-Nr.1276 eine Erlenpflanzung zwischen Halle und Siegersbach festgesetzt. Der Weg tangiert die Biotop- und Ausgleichsflächen. Der Sachverhalt sowie mögliche Betroffenheiten von Biotopen und Ausgleichsflächen sind zu prüfen. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass eine nachträgliche Befestigung des Wegs nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Daher sollte bereits bei der Aufstellung abschließend geklärt werden, ob tatsächlich keine Befestigung

erforderlich ist. Zudem bitten wir zu prüfen, ob der Zugang zum Parkplatz vom Bachufer abgerückt werden und über bereits versiegelte (Privat-) Flächen auf Fl.-Nr. 1276 geführt werden kann.

5. Eingriffsregelung Weiher: Mit der Einstufung als Fläche mit geringer Bedeutung (BNT S22) besteht kein Einverständnis. Aus unserer Sicht ist der Weiher als Fläche mittlerer Bedeutung einzustufen (S131).

6. Eingriffsregelung Grundwasser: Aufgrund der Nähe mehrerer Oberflächengewässer ist die Betroffenheit von oberflächennahem Grundwasser nicht auszuschließen. Laut Planung wurde dies aber nicht untersucht. Da die Betroffenheit von Grundwasser in die Prüfung des Schutzguts Wasser einfließen muss, ist der Sachverhalt abschließend zu klären, z.B. durch Bohrungen oder Schürfe.

7. Eingriffsregelung - Parkplätze: Der Sachverhalt, insbesondere der Beeinträchtigungsfaktor, ist nochmals zu prüfen. Es erscheint unrealistisch, dass ohne zusätzliche Flächenbefestigung dauerhaft nutzbare Parkflächen auf ehemaligen Ackerflächen eingerichtet werden können. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass eine nachträgliche Befestigung der Parkplätze nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Daher sollte bereits bei der Aufstellung abschließend geklärt werden, ob tatsächlich keine Befestigung erforderlich ist.

8. Kompensationsmaßnahmen: Die Planung enthält nur unvollständige Aussagen zur Eingriffsregelung. Es wurde lediglich der Kompensationsbedarf ermittelt, aber keine konkreten Flächen und Maßnahmen festgelegt. Diese Festlegung ist jedoch unverzichtbar für eine abschließende Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde und wesentliche Grundlage für eine rechtssichere Behandlung der Eingriffsregelung. Um Verzögerungen und Unsicherheiten in den weiteren Planungsschritten zu vermeiden, ist eine rechtzeitige Bearbeitung und ggf. Abstimmung von besonderer Bedeutung.

9. FS 11 Artenlisten: Aufgrund der teilweise feuchten Standortverhältnisse und dem Gewässerbezug sollten auch standortangepasste Baumarten, wie z.B. Schwarzerle und Traubeneiche, verwendet werden.

Der Vollständigkeit halber sollte das Herkunftsgebiet 6.1 für gebietsheimisches (autochthones) Pflanzmaterial in die Festsetzung aufgenommen werden.

10. Ökologische Baubegleitung: Aufgrund verschiedener artenschutzrechtlicher Maßnahmen ist die Einsetzung einer fachlich qualifizierten ökologischen Baubegleitung erforderlich.

11. Artenschutzmaßnahmen M9, M10 und M11: Die Aufhängeorte für die verschiedenen Kästen sind durch den Gutachter bzw. die ökologische Baubegleitung auszuwählen und an die untere Naturschutzbehörde zu melden. Nach der Ausführung ist eine Fertigstellungsanzeige mit geeigneten Belegen an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln. Im weiteren Verfahren sind Regelungen zu Unterhaltung und Pflege zu ergänzen. Zudem weisen wir darauf hin, dass diese Artenschutzmaßnahmen zeitnah durchgeführt (vor der nächsten Fortpflanzungsperiode) werden und dauerhaft bereitgestellt werden müssen.

12. Sicherung der Ausgleichsflächen: Gemäß Nr. 5.3 des im Jahr 2021 aktualisierten Leitfadens „Bauen im Einklang“ ist es notwendig, bei Ausgleichsflächen in Privatbesitz eine dingliche Sicherung zu veranlassen. Diese Dienstbarkeit dient der Sicherung der Zweckbestimmung für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Grundbucheintragung erfolgt nach den Regelungen im neuen Leitfaden zugunsten der Gemeinde (nicht mehr zugunsten des Freistaats), der nach § 4c BauGB auch die Kontrolle der Maßnahmen obliegt.

13. Wirkräume: Im Umweltbericht sind unter 2.4 Wirkräume dargestellt. Die darauffolgenden Ausführungen beziehen sich allerdings nicht auf die eingetragenen Wirkräume, sondern ausschließlich auf den Geltungsbereich. Daher sind entweder die Wirkräume anzupassen oder die Beurteilung der Auswirkungen auf die dargestellten Wirkräume abzustellen.

Beschluss:

Die Untere Naturschutzbehörde äußert keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Es sind gemäß ihrer Stellungnahme nachstehende Punkte zu beachten. Die Würdigung erfolgt zum jeweiligen Punkt.

1. Geschützte Gehölzbestände Art. 16 BayNatSchG:

Die Fachbehörde weist auf die umfangreichen Gehölzrodungen im Vorfeld des Verfahrens hin, die als gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile einzustufen waren. Der Sachverhalt bedarf einer Behandlung in der Bauleitplanung, die in der Begründung und im Umweltbericht nur unzureichend, in der saP aber sachgerecht erfolgt ist. Zudem müssen in einem gesonderten Antrag die Erforderlichkeit der Beseitigung, Art und Umfang der zu beseitigenden Gehölzbestände, Art und Umfang der Ausgleichspflanzungen, sowie die notwendigen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nachvollziehbar dargestellt werden.

Letztlich wird darauf hingewiesen, dass der gesetzliche Schutz der Gehölzbestände nicht der gemeindlichen Abwägung unterliegt.

Die Behandlung der Gehölzrodungen in der Begründung und im Umweltbericht wird geprüft und vervollständigt. Ebenso ergeht der gesonderte Antrag hinsichtlich der Erforderlichkeit der Gehölzrodungen.

2. Parkplatz öffentlich:

Beidseits des Siegersbaches ist ein Gewässerschutzstreifen von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante, einzurichten. Auffüllungen, Versiegelungen oder Nutzungen als Parkplatz sind hier untersagt.

Die Anmerkungen ergehen zur Kenntnis. Der Gewässerschutzstreifen ist in der Planung bereits berücksichtigt und die Parkplätze befinden sich außerhalb davon.

Die Fachbehörde macht ferner darauf aufmerksam, dass diese Bereiche auch für Kompensationsmaßnahmen im Hinblick auf eine Verbesserung des Gewässerzustands oder gemäß ABSP zur Schaffung von Gehölz- und Hochstaudensäumen geeignet sind. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Eingriffsbehandlung beachtet, auch im Hinblick des Ausgleichsflächenbedarfs und der Flächenverfügbarkeit.

3. Eingriffsregelung – Versorgungsfläche

Die Fläche ist vollständig als Eingriffsfläche zu werten. Diese ist bislang nur für einen Teilbereich erfolgt.

Von der Realisierung der Hackschnitzelanlage wurde mittlerweile Abstand genommen, so dass es für die Eingriffsregelung nun nicht mehr von Belang und entsprechend nichts zu veranlassen ist.

4. Eingriffsregelung – Gehweg

Der Gehweg zum Parkplatz und um den Weiher ist nicht als Eingriffsfläche bewertet. Die Eingriffsbilanzierung wird entsprechend angepasst.

Die UNB weist auf eventuelle Betroffenheiten von biotopkartierten Bereichen und Kompensationsflächen entlang des Siegersbaches hin.

Der Wegeverlauf zum Parkplatz wird auf die bereits befestigte Hoffläche im Bereich des Flurstückes 1276 verlegt. Der Geltungsbereich wird an der Stelle entsprechend erweitert. Eine Betroffenheit der genannten geschützten Bereiche ist nicht gegeben. Der Wegeverlauf wird in der Plandarstellung nochmals verdeutlicht. Ein tangieren der Biotopfläche ist nur in der Plandarstellung ersichtlich, nicht jedoch in der Realität, da die digitalen Abgrenzungen von den tatsächlichen abweichen.

Von der Ortsstraße „Am See“ bis zur Brücke wurde mittlerweile ein 3 m breiter geschotteter Weg angelegt. Dieser garantiert die Andienung des Seefestes, welches 1x jährlich auf der Insel stattfindet. Die verbleibende Wegstrecke um den See ist ebenfalls befestigt. Die Festsetzungen durch Text sowie die Plandarstellung werden gemäß den Ausführungen angepasst.

5. Eingriffsregelung – Weiher

Die Einstufung des Weihers als eine Fläche mit geringer Bedeutung wird seitens der UNB nicht gefolgt. Eine Einstufung als Fläche mittlerer Bedeutung ist erforderlich.

Der Forderung wird entsprochen. Die Fläche wird nun statt Biotoptyp S22 als S131 höher gewertet. Die Eingriffsbilanzierung wird entsprechend geändert.

6. Eingriffsregelung – Grundwasser

Eine Betroffenheit von oberflächennahem Grundwasser wurde nicht geprüft, dies ist jedoch bei der Behandlung des Schutzguts Wasser notwendig. Eine Betroffenheit ist z. B. durch Bohrungen, Schürfen zu untersuchen.

7. Eingriffsregelung – Parkplätze

Der Sachverhalt, insbesondere der Beeinträchtigungsfaktor, ist nochmals zu prüfen. Es erscheint unrealistisch, dass ohne zusätzliche Flächenbefestigung dauerhaft nutzbare Parkflächen auf ehemaligen Ackerflächen eingerichtet werden können. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine nachträgliche Befestigung der Parkplätze nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

Die westlich gelegenen privaten Stellplätze sind auf Grünland oder geschottertem Untergrund auszuweisen. Die Festsetzungen durch Text Ziffer 8 werden entsprechend redaktionell ergänzt. Der Beeinträchtigungsfaktor wird auf 0,7 erhöht und die Eingriffsbilanzierung demgemäß angepasst.

8. Kompensationsmaßnahmen

Die UNB weist auf die unvollständigen Aussagen zur Eingriffsregelung hin, da noch konkrete Ausgleichsflächen und -Maßnahmen benannt werden müssen.

Wie in den Unterlagen zum Vorentwurf ausgeführt, werden die notwendigen Ausgleichsflächen und -Maßnahmen im nächsten Verfahrensschritt bereitgestellt bzw. festgesetzt. Diesbezüglich erfolgt noch vor Einleitung des Entwurfsverfahrens eine Abstimmung mit der Fachbehörde.

9. FS 11 Artenlisten

Angesichts der feuchten Standortverhältnisse und des Gewässerbezugs sollten auch die Schwarzerle und Traubenkirsche Berücksichtigung finden.

Dieser Empfehlung wird entsprochen und die Artenlisten unter der Ziffer 11 der Festsetzungen durch Text um die beiden Arten und auch Weiden erweitert.

10. ökologische Baubegleitung

Aufgrund verschiedener artenschutzrechtlicher Maßnahmen ist die Einsetzung einer fachlich qualifizierten ökologischen Baubegleitung erforderlich.

Dieser Einschätzung wird gefolgt und die Unterlagen entsprechend redaktionell ergänzt.

11. Artenschutzmaßnahmen M9, M10 und M11

Hinsichtlich der Umsetzung der genannten Artenschutzmaßnahmen wird die Durchführung durch den Gutachter bzw. der ökologischen Baubegleitung empfohlen. Die Ausführung ist der UNB nachzuweisen. Regelungen zur Unterhaltung und zur Pflege sind zu ergänzen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzmaßnahmen zeitnah durchgeführt und dauerhaft bereitgestellt werden müssen.

Den Ausführungen wird zugestimmt und die Unterlagen werden entsprechend redaktionell ergänzt.

12. Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Fachbehörde weist darauf hin, dass in Privatbesitz befindliche Ausgleichsflächen zugunsten der Gemeinde dinglich gesichert werden müssen.

Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

13. Wirkräume

Die Fachbehörde stellt fest, dass die dargestellten Wirkräume der Schutzgüter nicht der jeweiligen Beurteilung der Auswirkungen entspricht und umgekehrt. Dies ist noch anzupassen.

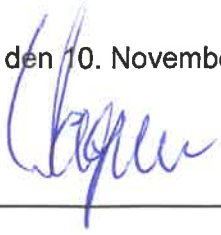
Der Sachverhalt wird geprüft und berichtigt.

Anwesend sind 13 und stimmberechtigt 13 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 10. November 2023





Gemeinde Herrngiersdorf



Auszug aus der Niederschrift

über die 23. Sitzung des Gemeinderates
vom 17. Oktober 2023

Öffentliche Sitzung, TOP 2.9

Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht staatlich vom 14.07.2022

Sachverhalt:

Im Geltungsbereich des vorgenannten Vorhabens ist beim Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Insbesondere durch frühere Bebauung können noch Grundfeste, verfüllte Keller oder Brunnen vorhanden sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden. Hinsichtlich Kampfmittel liegen beim Landratsamt Kelheim keine Hinweise, jedoch auch keine auswertbaren Unterlagen vor.

Beschluss:

Die Fachbehörde Abfallrecht bestätigt für den Planungsbereich keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast. Der Inhalt der Stellungnahme wird in die Hinweise durch Text unter der neuen Ziffer 4 Altlasten aufgenommen.

Anwesend sind 13 und stimmberechtigt 13 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 10. November 2023



Gemeinde Herrngiersdorf



Auszug aus der Niederschrift

über die 23. Sitzung des Gemeinderates
vom 17. Oktober 2023

Öffentliche Sitzung, TOP 2.10

Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht vom 14.07.2022

Sachverhalt:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen Bedenken. Entlang des Areals verläuft die KEH 24. Der Planungsbereich befindet sich m. W. außer Orts. Es wurden im Bebauungsplan keine Parkflächen vorgesehen. Selbst, wenn die innere Verkehrserschließung ausschließlich über Fußwege erfolgen soll, kann nach den üblichen Erwartungen und Lebenserfahrungen davon ausgegangen werden, dass sich die Besucher des Naherholungsgebiets entlang der KEH 24 zum Parken aufstellen werden. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs hat dies zu unterbleiben bzw. ist zu unterbinden. Ob der angegebene Privatweg mit seiner Breite von 3,0 m ausreichend ist, generell genutzt oder ignoriert wird, bleibt abzuwarten.

Beschluss:

Die Fachbehörde Straßenverkehrsrecht äußert Bedenken gegen das Vorhaben. Nach ihrer Aussage sind im Bebauungsplan keine Parkflächen vorgesehen. Die Fachbehörde geht davon aus, dass sich die Besucher des Naherholungsgebiets entlang der Kreisstraße zum Parken aufstellen werden, das aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu unterbleiben bzw. zu unterbinden ist.

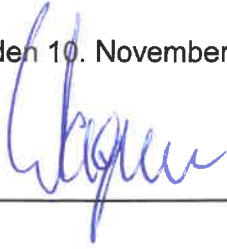
Hierzu ist anzumerken, dass 72 private Stellplätze für Besucher direkt an der Kreisstraße angeboten werden. Weitere sind über innerörtliche Erschließungsstraßen erreichbar. Über verkehrrechtliche Maßnahmen wird die Besucherlenkung entsprechend geregelt. Die Bedenken werden von der Gemeinde daher nicht geteilt und wird an ihrem Vorhaben in der dargelegten Form festhalten.

Anwesend sind 13 und stimmberechtigt 13 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 10. November 2023





Gemeinde Herrngiersdorf



Auszug aus der Niederschrift

über die 23. Sitzung des Gemeinderates
vom 17. Oktober 2023

Öffentliche Sitzung, TOP 2.11

Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung vom 14.07.2022

Sachverhalt:

Gegen die Änderung des o. g. Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung unter Einhaltung der untenstehenden Bestimmungen keine Einwände. Der Gemeinde Herrngiersdorf sind die Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Kreisstraße KEH 24 entstehen, bekannt. Etwaige Ansprüche (Entschädigungen) gegenüber dem Straßenbaulastträger werden unwiderruflich ausgeschlossen. Die erforderlichen Sichtfelder mit einer Schenkellänge von 200 m zu 3 m (Anfahrtsicht) sind ganzjährig durch die Gemeinde Herrngiersdorf freizuhalten. Die Anbauverbotszone von ≥ 15 m auf freier Strecke, gemessen von Fahrbahnrand der Kreisstraße, ist gem. Art. 23 BayStrWG einzuhalten.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Kreisstraßenverwaltung ergeht zur Kenntnis. Danach bestehen keine Einwände sofern die erforderlichen Sichtfelder ganzjährig freigehalten werden und die Anbauverbotszone eingehalten wird. Die Sichtfelder und die Anbauverbotszone werden in die Plandarstellung aufgenommen. Zusätzlich ergeht die Festsetzung, dass die Sichtfelder nicht beeinträchtigt werden dürfen. Regelungen zu Schadensansprüchen sind auf privatrechtlicher Ebene zu klären.

Anwesend sind 13 und stimmberechtigt 13 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 10. November 2023



Gemeinde Herrngiersdorf



Auszug aus der Niederschrift

über die 23. Sitzung des Gemeinderates
vom 17. Oktober 2023

Öffentliche Sitzung, TOP 2.12

Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 22.06.2022

Sachverhalt:

Die Gemeinde Herrngiersdorf plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Naherholungsgebiet Semerskirchen“. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Grundstücks Grundner Weiher sowie die darauf geplante Errichtung eines Seehauses mit Bistro und Café geschaffen werden. Zudem ist eine Hackschnitzelanlage zur Wärmeversorgung des Seehauses vorgesehen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Herrngiersdorf soll mit Deckblatt Nr. 10 im Parallelverfahren geändert werden. Die Planung dient der Erhaltung und Entwicklung der Landschaft als Erholungsraum des Menschen (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 7.1.1 G) und verstärkt den Ausbau erneuerbarer Energien (vgl. LEP 6.2.1 Z). Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung somit nicht entgegen.

Beschluss:

Die Fachbehörde stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass die Planung der Erhaltung und Entwicklung der Landschaft als Erholungsraum des Menschen dient und den Ausbau erneuerbarer Energien verstärkt. Im Ergebnis stehen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung der Planung nicht entgegen. An der Planung sind somit keine Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

Anwesend sind 13 und stimmberechtigt 13 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 10. November 2023



Gemeinde Herrngiersdorf



Auszug aus der Niederschrift

über die 23. Sitzung des Gemeinderates
vom 17. Oktober 2023

Öffentliche Sitzung, TOP 2.13

Billigung des Entwurfs

Beschluss:

Die Gemeinde Herrngiersdorf billigt den vom Büro Komplan, Landshut, ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf „Naherholungsgebiet Semerskirchen“ einschließlich Begründung und Umweltprüfung in der Fassung vom 17.10.2023 unter Einarbeitung der vorgenannten Änderungen und Ergänzungen. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Anwesend sind 13 und stimmberechtigt 13 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 10. November 2023

