

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## G E W E R B E G E B I E T K E L H E I M E R S T R A S S E Ü B E R A R B E I T U N G

MARKT

PAINTEN

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE  
ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



PLANUNGSTRÄGER:

Markt Painten  
Marktplatz 24  
93351 Painten

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

PLANUNG:

**KomPlan**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
E-Mail info@komplan-landshut.de

\_\_\_\_\_

Stand: 11.02.2025

Projekt Nr.: 23-1487\_BBP





# INHALTSVERZEICHNIS

ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS .....	5
BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE .....	6
ALTERNATIVENPRÜFUNG.....	8
ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG.....	8
VERFAHRENSABLAUF.....	8
BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN.....	9



## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauBG ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS**

Ziel dieser Planungsmaßnahme ist es, am Standort Painten die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten für einen seit langem ansässigen Gewerbebetrieb weiter auszubauen.

Vorgesehen ist dabei die Erweiterung sowie Neuordnung von bestehenden Gewerbeflächen mit Entwicklung einer neuen Produktionsstätte. Dabei sollen an einem infrastrukturell günstig gelegenen Standort zusammenhängende Gewerbeflächen in unmittelbarer Ortsnähe weiterentwickelt werden, die auch für die Zukunft des bestehenden Betriebes noch ausreichendes Entwicklungspotential bieten.

Insgesamt ist es für den Markt Painten von großer Bedeutung hinsichtlich der wirtschaftlichen Situation sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen, im Marktgemeindegebiet attraktive Gewerbestandorte zu sichern bzw. weiter auszubauen.

Gewährleistet werden soll hierbei eine verträgliche, dem örtlichen Bedarf angepasste Entwicklung, um auch den Ansprüchen eines zeitgemäßen Wirtschaftsstandortes gerecht zu werden.

Im Weiteren soll durch die vorliegende Planung die langfristige Verkehrsanbindung an die Staatsstraße über eine zusätzliche Zufahrt geregelt werden.

Eine Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes des Marktes Painten im Parallelverfahren zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße Überarbeitung ist für dieses Verfahren nicht notwendig.

## BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kelheim
- Artenschutzkartierung
- Fachdateninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Altlastenkataster
- Umweltatlas Bayern
- Rauminformationssystem Bayern
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- Bayernatlas
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan Region Regensburg
- eigene Kartierungen und Erhebungen

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Grünordnerische Aussagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
- Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
- Immissionsschutztechnisches Gutachten (1162-05\_E02 – Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente), Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, vom 09.10.2024
- Immissionsschutztechnisches Gutachten (1162-06\_E01 – Betrieb der bestehenden Anlagen der RYGOL DÄMMSTOFFE an der Kelheimer Straße in 93351 Painten), Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, vom 04.11.2024
- Baugrunduntersuchung – FAG, Fachbüro für angewandte Geologie Dr. Holzhauser, Bad Abbach, vom 09.08.2023
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Flora + Fauna, Regensburg, vom September 2024
- Ausgleichsflächenplan zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße II, KomPlan, Landshut, vom 08.07.2014

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf Boden/ Fläche, auf Wasser, auf Klima und Luft, auf das Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie auf Kultur- und Sachgüter im Zuge der Neuaufstellung geprüft.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen
  - Erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen
  - Betriebliche Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche) durch den Regelbetrieb der gewerblichen Nutzung und bei der An- und Ablieferung von gewerblichen Gütern
  - Bereitstellung von Gewerbeflächen und Arbeitsplätzen
  - Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung
  - Bereitstellung umweltfreundlicher Energie durch die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage
- Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

- Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen
- Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen, Erlengebüsche, Extensivgrünland)
- Verbesserung der Lebensbedingungen und des Biotopverbundes im Landschaftsausschnitt durch Gehölzstrukturen
- Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen und in den Grünflächen

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

- Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung
- Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen, Erlengebüsch, Extensivgrünland), Verschlechterung des Biotopverbundes im Landschaftsausschnitt
- Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen und in den Grünflächen

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche

- Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung
- Bodenbewegungen und –umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtungen, Veränderung der Untergrundverhältnisse
- Veränderung der Bodennutzung (Verlust landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit)
- Reduzierung / Wegfall des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Gebietsabflussbeschleunigung
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung
- Entstehung von Abwasser
- eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen
- Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages durch die Landbewirtschaftung ins Grundwasser
- Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf
- Minimierung der Grundwassergefährdung durch abgedeckelte Altlast

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

- Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades
- Geringfügige Behinderung von Kaltluftentstehungsbereichen und deren Abflüssen (Verlust kleinklimatisch wirksamer Flächen)
- Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe (Luftverunreinigungen) durch Verkehr, Bautätigkeit und Regelbetrieb
- Wegfall der Emissionen (Lärm, Geruch, Staub) aus der landwirtschaftlichen Nutzung
- Anlage von kleinklimatisch wirksamen Grünflächen und Gehölzpflanzungen
- Aufheizung der Module der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage im Sommer
- Förderung des Lokalklimas durch die Nutzung alternativer Energiequellen

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

- Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper und Reliefveränderungen
- visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen
- Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch Gehölzstrukturen und Grünbereiche

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege
- keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalern durch die Baukörper der Anlage

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Die bedingt negativen Auswirkungen des Vorhabens konzentrieren sich auf die Schutzgüter Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/ Erholungseignung. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter stellen sich neutral dar.

## ALTERNATIVENPRÜFUNG

### Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Für den südlichen Bereich wurden alternative Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Planungsbereiches nur in dem Umfang erarbeitet, wie es die planerischen und verkehrstechnischen Vorgaben ermöglicht haben bzw. die Altlastenproblematik dies zuließ. Insgesamt wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße II drei Planungsvarianten im Planungsprozess entwickelt bzw. alternativ erarbeitet, sie unterscheiden sich durch die Größe der überbaubaren Flächen. Letztendlich wurde die Variante 3 herangezogen, da diese einen geringen Eingriff und die Koppelung von Altlastensanierung und regenerativer Energienutzung ermöglicht.

Für den nordwestlichen, unbepflanzten Bereich bot sich aufgrund der konkreten Vorgaben des bestehenden Gewerbebetriebes, der sich erweitern will, keine sinnvollen alternativen Nutzungsmöglichkeiten an.

## ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße Überarbeitung die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit keine besonderen, kumulativen oder negativen Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen zu erwarten. Das geplante Vorhaben des Marktes Painten ist somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

## VERFAHRENSABLAUF

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße Überarbeitung erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt. Die Markt Painten hat in der Sitzung vom 14.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „GE Kelheimer Straße Überarbeitung“ in der Fassung vom 14.11.2023 hat in der Zeit vom 19.12.2023 bis 19.01.2024 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.11.2023 hat in der Zeit vom 19.12.2023 bis 19.01.2024 stattgefunden.

Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "GE Kelheimer Straße Überarbeitung" in der Fassung vom 14.05.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2024 bis 20.12.2024 (Fristverlängerung!) öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "GE Kelheimer Straße Überarbeitung" in der Fassung vom 14.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2024 bis 20.12.2024 (Fristverlängerung!) beteiligt.

Der Markt Painten hat mit Beschluss vom 11.02.2025 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 11.02.2025 als Satzung beschlossen.

## BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

Seitens der Öffentlichkeit wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

- Einwender 1 vom 15.01.2024

### **Stellungnahme:**

#### 1. Grundsätzliches

Wie bei der Bürgerinformationsveranstaltung bereits mehrfach erklärt und auch gegenüber der Geschäftsführung der Firma Rygol nochmals bekräftigt, richten sich meine Einwände weder gegen die Firma Rygol direkt noch gegen die geplante neue Fertigungshalle im südöstlichen Bereich des Werksgeländes. Die Firma Rygol — und somit der Name Rygol — gehört seit Ewigkeiten zu Painten und ist sowohl in wirtschaftlicher, als auch in sozialer, persönlicher und menschlicher Hinsicht aus Painten nicht wegzudenken. Das Engagement der Geschäftsleitung, durch innovative Produkte bzw. Produktionsverfahren den Standort zu erweitern, Arbeitsplätze zu sichern und auch zum Wohle der Gemeinde wirtschaftlichen Erfolg zu generieren ist ohne Wenn und Aber vollumfänglich zu unterstützen. Das ist auch meine Auffassung und wird hier nochmals ausdrücklich betont.

#### 2. Problematik

Umfang des Bebauungsplans bzw. unzureichende Bestimmtheit:

Aus meiner Sicht wird mit dem ausliegenden Bebauungsplan versucht — ob beabsichtigt oder unbeabsichtigt — neben dem konkreten Neubauprojekt auch noch den bisher baurechtlich unbeplanten Bereich im westlichen bzw. nordwestlichen Betriebsgelände dauerhaft mit erweiterten Baurecht auszustatten. Der in der Bürgerinformationsveranstaltung vorgetragene Begründung, dass hier in diesem Bereich lediglich der Bestand gesichert werden soll, kann aus mehreren Gründen nicht gefolgt werden. Mein mündlicher Einwand, dass — insbesondere im nordwestlichen Teil — Baugrenzen festgelegt werden sollen, die weit über den Bestand hinausgehen, wurde vom planenden Büro im Rahmen der Veranstaltung als „nicht zutreffend“ abgetan. Dieser Einwand wird hiermit nochmals schriftlich bestätigt und auch bekräftigt. Von Herrn Bauer wurde auch vorgetragen, dass der Gebäudebestand in diesem Bereich ja einen sog. Bestandsschutz habe und somit Einwände ins Leere gingen. Das mag für die vorhandene Bebauung zum Großteil richtig sein, hat jedoch aus meiner Sicht mit dem Bebauungsplanverfahren nichts zu tun. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll aus dem Betriebsbereich, der derzeit nach § 34 BauGB als sog. Innenbereich zu behandeln ist und auch so behandelt wurde, ein (mit einer städtischen Satzung — Bebauungsplan) überplanter Bereich werden. Wie bereits geschrieben, ist dagegen im Grunde nichts einzuwenden, wenn alle Parameter berücksichtigt und ausreichend gewürdigt werden. Dies ist aus meiner Sicht bei der vorliegenden Planung, einschl. der Berichte und Gutachten, nicht der Fall. Im nordwestlichen Bereich wird dies am eklatantesten deutlich. Insbesondere der Umweltbericht nach §2a BauGB und das immissionschutztechnische Gutachten — welches lediglich die Schallimmissionen berücksichtigt — befassen sich zum größten Teil bzw. fast ausschließlich mit den Auswirkungen der neu geplanten Halle im südöstlichen Bereich und lassen die massive Erweiterung der Planung im westlichen und nordwestlichen Bereich größtenteils außen vor. Eindeutige Hinweise hierauf lassen sich in der Begründung zum Bebauungsplan, im Umweltbericht und insbesondere im immissionsschutztechnischen Gutachten finden. Hier wird z. B. mehrfach von einem Bestand ausgegangen und der zu überplanende Bereich als Bestand gewertet.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes — und die Erweiterung bzw. Überplanung des bisher städtebaulich unbeplanten Bereichs ist ohne jeden rechtlichen Zweifel so zu beurteilen — ist jedoch auch zwingend erforderlich, dass man sich mit der durch den neuen Bebauungsplan möglichen Bebauung in diesem Bereich beschäftigt und sich nicht nur auf den konkreten Bereich auf dem südöstlichen Teil des Betriebsgrundstücks beschränkt. Auch für die weitere mögliche Bebauung müssen die rechtlichen Voraussetzungen nach den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren abgearbeitet werden um zu einer bauplanungsrechtlich korrekten Satzung zu kommen. Dies ist hier nicht der Fall — daher mein entschiedener Einwand.

### 3. Begründung zum Bebauungsplan:

Unter Punkt 3.1 Veranlassung wird aufgeführt, dass u. a. eine Neuordnung von bestehenden Gewerbeflächen mit Entwicklung einer neuen Produktionsstätte vorgesehen ist. Des Weiteren soll eine zusätzliche Zufahrt entstehen. Eine zusätzliche Zufahrt zum Betriebsgelände ist unstrittig notwendig — ob sie allerdings in diesem Bereich verkehrs- und sicherheitstechnisch verwirklicht werden kann, darf angezweifelt werden. Hierzu folgt im weiteren Text noch eine

Einschätzung. Im letzten Absatz wird unter Punkt 3.1 wird aufgeführt, dass keine Anpassung des Flächennutzungsplans notwendig sei. Das Gegenteil sollte der Fall sein! Ein Flächennutzungsplan erwirkt keine direkte Rechtswirkung nach außen und stellt lediglich eine sog. vorbereitende Bauleitplanung dar. Der Flächennutzungsplan kann somit nicht ausschließlich zur Gebiets- bzw. Schutzwürdigkeitseinstufung herangezogen werden. Insbesondere dann nicht, wenn — wie hier — der Gebietscharakter den dort vorhandenen Darstellungen nicht mal mehr im Ansatz entspricht. Der nördliche Bereich der Bahnhofstraße ist hier als Mischgebiet (MI) nach der Baunutzungsverordnung klassifiziert. In der Realität handelt es sich bei der vorhandenen Bebauung seit Jahren um ein allgemeines Wohngebiet (WA). Es sind z. B. seit Jahrzehnten keinerlei Gewerbebetriebe mehr in diesem Bereich vorhanden, welche die Einstufung als Mischgebiet (MI) rechtfertigen würden. Die grundsätzliche Thematik „Gebietseinstufung und Gebietsveränderung — Anpassung und Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung“ wurde bereits ausführlich juristisch aufgearbeitet. Daher verwundert es im aktuellen Fall durchaus, dass hier in sämtlichen Ausführungen — insbesondere zum Lärmschutz — mit Daten für ein Mischgebiet gearbeitet und argumentiert wird. Die zulässigen Lärmwerte sind daher auf ein angrenzendes allgemeines Wohngebiet abzustimmen und eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen einzuplanen. Des Weiteren verwundert, dass unter Punkt 3.2 ein Bestand beschrieben wird, der mehr als unbestimmt und in Teilen sogar nicht den Tatsachen entspricht. Als Beispiel kann hier aufgeführt werden, dass die beschriebene Heckeneingrünung entlang der Bahnhofstraße Richtung Süden entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Gewerbegebiets nicht durchgängig ist, sondern durch eine längere und nicht klassifizierte Mauer unterbrochen ist. Die unter Punkt 6 „Städtebauliches Konzept“ ausführlich erläuterten Planungsziele verkennen in Teilen die vorhandene Bebauung nördlich der Bahnhofstraße. Es wird zwar von vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen geschrieben, für die immissionsschutzrechtliche Belange besonders zu berücksichtigen seien — im weiteren Verlauf wird jedoch dies wieder mit dem Neubau der Produktionsstätte im Südosten vermengt. Des Weiteren wird behauptet, dass das Betriebsgelände im Umfeld gut integriert, eingegrünt und kaum einsehbar sei. Dies mag für die Bereiche gelten, in denen bereits nach entsprechenden Bebauungsplänen vorgegangen wurde. Auch der östliche und südöstliche Bereich ist durch umfangreiche Bepflanzung gut abgeschirmt. Auch hier zeigt sich jedoch, dass sich die hier vorliegenden Unterlagen in ihrer Gesamtheit fast ausschließlich mit der Errichtung der neuen Produktionsstätte befassen und die Erweiterung © des Planungsgebiets nach Westen bzw. Nordwesten größtenteils unberücksichtigt lassen. Wer die Bahnhofstraße und somit die nördliche Eingrenzung des Gewerbegebiets kennt bzw. sich dieser ausreichend angenommen hat, der erkennt sehr schnell, dass hier die vorhandene Bebauung, welche derzeit noch im unbeplanten Bereich ist, sehr wohl deutlich wahrgenommen werden kann und muss. Die Gebäude und die umfangreichen Siloanlagen sind weder durch Bepflanzung noch durch sonstige Maßnahmen ausreichend abgeschirmt.

Von einer Eingrünung und „kaum einsehbar“ kann daher in diesem Bereich nicht die Rede sein. Dies ist im Bestand durchaus als zulässig und vermutlich auch als baurechtlich so genehmigt hinzunehmen. Im Zuge einer Überplanung mit einem Bebauungsplan müssen diese Aspekte jedoch deutlich und ausdrücklich berücksichtigt werden. Im vorliegenden Entwurf sind — wie bereits erwähnt — umfangreiche Bebauungsflächen innerhalb neuer Baugrenzen geplant, welche eine für die zukünftige Bebauung erforderliche Randeingrünung bzw. sicherlich erforderliche Schallschutzmaßnahmen schier unmöglich machen. Mit den Baulinien wird fast bis an die jeweiligen Grundstücksgrenzen Baurecht ermöglicht. Der „abstandsflächentechnische“ 3-Meter-Abstand wird hier größtenteils als ausreichend erachtet — was bei einer Neubebauung natürlich für Eingrünungs- bzw. Schallschutzmaßnahmen objektiv betrachtet natürlich absolut unzureichend sein dürfte. Nochmals — es geht hier nicht um die bestehenden Hallen — es geht um die „stillschweigende“ Erweite

zung der baulichen Möglichkeiten im westlichen und nordwestlichen Betriebsbereich ohne bzw. ohne ausreichende Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Nachbarbebauung. Ein weiteres Beispiel dafür, dass diese Erweiterungsmöglichkeiten in den vorliegenden Unterlagen größtenteils keinerlei Beachtung finden, findet sich auch am Ende von Punkt 6 der Begründung, nämlich in der

„Prognose“. Es mag schon stimmen, dass immissionsschutzrechtlich für die nördlichen Siedlungsgebiete durch eine Umverlagerung der Produktion eine (ggf. deutliche) Verbesserung

zu erwarten ist. Dies soll hier auch nicht bestritten werden und wäre bei einer Einzelbetrachtung lediglich des Neubauvorhabens sicherlich nicht zu beanstanden. Diese „Prognose“ kann jedoch nicht für die städtebauliche Erweiterung der bebaubaren Flächen im Rahmen eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens auch für den nördlichen und nordwestlichen Bereich des Betriebsgeländes gelten, welcher auch noch den Bauraum zusätzlich nach Nordosten hin umfangreich erweitert — und zwar mit einer Höhe von bis zu 12,50 m. Die teilweise genannte „Umwidmung des Gewerbegebiets in 7 Gewerbeeinheiten“ stellt aus meiner Sicht auch eine Irreführung bzw. rechtlich nicht korrekte Maßnahme dar. Wie kann etwas „umgewidmet“ werden, wenn es bisher noch nicht in einem Planungsbereich liegt? Aus mehreren und umfangreichen Gesprächen mit Anwohnern war herauszuhören, dass die vorliegenden Unterlagen bzw. auch bereits die Titulierung „Gewerbegebiet Kelheimer Straße - Überarbeitung“ dahingehend als zu unbestimmt gewertet werden, als dass alle davon ausgegangen sind bzw. davon ausgehen, dass hier lediglich Baurecht für eine neue Halle direkt an der Kelheimer Straße - auf dem südöstlichen Werksgelände — geschaffen werden soll. Von einer großflächigen räumlichen Erweiterung der vorhandenen Bebauungspläne bzw. einer Neube-/Überplanung für einen Großteil des vorhandenen Betriebsgeländes war hier nichts bekannt. Dies kann auch nicht so ohne Weiteres von dem sog. „Normalbürger“ ohne erweiterte Kenntnisse des Baurechts erkannt werden. Hier erklärt sich auch, dass in der Bürgerinformationsveranstaltung, welche terminlich (bewusst oder unbewusst) unglücklicherweise in die Nachmittagsstunden gelegt wurde, wenige Anwohner aus der Brandhofstraße anwesend waren. Diese glaubten größtenteils, dass sich die bauliche

Entwicklung, die sich aus diesem Bebauungsplan ergeben kann, lediglich auf den südöstlichen Teilbereich und somit auf die neu geplante Produktionsstätte beschränkt. Bei der bereits erwähnten Titulierung ist dies auch nicht verwunderlich. Insofern kann auch hier von einer missverständlichen und nicht ausreichend bestimmten Titulierung auszugehen. Dies ist hier nicht der Fall - daher mein entschiedener Einwand.

#### 4. Vorhandene Bebauung nördlich der Brandhofstraße (einschl. Teilbereich Meisenweg):

Meine Einwände konzentrieren zum größten Teil auf die vorhandene Bebauung im nördlichen Teil der Brandhofstraße bzw. darauf, dass der Charakter dieser Bebauung weder in den Stellungnahmen noch im Immissionsschutzrechtlichen Gutachten ausreichend bzw. korrekt gewürdigt wird.

Als zu berücksichtigender Hauptaspekt wird aufgeführt, dass Bereich nördlich der Brandhofstraße bereits seit langer Zeit (Jahrzehnte) nicht mehr den Darstellungen im Flächennutzungsplan entspricht. Des Weiteren entspricht auch die Darstellung im, in den vorliegenden

Unterlagen mehrfach aufgeführten, Bebauungsplan „Riedacker|“ in diesem Bereich nicht (mehr) der gesetzlich zu berücksichtigten Realität. Im thematisierten Bebauungsplan „Riedacker|“, welcher 1982 in Kraft getreten ist, ist sowohl ein Teilbereich der Bebauung nördlich der Brandhofstraße als auch im Schwalben- und Meisenweg als Mischgebiet gekennzeichnet (Die Darstellung stimmt, insbesondere im Schwalben- und Meisenweg, nicht mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan überein — aber dies nur nebenbei). In der Hauptsache ist anzumerken, dass ein Bebauungsplan zwar einen verbindlichen Bauleitplan darstellt und nach außen hin als rechtsverbindlich gilt — dieser jedoch in diesem Fall in Teilbereichen als funktionslos einzustufen ist. Als Begründung ist hier ebenfalls aufzuführen, dass die Bebauung in dem beschriebenen Bereich bereits seit Jahrzehnten nicht mehr den Darstellungen bzw. der Einstufung entspricht. In objektiver Betrachtung wurde die Einstufung im damaligen Bebauungsplan lediglich wegen der damals noch vorhandenen 2

Handwerksbetriebe (Schreinerei, Baufirma) vorgenommen ohne dass eine weitere Entwicklung bzw. Verfestigung eines Mischgebiets gewünscht war. Mittlerweile existieren diese beiden Betriebe seit Jahrzehnten nicht mehr und daher ist auch hier ein allgemeines Wohngebiet anzusetzen. Eine sog „vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Riedäcker I nach § 13 BauGB“, welche als Deckblatt 1 formuliert ist, wurde mit der Bekanntmachung zum 30.04.1993 wirksam. Hier wurde bereits sowohl in der Erläuterung als auch im Planungsteil der Aufgabe der damals bestehenden Schreinerei Rechnung getragen und weiteres Baurecht für Wohnbebauung geschaffen: Dass dieses Deckblatt in den vorliegenden Unterlagen keinerlei Erwähnung findet, sondern sogar im Gegenteil noch eine falsche Darstellung im immissionsschutztechnischen Gutachten als Abbildung 6 vorhanden ist, ist sehr verwunderlich. Dies bestätigt jedoch den Eindruck, dass im Rahmen der vorliegenden städtebaulichen Planung größtenteils lediglich der südöstliche Bereich des Planungsgebiets ausreichend betrachtet und die restliche Umgebung des Planungsumfangs absolut nicht ausreichend gewürdigt wurde. Der Bebauungsplan „Riedäcker I“ ist daher — zumindest für diesen Teilbereich bzw. in diesem Teilaspekt — rechtlich als funktionslos anzusehen. Im Fall der Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans ist dieser nach allgemeiner Rechtsprechung unwirksam, ohne dass es — zumindest um eine Unwirksamkeit des Bebauungsplans zu erreichen – eines Aufhebungsverfahrens bedarf. Entsprechende Rechtsquellen können jederzeit - wie auch bei den übrigen Standpunkten — nachgereicht werden, ergeben sich hier jedoch bereits aus den §§ 214 und 215 des Baugesetzbuches. Hier mein entschiedener Einwand gegen die geplante Vorgehensweise bzw. die vorliegenden Unterlagen.

#### 5. Immissionsschutztechnisches Gutachten vom 06.12.2023:

Hier wird unter Punkt 2.1 im Norden zwar von Wohnbebauung an der Brandhofstraße und der Kelheimer Straße geschrieben, in einem weiteren Punkt jedoch von „Mischnutzungen aus Wohnen und mischgebietsverträglichen Gewerbebetrieben nördlich der Brandhofstraße“. Auch hier wird als Einwand darauf hingewiesen, dass in diesem Teilbereich lediglich das nordöstlichste Grundstück — direkt am Waldrand - durch einen mischgebietsverträglichen Gewerbebetrieb (Ofenbaubetrieb) genutzt wird. Die übrige Bebauung entspricht einer reinen Wohnbebauung, was auch die kleingliedrige Grundstückssituation nachweist. Eine gewerbliche Nutzung — insbesondere eine solche, die die Gebietseinstufung „Mischgebiet“ nach sich ziehen würde - ist hier nicht erkennbar und wird auch nicht gelebt. Insofern ist auch hier von einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszugehen. In der Schlussfolgerung ist somit die gesamte Bebauung nördlich der Brandhofstraße als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zu bewerten und die in die Berechnungen und Gutachten einfließen zu lassen. Im Bebauungsplan „GE - Brandhofstraße“ wurde hier nur zum Teil dadurch Rechnung getragen, als dass hier in einem Teilbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wurde. Außerdem wurden hier durch entsprechende Festsetzungen flächenbezogene Schalleistungspegel in ihrer anlagenbezogenen Lärmentwicklung berücksichtigt bzw. festgesetzt. Solche Überlegungen finden sich z. B. für die Neubetrachtung des westlichen und nordwestlichen Betriebsteils, welcher überplant werden soll, überhaupt nicht! Zur falschen Darstellung unter Abbildung 6 wurde bereits Stellung genommen. Die Aufgabenstellung für die Sachverständigen scheint klar darauf hinzudeuten, dass hier (lediglich) die Auswirkungen der Neubebauung auf die übrigen Gebiete berücksichtigt bzw. herausgearbeitet werden sollen. Einzig die Bildung von sog. Emissionskontingenten deutet darauf hin, dass hier Verlagerungen bzw. Umbuchen stattfinden sollen, um die erforderlichen Grenzwerte einhalten zu können. Insofern ist auch die Aufgabenstellung an das Sachverständigenbüro kritisch zu sehen und im Hinblick auf eine Verfahrens- und Aufgabenklarheit zu prüfen. In der Folge sind selbstverständlich auch die unter dem Punkt 3.3 aufgeführten Immissionsorte einer weiteren Prüfung zu unterziehen. Insbesondere die Immissionsorte 4, 5, 7 und 8 befinden sich unter den genannten Gesichtspunkten betrachtet nicht in einem MI, sondern in einem WA! Über den Immissionsort 8 kann ebenfalls diskutiert werden — hier wäre meiner Ansicht nach auch ein WA anwendbar bzw. gerechtfertigt. Dies gilt natürlich auch für die übrigen Punkte, in denen die aus meiner Sicht nicht korrekt eingestuft Immissionsorte genannt bzw. verwendet werden! Bei der Wahl des Emissionsmodells unter Punkt 4.1.3 wird von Abstrahlrichtungen

geschrieben. Selbstverständlich wird hier die Bewertung der Abstrahlrichtungen AR2 und AR4 angezweifelt, da diese sich auf Mischgebiete beziehen. Mein Einwand hierzu wurde bereits mehrfach beschrieben und gilt auch hier. Interessant ist unter Punkt 4.1.4, dass die bisher unbeplanten Bereiche auch in Bezugsflächen unterteilt werden. Das Gebiet GE1 ist hier natürlich besonders unter den bereits beschriebenen Aspekten zu bewerten! Interessant ist weiterhin der letzte Absatz auf Seite 29 des Gutachtens in dem sich der Verfasser der uneinheitlichen Rechtsprechung bezüglich der Gliederung von Geltungsbereichen bzw. Emissionseinschränkungen annimmt. Es scheint, dass der Verfasser hier selbst — zumindest ansatzweise — Zweifel an der Aufgabenstellung bzw. der Rechtmäßigkeit der Kontingente hegt. Hier mein entschiedener Einwand gegen die geplante Vorgehensweise bzw. die vorliegenden Unterlagen.

#### 6. Nachtbetrieb:

Hier erfolgt ein großer Einwand gegen die Annahmen die getroffen wurden. Aus eigener Erfahrung kann mitgeteilt werden, dass die Firma Rygol bis vor einigen Jahren lediglich im 2Schicht-Betrieb gearbeitet hat. Schon von jeher war ab 6 Uhr „beim Rygol“ Arbeitsbetrieb und spätestens um 22 Uhr (meist schon ab 21:30 Uhr) für die Anwohner Ruhe - und zwar absolute Ruhe! Durch die Anschaffung einer ersten Recyclinganlage wurde vor Jahren diese Ruhe etwas getrübt — hier handelte es sich jedoch auch lediglich um teilweise Einsätze. Ob und inwiefern ein dauerhafter Nachtbetrieb jemals baurechtlich oder in einem sonstigen zwingenden Verfahren geprüft und genehmigt wurde, kann von meiner Seite aus nicht nachvollzogen werden. Im Regelfall müssen entsprechende Betriebszeiten jedoch im Rahmen eines entsprechenden Verfahrens genehmigt und den betroffenen Anwohnern auch rechtlich sicher zur Kenntnis gebracht werden — auch um zeitnah entsprechende rechtliche Prüfungen einleiten zu können. Meines Wissens ist dies nie passiert. Es deutet aus meiner Sicht eher darauf hin, dass sich der dauerhafte Nachtbetrieb eher etabliert hat - nach dem Motto „Wo kein Kläger, da kein Richter.“. Wie bereits beschrieben, lasse ich mich gerne durch entsprechende rechtssichere Genehmigungen - sei es bau- und/oder umweltrechtlicher Art — vom Gegenteil überzeugen. Ansonsten wird dies sicherlich auch Gegenteil der weiteren Betrachtungen sein müssen.

Mit Schrecken habe ich daher auf den letzten Absatz auf Seite 30 des immissionsschutzrechtlichen Gutachtens geblickt, in welchem tatsächlich geschrieben steht, dass davon ausgegangen werden könne, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten seien, da die Firma Rygol ja bereits einen umfangreichen Nachtbetrieb vorweisen könne und dass somit auch die ermittelten Emissionskontingente die rechtlichen Anforderungen erfüllen würden.

Allgemein verständlich könnte man das vermutlich so ausdrücken, dass wohl alles seine Richtigkeit habe, da es ja immer schon so gewesen sei. Eine Prüfung hat hier aus meiner Sicht nicht stattgefunden - eher eine nicht ausreichend bestimmte Aufgabenstellung! Auch hier gilt es aus meiner Sicht prüfend einzugreifen! Der Autor nennt, unter Punkt 7 seine Quellen bzw. unter Punkt 7.1 sog. Projektspezifische Unterlagen. Lt. diesen Ausführungen wurde sich lediglich auf vorgegebene Informationen verlassen und lediglich im Rahmen von Schallpegelmessungen und der Klärung von Betriebsabläufen Ortseinsichten durchgeführt. Bezüglich der zu verwendenden Gebietskategorien wurde sich augenscheinlich ohne weitere Überprüfung auf Angaben Dritter verlassen. Hier meine entschiedenen Einwände gegen die getroffenen Annahmen, die keine Grundlage für eine rechtlich sichere städtebauliche Planung sein können.

#### 7. Fazit:

Ich hoffe, meine Einwendungen und die Kritik an den vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan „GE Kelheimer Straße Überarbeitung“ ausreichend und verständlich dargelegt zu haben und gehe davon aus, dass unter den gegebenen Gesichtspunkten entsprechende Änderungen beschlossen, beauftragt und eingearbeitet werden. Wie bei der Informationsveranstaltung auch bereits mündlich vorgebracht ist es nicht mein Ziel, das Verfahren zu hemmen oder zeitlich in die Länge zu ziehen! Überhaupt nicht! Es ist aus meiner Sicht nur unglücklich gewählt, dass die massive Erweiterung des bauplanungsrechtlich überplanten

Bereichs mit der Aufstellung einer Bebauungsmöglichkeit für die lt. Geschäftsführung Fa. Rygol dringend notwendige Produktionshalle vermengt wird. Aus meiner Sicht — aber das kann natürlich auch im subjektiven Auge des Betrachters sein — wäre eine Trennung der beiden Vorhaben dem Zweck einer zügigen Planfeststellung und Durchführung dienlicher. Hier wären für den Bereich der Neubebauung am südöstlichen Firmengelände von meiner Seite aus nur kleinere Einwendungen zu berücksichtigen, die zügig abgearbeitet werden könnten. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans, die Einstufung der Bebauung nördlich der Brandhofstraße als allgemeines Wohngebiet und die dementsprechende Berücksichtigung bei den erforderlichen Gutachten und Stellungnahmen erscheint mir dagegen alternativlos.

#### 8. Feststellung:

Meine Einwände werden fristgerecht vorgebracht, auch um die weitreichenden gesetzlichen Möglichkeiten (z. B. ein Antrag auf Normenkontrolle) im Rahmen dieses Verfahrens rechtlich zulässig wahren zu können. Inwiefern hier lediglich baurechtliche Aspekte zu berücksichtigen sind und/oder auch noch umweltspezifische Betrachtungen (Stichwort: Bundesimmissionsschutzgesetz/-verordnung zu betrachten sind, bleibt natürlich selbstverständlich den dafür zuständigen Stellen vorbehalten. Hier ist es aus meiner Sicht nur verwunderlich, warum über die Art und Güte der Geruchsemissionen, welche weithin wirksam werden, keinerlei Aussagen getroffen werden.

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme des Einwander 1 wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Einwänden und Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

#### Grundsätzliches

Der Unterzeichner stellt zu Beginn seiner Aussagen nochmals deutlich klar, dass sich die formulierten Einwände nicht grundsätzlich gegen den Standort richten. Dies wird vom Markt Painten ausdrücklich begrüßt.

Ungeachtet dessen wird im Zuge der Würdigung der vorliegenden Stellungnahme von Seiten des Markt Painten nicht zu jeder einzelnen Aussage entsprechend Stellung genommen. Im Ergebnis werden die wesentlichen Aspekte gewürdigt und inhaltlich darauf eingegangen, da sich die Formulierungen zum Teil wiederholen und im Ergebnis augenscheinlich darauf abzielen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den bisherigen unbeplanten Innenbereich des Altbestandes zu reduzieren,

#### Umfang des Bebauungsplanes

In Ergänzung zu den in der Bürgerinformationsveranstaltung bereits getroffenen Aussagen zum Planungsumgriff wird nochmals deutlich zum Ausdruck gebracht, dass es für das ansässige Unternehmen von zwingender Notwendigkeit zu beurteilen ist, Baurecht für den gesamten Betriebsstandort über den vorliegenden Bebauungsplan zu erlassen. Dies ist zudem aus bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten ein zwingendes Erfordernis, um Planungssicherheit für das Unternehmen zu erlangen.

Dies führt im Ergebnis für die umliegenden Anwohnern zu keinen negativen Veränderungen, ungeachtet der getroffenen Aussagen des Unterzeichners.

Letztendlich liegt es im Ermessen des Planungsträgers darüber zu befinden, welcher Umfang eines Gebietes innerhalb des Geltungsbereiches zu liegen kommt. Dies ist planungshoheitlich vom Markt Painten zu entscheiden. Dabei sind sämtliche öffentliche und rechtliche Anforderungen bzw. Interessen gerecht gegeneinander abzuwägen.

Im Ergebnis wurden diese Anforderungen im Vorfeld des Verfahrens ausreichend geprüft. Festzustellen ist zudem, dass allein aus Gründen des Immissionsschutzes der Einbezug des gesamten Betriebsgeländes erforderlich wird, um den Standort ganzheitlich zu bewerten. Aus welchem Grund der Gesamtumgriff des Geltungsbereiches kritisiert wird, ist dem Markt

Painten tatsächlich nicht gänzlich nachvollziehbar. Unabhängig einer Beurteilung nach § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich oder innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, besteht für den gesamten Standort immer entsprechendes Baurecht. Aus diesen Gründen werden keine Erfordernisse gesehen, den Umgriff zu ändern.

#### Zur Begründung

Dem Markt Painten sind selbstverständlich die zitierten bauplanungsrechtlichen Anforderungen bekannt. Aus diesem Grund wird hierzu nicht näher darauf eingegangen.

Auf Grundlage der hierzu getroffenen Aussagen wird der Markt die Bestandsbeschreibung nochmals nachjustieren und bei Bedarf entsprechend ergänzen.

Festzuhalten ist im Ergebnis der hierzu getroffenen Aussagen, dass vom Unterzeichner befürchtet wird, dass durch die Überplanung des Gesamtgebietes zwangsläufig negative Auswirkungen auf das Umfeld hervorgerufen werden. Dies wird vom Markt Painten nochmals entschieden zurückgewiesen.

Zusammenfassend wird der Markt Painten die betreffenden Aussagen in der Begründung nochmals abprüfen und bei Bedarf entsprechend nachbessern. Dies wird im Ergebnis jedoch nicht zu einem veränderten Ergebnis der Planungserfordernis sowie des Planungsinhaltes führen.

Ungeachtet der Einschätzung eines einzelnen Anwohners mit den hierzu getroffenen Aussagen, liegt es ausschließlich im Ermessen des Planungsträgers darüber zu befinden, welche Anforderungen, Zielsetzungen oder Inhalte im betreffenden Planungsverfahren formuliert werden. Der Markt Painten bedauert dabei die Einschätzung in der vorliegenden Form und stellt nochmals deutlich zum Ausdruck, dass mit dem vorliegenden Verfahren eine zulässige und rechtskonforme Maßnahme in die Wege geleitet wurde mit der ausschließlichen Zielsetzung, sowohl dem betreffenden Unternehmen, als auch für die umliegende Bevölkerung klare Regelung und Zielvorstellungen zu schaffen. Dies immer unter der Voraussetzung einer gebietsverträglichen Entwicklung. Leider erweckt sich in den Aussagen der Eindruck, dass sich diese Zielsetzungen anderweitig darstellen. Davon distanziert sich der Markt Painten deutlich.

#### Zum Lärmschutz

Um den Anforderungen des gesamten Lärmschutzes entsprechend Rechnung zu tragen, wurde begleitend zum Verfahren eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Diese ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und berücksichtigt neben dem Unternehmen innerhalb des Geltungsbereiches auch gleichermaßen die vorhandenen Bestandsnutzungen angrenzend zum Standort.

Diese Vorgehensweise ist notwendiger Bestandteil eines bauplanungsrechtlichen Verfahrens und stellt ein Nebeneinander der hier unterschiedlich aneinandergrenzenden Nutzungen sicher.

Zielsetzung der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches ist es dabei, durch die Umverlagerung des Produktionsstandortes im nördlichen Randbereich, eine immissionsschutzrechtliche Verbesserung im Umfeld herbeizuführen. Dafür werden umfangreiche Baumaßnahmen mit Integration aller erforderlichen technischen Anlagen und Einrichtungen innerhalb des neugeplanten Gebäudes ergriffen.

Festgesetzt und definiert werden dabei für den gesamten Geltungsbereich flächenbezogene Schalleistungspegel, die als Vorgabe für eine zukünftige Schallausbreitung dienen.

Um weitere Verbesserungsmaßnahmen zu prüfen und insgesamt den Standort immissionsschutzrechtlich auf den aktuellen Stand der Technik zu führen, wurden die lärmschutztechnischen Begutachtungen unter Berücksichtigung der neuen Produktionsstätte weiter geführt nochmals nachgebessert.

#### **Ergebnis**

Durch das beauftragte Sachverständigenbüro wurde im Zuge des weiteren Planungsschrittes zum Entwurf des Bebauungsplanes ein aktualisiertes Gutachten erarbeitet und den Verfahrensunterlagen erneut entsprechend beigelegt. Dabei sind alle erforderlichen

Belange zum Lärmschutz entsprechend berücksichtigt und mit der Behörde abgestimmt. Hierzu kann dann im Zuge der 2. Offenlage erneut Stellung genommen werden.

Im Ergebnis wird sich die gesamte Situation zum Lärmschutz durch die zukünftig vorgesehenen Maßnahmen verbessern. Dies führt zur Einhaltung aller erforderlichen Lärmwerte, sowohl zur Tag, als auch zur Nachtzeit.

Hingewiesen wird dabei auf die Situation, dass für den gesamten Standort eine aufwendige und umfangreiche Bestandserhebung im Hinblick sämtlicher Lärmquellen erfolgt ist und daher nicht davon ausgegangen werden kann, dass sich die Begutachtung nur auf eine Abschätzung der Lärmemissionen stützt. Letztendlich waren zum Zeitpunkt des Vorentwurfs noch nicht sämtliche Untersuchungen zum Lärmschutz abgeschlossen. Diese sind in der jetzigen Entwurfsplanung jedoch abschließend getätigt.

Somit können die Belange des Lärmimmissionsschutz insgesamt als ausreichend beurteilt werden.

Folgende Behörden, Fachstellen und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme mit Einwänden oder Hinweisen vorgebracht:

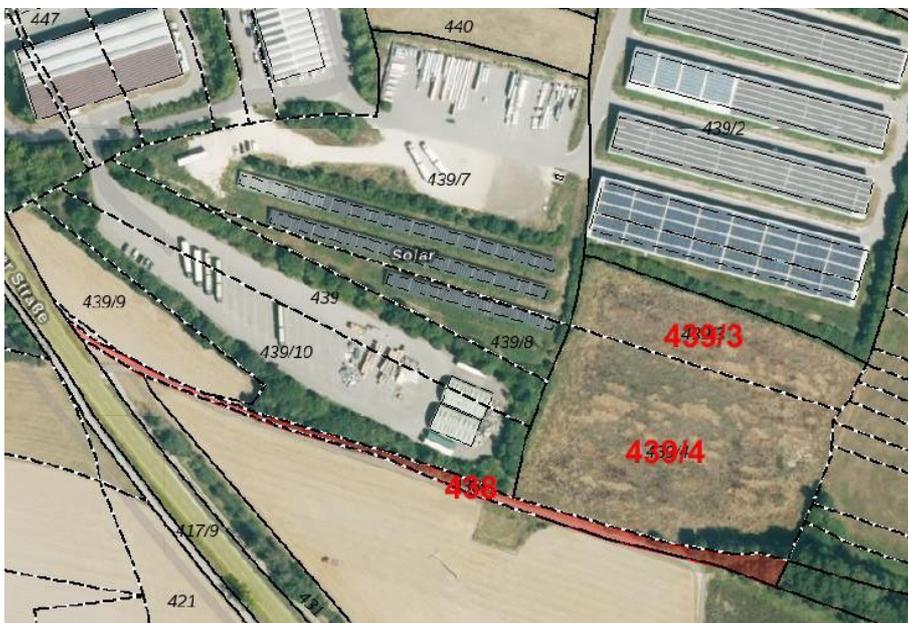
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 09.01.2024

**Stellungnahme:**

Aus der fachlichen Sicht des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg ergeben sich gegen die unten genannte Maßnahme keine Einwände.

Hinweis:

Aktuell sind die Flurstücke 439/3 und 439/4 über den Anliegerweg, Flurstück 438, erschlossen (siehe Lageplan im Anhang). Mit Erweiterung der Gewerbefläche würde der Anliegerweg teilweise aufgelöst und die betroffenen Flurstücke von der Zufahrt abgeschnitten.



**Abwägung:**

Die Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wird zur Kenntnis genommen. Zum vorgebrachten Hinweis ergeht folgende Würdigung:

Die südlichen Grundstücksflächen des GE 7 besitzen bereits seit vielen Jahren Baurecht über den bestehenden Bebauungsplan „GE Kelheimer Straße !!“. Hier wurden lediglich noch keine betrieblichen Nutzungen umgesetzt. Im Ergebnis dienen diese Flächen als langfristiges Entwicklungspotential für das Unternehmen.

Eine Zuwegung der betreffenden Grundstücksflächen ist dann im Detail vor baulicher Entwicklung dieser Flächen in Abstimmung mit den hierfür zuständigen landwirtschaftlichen Betrieben zu tätigen. Ein konkretes Zeitfenster liegt hierfür jedoch gegenwärtig noch nicht vor.

Grundsätzlich bietet sich dann ein Ersatz über den rückwertigen Wirtschaftsweg auf Fl.Nr. 500/3. Eine detaillierte Abstimmung hat dann bei Bedarf zu erfolgen. Gegenwärtig genießen diese Flächen noch die bestehende Zuwegungsmöglichkeit.

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 04.01.2024

**Stellungnahme:**

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-2-7036-0185 „Schürfgrubenfelder vor- und frühgeschichtlicher bzw. mittelalterlicher Zeitstellung.“ Die im Gelände in der direkten Umgebung aber auch in weitere Entfernung (D-27037-0154) bekannten Bergbau- und Verhüttungsspuren belegen die intensive Nutzung des Gebiets. Diese Nutzung muss auch mit einer zumindest temporären Siedlungstätigkeit einhergegangen sein, deren Reste erhalten in bislang ungestörten Bereichen erhalten geblieben sein können. Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessene Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend.

Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3). Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ ([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunalebauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunalebauleitplanung.pdf)). Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526\_blfd\_denkmalvermutung\_flyer.pdf (bayern.de) Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen

digen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

### **Abwägung:**

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Das nächstgelegene aufgeführte Bodendenkmal wird nachrichtlich in westlichen Ausdehnungsteil in den Bebauungsplan übernommen. Die beiden Bodendenkmäler werden in der Begründung aufgeführt mit Kartenausschnitt aus dem Bayernatlas, sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen wird hingewiesen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB).

Folgender Text wird in den Hinweisen durch Festsetzungen, auf dem Lageplan und in den Umweltbericht zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren. Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise: - Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen.“

Alle weiteren Hinweise werden mit denen im Bebauungsplan und in der Begründung abgeglichen und ggf. redaktionell ergänzt.

- Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 15.01.2024

### **Stellungnahme:**

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren). Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

### **Abwägung:**

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Dem Hinweis der Fachstelle, dass aufgrund der vorhandenen Untergrundverhältnisse von keine Geogefahren auszugehen ist, wird zur Kenntnis genommen und redaktionell in die Begründung aufgenommen. Die weiteren Anmerkungen darüber hinaus zu den Untergrundverhältnissen werden ebenfalls redaktionell aufgenommen.

Die sonstigen Anmerkungen ergehen zur Kenntnis und werden soweit erforderlich entsprechend berücksichtigt.

- Bayernwerk Netz GmbH vom 16.01.2024

### **Stellungnahme:**

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

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. Des Weiteren befinden sich im überplanten Bereich Anlagen Dritter, zu denen beim Betreiber eine separate Stellungnahme einzuholen ist. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungssachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Nieder- oder Mittelspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektri-

schen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, dass durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern.

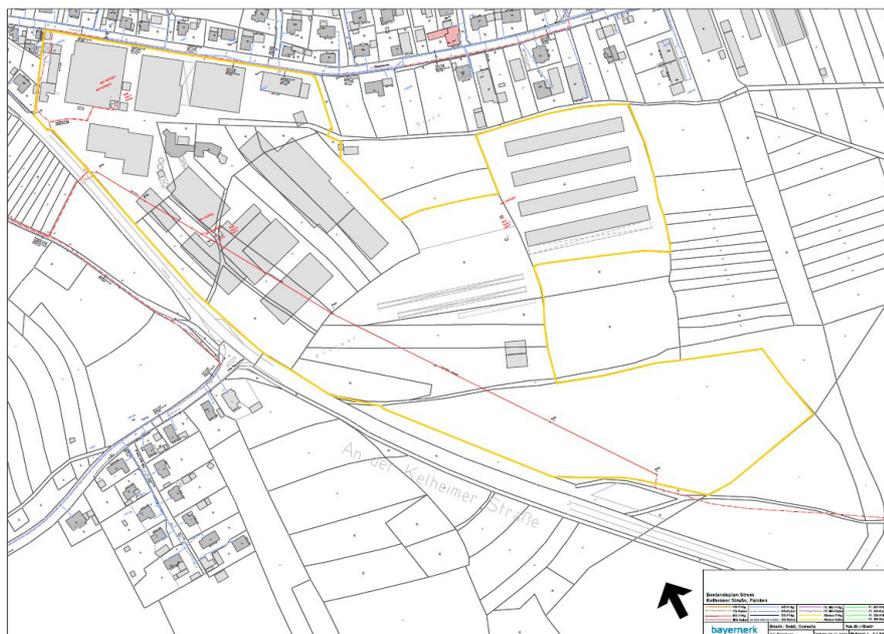
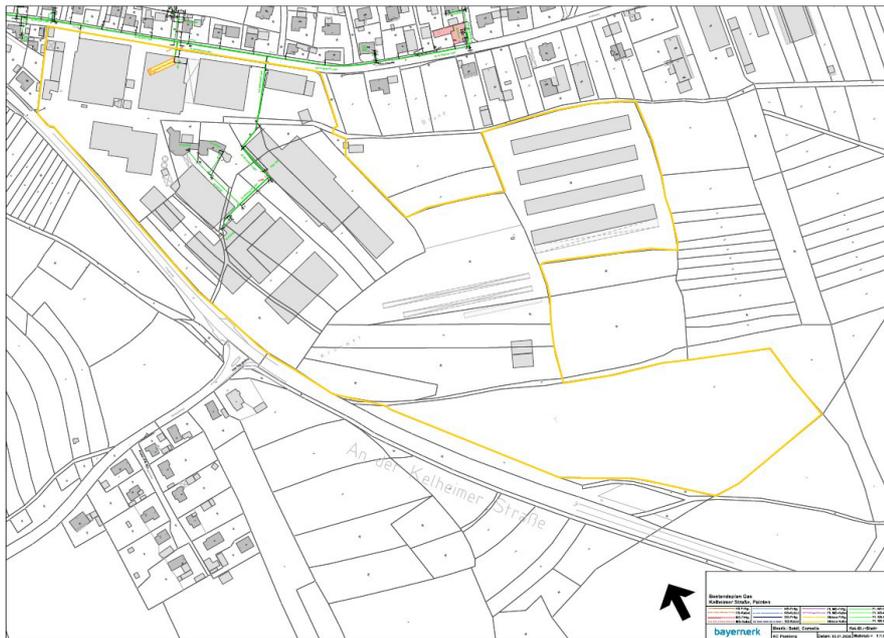
Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Wir weisen darauf hin, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt1 "Freileitungen über AC 1kV bis einschließlich AC 45 kV" bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badeweiern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten.

- Bei Spiel-, Sport und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m, - bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m, - bei Badeweiern mindestens 8,6 m.

Eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich sein. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind uns rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen. Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.



Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme der Bayerwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Die Hinweise und Abbildungen werden in die Begründung unter 8.4 Energieversorgung und die Bayernwerk Netz GmbH wird als elektrischer Energie- und Gasversorger übernommen. Die sonstigen Anmerkungen ergehen zur Kenntnis und sind im Wesentlichen bereits in den Verfahrensunterlagen entsprechend beinhaltet.

- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 03.01.2024

**Stellungnahme:**

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des

PTI 12 Regensburg zu verwenden: [telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de) Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: [telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de)

**Abwägung:**

Die Stellungnahme Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Da es sich bei der Änderung um ein vollständig erschlossenes Gebiet handelt, sind öffentliche Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Die formulierten Hinweise werden mit den in der Planung bereits getroffenen Aussagen in der Begründung unter Ziffer 8.5 Telekommunikation abgeglichen und ggf. ergänzt. Eine Detailabstimmung mit den Leitungsversorger erfolgt dann immer bei Bedarf im Zuge geplanter Baumaßnahmen direkt durch die Bauherren.

- Handwerkskammer vom 08.01.2024

**Stellungnahme:**

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell das verfolgte Ziel, gewerblich nutzbare Flächen im Bedarfsfall geeignet planerisch anzupassen. Im Zuge der Planungen möchten auch wir mit darauf hinweisen, wie die Planunterlagen darauf eingehen, dass in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich bereits bestehende gewerbliche Nutzungen vorhanden sind. Der branchentypischen Eigenart nach können von solchen Betrieben grundsätzlich auch betriebsbedingte Emissionen ausgehen. Um bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir es, wie in den Planunterlagen aufgegriffen, auch immissionsschutzrechtliche Belange mit in die Planungen einzubeziehen. Bei der Überprüfung des Lärmschutzes ist aus unserer Sicht generell von Bedeutung, dass die Bestandssituation bzw. Lärmvorbelastung ausreichend und vollständig Berücksichtigung findet. Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch nach Aufstellung des neuen Bebauungsplanes in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben. Die Festsetzung des neuen Plangebietes dürfen zu keinen neuen Einschränkungen bei zulässigen Gewerbe

standorten an umgebenden Standorten führen. Des Weiteren sollte betroffenen Betrieben, wenn nötig, ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten am Standort auch für die Zukunft eingeräumt werden. Kann dies nicht sichergestellt werden, sollten entsprechende Maßnahmen ergriffen oder entsprechende Abstimmungen mit betroffenen Betriebsinhabern getroffen werden. Eine Zustimmung zum o. g. Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen. Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor.

Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme der Handwerkskammer wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Der Markt Painten kann den Ausführungen der Handwerkskammer grundsätzlich folgen und verweist gleichzeitig auf die Situation, dass begleitend zum Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet wurde. Diese wird nun angemessen im Zuge des Verfahrens fortgeschrieben und berücksichtigt selbstverständlich alle bestehenden Betriebe und Nutzungen im Umfeld. Diese genießen dabei ebenso Bestandsschutz und haben keinerlei Einschränkungen zu befürchten.

Änderungen oder Ergänzungen in der Planung sind daher nicht erforderlich.

- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 19.01.2024

**Stellungnahme:**

Boden/Altlasten

Im südöstlichen Bereich befindet sich die Altlastenfläche (KEH-PAI 9.2). Gem. Sanierungskonzept ist eine Unterbindung von Niederschlagswasserzutritt durch eine Oberflächenabdichtung vorgesehen. Zusätzlich soll diese Fläche als PV-Anlage genutzt werden. Hierbei darf die Anlage und Errichtung der PV-Module, der Trafostation sowie der Gebäude nicht im Erdreich gegründet werden, um eine Durchörterung der Oberflächenabdichtung zu ermöglichen.

Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist vorgesehen, zusätzlich zu den bestehenden Rückhaltebecken zwei neue Regenrückhaltebecken zu schaffen. Zudem wurde gem. Baugrunduntersuchung und entsprechenden Sickerversuchen aufgezeigt, dass eine Versickerung möglich ist. Unabhängig davon hat die Niederschlagswasserbeseitigung ohnehin aufgrund eines fehlenden Vorfluters über die Versickerung zu erfolgen. Wir bitten zur Ausführung und Planung des Entwässerungskonzepts um eine frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut. Wenn die Voraussetzungen der NWFreiV bzw. TRENGW nicht eingehalten werden, ist hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Kelheim einzuholen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann dem Vorhaben unter Berücksichtigung unserer Anmerkungen zugestimmt werden.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Zu Boden/ Altlasten

Entsprechend den geltenden Bodenschutzbestimmungen sind jegliche Eingriffe in den Untergrund im Bereich der Altlastenfläche untersagt. Dies ist bekannt und in den Unterlagen zum Verfahren bereits beinhaltet.

Zu Abwasser/ Niederschlagswasser

Die in der Planung getroffenen Aussagen wurden im Zuge des bisherigen Planungsprozesse intensiv mit dem ansässigen Unternehmen sowie dem zuständigen Planungsbüro für die neue Produktionsstätte abgestimmt. Im Zuge der nachgeordneten Verfahren werden

dann jeweils aussagekräftige Entwässerungskonzepte erarbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden rechtzeitig abgestimmt.

Weitere Ergänzungen sind daher nicht erforderlich.

- Zweckverband Wasserversorgung der Jachenhausener Gruppe vom 20.12.2023

**Stellungnahme:**

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

durch die Fl.Nr.: 439/5, 439/9, 439/10 der Gemarkung Painten verläuft eine Hauptversorgungsleitung mit dringlicher Sicherung (eingetragenes Leitungsrecht). Bitte um Beachtung.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung der Jachenhausener Gruppe wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Wie den Planunterlagen entsprechend entnommen werden kann, ist die Wasserleitung als Bestand dargestellt und selbstverständlich bei den weiteren Entwicklungsabsichten des Unternehmens uneingeschränkt zu berücksichtigen. Dabei ist jegliche Art von Überbebauung oder Geländemodellierung in diesem Bereich untersagt.

Darüber hinaus wird die Wasserleitung auf dem Flurstück Fl.Nr. 439/5 im BBP ergänzt, bzw. weitergeführt und beim Planzeichen Trinkwasserleitung die Ergänzung „eingetragenes Leitungsrecht“ vorgenommen.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau vom 17.01.2024

**Stellungnahme:**

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:

Aus städtebaulicher Sicht ist auf zwei Bereiche ein besonderes Augenmerk zu legen:

- Die sehr hohe maximal zulässige Wandhöhe im GE 5 mit 22,50 m wird das Ortsbild massiv belasten, Es sind im weiteren Verfahren Alternativen zu untersuchen, mit dem Ergebnis einer möglichen Wandhöhenreduzierung; zum Beispiel Verlagerung des Gebäudes in den Untergrund.

- Daneben erfolgt eine massive städtebauliche Verschlechterung für den Bereich des Übergangs vom zukünftigen Gewerbebereich 1 zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Momentan befinden sich entlang der Brandhofstraße 4 große Baukörper, teilweise abgeschirmt durch eine straßenbegleitende Randeingrünung und einen internen Grünzug zwischen den beiden östlichen Baukörpern. Die geplanten Festsetzungen im GE 1 ermöglichen neben dem Wegfall der internen Durchgrünung und der Reduzierung der straßenbegleitenden Eingrünung um ca. 65 m einen ungegliederten Baukörper mit einer Länge bis ca. 260 m bei einer maximalen Wandhöhe von 12,50 m. Durch Festsetzung der Baugrenzen ist eine Baukörpergliederung (eventuell Vor- /Rücksprung) städtebaulich erforderlich. Die vorhandene Randeingrünung ist zwingend ungestört entlang der Brandhofstraße zu erhalten.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Städtebau wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen nimmt der Markt Painten aus fachlichen Gesichtspunkten wie folgt Stellung:

Zur Wandhöhe

Die in der Planung verankerte Höhe von bis zu 22,50 m erstreckt sich ausschließlich auf den südwestlichen Teilbereich der neuen Produktionsstätte und ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten in dieser Größenordnung zwingend erforderlich.

Mit der vorliegenden Umverlagerung der Produktion beabsichtigt das Unternehmen eine vollständige Einhausung bzw. Integration sämtlicher technischer Anlagen und Einrichtungen innerhalb eines neugeplanten Gebäudes, um jegliche Art von Lärmimmissionen zu minimieren bzw. zu unterbinden. Dies erfordert ebenso die Integration von Siloanlagen im Gebäude. Diese wurden in der Planung so angeordnet, dass hierbei die topographisch vorhandenen Gegebenheiten bestmöglich berücksichtigt werden konnten. Zur Dokumentation wurde der gegenwärtige Planungsstand der Produktion den Verfahrensunterlagen entsprechend beigelegt.

Im Zuge des nun detaillierten Entwicklungsprozesses haben sich jedoch weitere Anpassungen ergeben, die deutlich weniger Stützwandkonstruktionen und einen harmonischen Übergang zum Gelände in Form von Geländeabböschungen beinhalten. Diese Unterlagen werden im Verfahren ebenso fortgeschrieben.

Eine Wandhöhenreduzierung ist jedoch nicht möglich. Dies wurde bis dato in einem aufwendigen Abstimmungsprozess durch ein entsprechendes Fachbüro geprüft bzw. erarbeitet. Letztendlich kommt eine sichtbare Wandhöhe an der Hangunterseite des Gebäudes nur in einem Teilbereich sichtbar zu tragen. Ansonsten passt sich das Gebäude der Höhenentwicklung der vorhandenen baulichen Anlagen entsprechend an.

#### Zum Gewerbebereich 1

Eine massive Verschlechterung in diesem nördlichen Randbereich zum dahinter liegenden Siedlungsbereich kann aus Sicht des Markt Painten nicht beurteilt werden. Hier widerspricht die Marktgemeinde als Träger der Planungshoheit der Fachstelle und ordnet diese Entwicklungsmöglichkeiten als durchaus angemessen ein.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht hier eine flexible Entwicklungsmöglichkeit für das Unternehmen als zwingend erforderlich. Dabei ist ein grundlegender Abstand der Bebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 3,0 m einzuhalten und dieser Randstreifen ist verbindlich zu begrünen.

Lediglich in einem untergeordneten Teilbereich kann durch eine bauliche Entwicklung ein vorhandener Gehölzbestand gerodet werden. Dies ist jedoch als durchaus untergeordnet zu betrachten.

Im Ergebnis teilt der Markt die Einschätzung der Fachstelle in dieser Hinsicht in keinsten Weise und hält an den Entwicklungsabsichten in der vorliegenden Form fest. Dies ist auch im Interesse des Unternehmens und ermöglicht zwingend notwendige Umstrukturierungen. Festzuhalten ist dabei im Weiteren, dass durch die Verlegung der Produktion in den Bereich des GE 5 dieser Randbereich zur Bestandssiedlung eine grundlegende Reduzierung der Immissionen erfährt und somit auch eine städtebauliche Aufwertung erfolgt, da zukünftig alle Siloanlagen im Außenbereich zurückgebaut werden können. Dies ist leider bei der Beurteilung der Fachstelle gänzlich unberücksichtigt.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz vom 17.01.2024

#### **Stellungnahme:**

Der Markt Painten plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kelheimer Straße Überarbeitung“ im Südosten von Painten. Hiermit sollen bestehende Gewerbeflächen im Geltungsbereich der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Kelheimer Straße“ und „Gewerbegebiet Kelheimer Straße II“ geändert und erweitert werden. Das Plangebiet wird bereits überwiegend als Betriebsgelände der RYGOL DÄMMSTOFFE Werner Rygol GmbH & Co. KG genutzt und sieht sieben Gewerbegebietsparzellen und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage vor. Im Anschluss an die Kreuzung „Hilde-Rygol- Siedlung“ / „Kelheimer Straße“ im Westen des Geltungsbereichs ist darüber hinaus eine zusätzliche private Zufahrt für die innerbetriebliche verkehrliche Erschließung vorgesehen.

#### I. Lärmschutz

Zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung wurde ein schalltechnisches Gutachten des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 06.12.2023 (Projekt Nr.: PAI-1162-05 / 1162-05\_EO1) vorgelegt. Mit dem vorgelegten Gutachten wurden für das Plangebiet richtungsabhängige Lärmemissionskontingente nach DIN 45691 entwickelt, die

die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an maßgeblichen Immissionsorten mit einem höheren Schutzanspruch als dem eines Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung sicherstellen sollen. Weiterhin wurde bei der Überprüfung der anlagenbedingten Erhöhung des öffentlichen Verkehrslärms festgestellt, dass die zu erwartende planbedingte Verkehrszunahme geringfügig ist und demzufolge vernachlässigt werden kann. Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung des vorgelegten Gutachtens sind folgende Sachverhalte aufgefallen:

Bestehende oder bereits genehmigte schutzbedürftige Nutzungen im benachbarten Gewerbegebiet „GE Brandhofstraße“ sollten auf jeden Fall im Rahmen einer Bauleitplanung berücksichtigt und beurteilt werden. Es handelt sich zwar nur um die Schutzwürdigkeit GE, aber auch für diese Nutzungen sind in der TA Lärm Immissionsrichtwerte festgelegt. Wenn die Gemeinde diese Immissionsorte bei der Beurteilung der Lärmsituation „unter den Tisch“ fallen lässt, kann sie die Umweltauswirkungen der Planung nicht belastbar beurteilen. Ob es im Rahmen einer Abwägung vertretbar ist, diese Immissionsorte erst später im Rahmen der Einzelbaugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen, ist aus rechtlicher Sicht zu beurteilen. Aus fachtechnischer Sicht sollten diese schalltechnisch notwendigen Betrachtungen nicht in evtl. nachgelagerte Verfahren verschoben werden, sondern durch rechnerische oder textliche Beurteilung bereits im Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Ein entsprechendes Schreiben der Regierung von Niederbayern (SG 50) vom 10.11.2020 mit gleichlautendem Inhalt zu einem vergleichbaren Fall liegt der Fachstelle vor.

Es wurde nicht geprüft, ob die sich aus der Überplanung ergebenden Kontingente für bestehende genehmigte Nutzungen ausreichen. Im schlimmsten Fall könnten sich durch Geräuschemissionen des genehmigten Bestands und hinzukommende Nutzungen im zulässigen Umfang (gemäß Geräuschkontingenten) schädliche Umwelteinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen ergeben. Das schalltechnische Gutachten ist entsprechend zu überarbeiten.

## II. Blendschutz

Die nächstgelegenen Immissionsorte außerhalb des Plangebiets sind mehr als 100 m vom geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage entfernt. Zusätzlich sind westlich gelegene Immissionsorte (z.B. Büros) im GE 7 mit nach Osten orientierten Fenstern im Nahbereich (bis 100 m Abstand zum SO) auszuschließen.

### Hinweise zu den Festsetzungen und Hinweisen im Bebauungsplan:

- Hinweis Nr. 13 ist auf die vorliegende Planung abzustimmen.
- Die Festsetzungen und Hinweise zum Schallschutz sind nach Überarbeitung des Gutachtens anzupassen,

## **Abwägung:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

### I Lärmschutz

Zu 1

Das bezeichnete Schreiben der Regierung von Niederbayern liegt den Verfassern leider nicht vor und kann daher auch nicht beurteilt werden.

Als bestehende schutzbedürftige Nutzungen im Gewerbegebiet südlich der Brandhofstraße sind grundsätzlich die Betriebsleiterwohnhäuser „Brandhofstraße 14“ auf dem Grundstück Fl. Nr. 472, „Brandhofstraße 20“ auf dem Grundstück Fl. Nr. 476, „Brandhofstraße 24“ auf dem Grundstück Fl. Nr. 480 und „Brandhofstraße 25a“ auf den Grundstücken Fl. Nrn. 484 und 485 zu nennen. Diese schutzbedürftigen Nutzungen kommen auf dem Ausbreitungsweg in der vorgeschlagenen Abstrahlrichtung AR4 zu liegen. Legt man die in der schalltechnischen Untersuchung vom 06.12.2023 als zulässig ermittelten Emissionskontingente für diese Abstrahlrichtung zu Grunde, so können an den genannten Wohnnutzungen im Gewerbegebiet Immissionskontingente ermittelt werden, die sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unter den geltenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerten für ein Gewerbegebiet liegen.

Gemäß Nr. 3.2.1 TA-Lärm kann die Zusatzbelastung durch die beabsichtigte Bauleitplanung somit als nicht relevant im Hinblick auf den Gesetzeszweck angesehen werden. Der Stellungnahme wird insofern Rechnung getragen als dass die bezeichneten maßgeblichen

Immissionsorte im Gewerbegebiet an der Brandhofstraße nachträglich in die bestehenden Abstrahlrichtungen integriert werden. Der Schutzanspruch der maßgeblichen Immissionsorte im Gewerbegebiet wird somit ausreichend gewürdigt.

Zu 2

Da derartige Festsetzungen die Genehmigungsinhalte bereits bestehender Anlagen oder Betriebe nicht berühren und bei der Behandlung immissionsschutzrechtlicher Frage/Problemstellungen unabhängig von nachträglichen bauleitplanerischen Festlegungen immer vorrangig die Regelungen der TA Lärm heranzuziehen sind, geht grundsätzlich von einer Kontingentierung nach Auffassung der Verfasser keine Gefährdung genehmigter Betriebsabläufe oder sogar des Bestandsschutzes genehmigter Anlagen aus. Die bauleitplanerischen Festsetzungen kommen erst dann zum Tragen, wenn in einem kontingentierten Gebiet Neugenehmigungen oder Nutzungsänderungen beantragt werden. Auf diesem Weg können beispielsweise schalltechnische Missstände auf langfristige Sicht beseitigt und Gebiete städtebaulich saniert werden, welche im Bestand durch unverträgliche Nutzungen und hohes lärmimmissionsschutzfachliches Konfliktpotenzial geprägt sind. Diese Auffassung wird auch in der Literatur vertreten. So heißt es beispielsweise im Artikel "Die schalltechnische Überplanung von bebauten Gewerbe- und Industriegebieten mit Emissionskontingenten" von Prof. Dr. Andrea Versteyl, Johann Storr und Dr. Gemot Schiller aus der Zeitschrift für Immissionsschutzrecht und Emissionshandel, Ausgabe 4, Jahrgang 1 (2011), im Wortlaut:

"Der Inhalt der Betreiberpflichten nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BImSchG bleibt von den Emissionskontingenten unberührt und wird insbesondere dadurch auch nicht verschärft. Die Emissionskontingente bilden vielmehr nur für zukünftige Betriebsänderungen oder -erweiterungen eine (bauplanungsrechtliche) Genehmigungsvoraussetzung nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG." Ergänzend könnte man optional noch Folgendes anfügen, wobei ich beim Landratsamt Kelheim ungern "schlafende Hunde" wecken würde, solange das Kataster noch nicht finalisiert ist:

Unabhängig davon wird von Seiten der Hock & Partner Sachverständigen, die sich auch bereits für die schalltechnische Untersuchung der Bauleitplanung verantwortlich zeichnen, parallel zur Bauleitplanung ein Lärmemissionskataster für den Bestandsbetrieb der RYGOL DÄMMSTOFFE Werner Rygol GmbH & Co. KG ausgearbeitet. Aufgrund der Größe des Bestandsbetriebs und dem daraus resultierenden Arbeitsaufwand zur Erhebung der relevanten Lärmemitteln auf dem Betriebsgelände, konnte die vollständige Erhebung jedoch bisher noch nicht vollends abgeschlossen werden. Mit Blick auf die Dringlichkeit der gewünschten Betriebserweiterung am traditionellen Standort durch eine moderne und dem Stand der Technik entsprechenden Produktionslinie, wurde sich jedoch unter Berücksichtigung der oben genannten Argumentation dazu entschieden die Bauleitplanung zeitlich vorrangig zu behandeln.

## II Blendschutz

Belange im Hinblick des Blendschutzes durch die Errichtung einer PV-Anlage im GE 7 können aufgrund der örtlichen Gegebenheiten unberücksichtigt bleiben und sind daher irrelevant.

## **Ergebnis**

Durch das beauftragte Sachverständigenbüro wird im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes zum Entwurf des Bebauungsplanes ein aktualisiertes Gutachten erarbeitet und den Verfahrensunterlagen erneut entsprechend beigelegt. Dabei sind alle erforderlichen Belange zum Lärmschutz entsprechend berücksichtigt und mit der Behörde abgestimmt. Diese kann dann im Zuge der 2. Offenlage erneut Stellung nehmen.

Im Ergebnis wird sich die gesamte Situation zum Lärmschutz durch die zukünftig vorgesehenen Maßnahmen verbessern.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz vom 17.01.2024

### **Stellungnahme:**

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans keine grundsätzlichen Be

denken. Aus fachlicher Sicht sind im weiteren Verfahren einzelne Punkte bei den Themen Grünordnung, Eingriffsregelung und Artenschutz zu beachten und zu ergänzen:

#### Grünordnung:

- Aufgrund der Größe des Betriebsgeländes ist eine wirksame Ein- und Durchgrünung der Teilgebiete zur Gliederung und Einbindung ins Landschafts- und Ortsbild wichtig. Vorhandene Gehölzbestände sind möglichst zu erhalten, Bisher sind nicht alle vorhandenen Gehölzbestände über die Festsetzungen „Gehölzgruppe - zu erhalten und Gehölzgruppe - zu entfernen“ erfasst, dies ist nachzuholen. Die bisher in den beiden Bebauungsplänen gültigen Festsetzungen zur Randeingrünung (Ortsrandeingrünung als mindestens dreireihige Hecken bzw. flächige Randeingrünung als flächige Baum-/Strauchpflanzungen als Rasterpflanzung mit 30% Bäumen 1. und 2.Ordnung) sind für die Überarbeitung mindestens beizubehalten. - Die Festsetzungen zur Grünordnung sind insbesondere für das Teilgebiet GE5, mit geplanten Wandhöhen bis maximal 22,5m und der deutlichen Reduzierung der bisher entlang der Regensburger Straße festgesetzten Grünflächen, nachvollziehbar auf ihre optische Wirksamkeit zu überprüfen. Insbesondere für das Teilgebiet GE5 ist aus fachlicher Sicht eine wirksame Eingrünung und damit Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild erforderlich. - Abgrabungen und Aufschüttungen sollen auf das betrieblich erforderliche Mindestmaß begrenzt werden. Auch in Bereichen mit starken Geländeänderungen ist verstärkt auf eine optisch wirksame Einbindung des Betriebsgeländes durch Gehölzpflanzungen zu achten. - Im Bereich der randlichen Pflanzgebotflächen (Randeingrünungen) soll die Umzäunung des Betriebsgeländes zwischen Baugrenze und Grünfläche vorgesehen werden.
- Bei den textlichen Festsetzungen 8.3 und 8.4 ist die Zuordnung im Plan nicht klar.
- Die „Sukzessionsfläche, Planung“ ist genauer zu definieren (Entwicklungsziel?).
- Die Deponiesanierung sollte zwischenzeitlich abgeschlossen sein. Die Aktualität der Aussagen in der Begründung sollte geprüft werden. Die im Sanierungsplan festgelegten Entwicklungsziele sind in der Überarbeitung zu berücksichtigen.
- Als Ersatz für erforderliche Rodungen von Gehölzeingrünungen und Gehölzstrukturen für die Errichtung des neuen Produktionsgebäudes erfolgen, laut Begründung zur Überarbeitung (18.2.), Begrünungen an anderen Stellen im Geltungsbereich. Aus fachlicher Sicht ist dies bisher nicht nachvollziehbar und deshalb in der Begründung zu ergänzen. Der Wegfall wesentlicher Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann ggf. auch Auswirkungen auf die Wahl des im konkreten Planungsfall zutreffenden Kompensationsfaktors haben. - Zu erhaltende Gehölzbestände sind während Baumaßnahmen fachgerecht vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Vorgaben der DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“), die RAS-LP4 („Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“) und ZTV-Baumpflege sind zu beachten.
- Um die Durchlässigkeit von Einzäunungen für Kleinsäuger zu verbessern ist i.d.R. die Festsetzung eines Zaunabstands (ca. 15cm) sinnvoll.

#### Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

- Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist im Vorentwurfsverfahren noch nicht abschließend prüfbar. Bei der Überarbeitung sind für den gesamten Geltungsbereich nachvollziehbare Aussagen zur Eingriffsregelung erforderlich. Durch die Zusammenführung und Anpassung von zwei Bauleitplänen und Innenbereichsflächen und die Überplanung von Grünflächen in allen Teilgebieten ist eine Darstellung der verschiedenen Ausgangssituationen in Plänen sinnvoll. Die in der Begründung integrierten Pläne sind aktuell nicht lesbar. Der Wegfall wesentlicher Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann ggf. auch Auswirkungen auf die Wahl des im konkreten Planungsfall zutreffenden Kompensationsfaktors haben. - Die Ausgleichsflächenplanung in der Überarbeitung stimmt nicht vollständig mit der bisherigen Planung und den bereits umgesetzten Maßnahmen überein. Ein Ausgleichsflächenplan fehlt. Bitte die Abhandlung der Eingriffsregelung und Ausgleichsflächenplanung vor der Entwurfsplanung mit der unteren Naturschutzbehörde abstimmen.

### Artenschutzrechtliche Belange:

Bei der Überarbeitung sind für den gesamten Geltungsbereich Belange des Artenschutzes zu ermitteln und zu bewerten. Die aus der Bauleitplanung Kelheimer Straße II übernommene Abschichtung ist zu überprüfen und ggf. zu ergänzen. Das Vorkommen weiterer Arten (z.B. Zauneidechse, Haselmaus, oder auch Gebäudebrüter bei pot. Umbaumaßnahmen) kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

### **Abwägung:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung: Die Fachstelle erklärt grundsätzliches Einverständnis mit der Planung und sieht lediglich bei der Eingrünung, der Eingriffsregelung sowie den artenschutzrechtlichen Belangen noch ergänzungsbedarf. Hierzu wird wie folgt reagiert: Zur Grünordnung

1)

Auf eine wirksame Eingrünung wurde in der Planung entsprechend Rücksicht genommen. Dies wird bereits überwiegend durch den Bestand abgedeckt. Lediglich im Bereich der neuen Produktionsstätte im GE 5 ist ein Eingriff in den Bestand erforderlich. Die erhaltenswerten und zu entfernenden Grünbestände werden ergänzt. Zudem ist hier eine zusätzliche Betriebszufahrt mit einer Rückhalte- und Sickerfläche vorgesehen. Aus diesem Grund ist hier eine vollständig geschlossene Eingrünung kaum umsetzbar. Auf die in der Planung hierzu getroffenen Pflanzmaßnahmen wird Bezug genommen. Diese können aufgrund der örtlichen Gegebenheiten durchaus als ausreichend und angemessen beurteilt werden.

Die Vorschläge der Fachstelle zur Artenauswahl bei der Randeingrünung werden dabei soweit als möglich berücksichtigt.

2)

Zur Ergänzung sowie zur Verbesserung der Eingrünung im Bereich des GE 5 werden noch zusätzlich Einzelgehölzpflanzungen vorgenommen, um die Höhenentwicklung der geplanten Produktionsstätte angemessen zu berücksichtigen bzw. abzumildern.

3)

Im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes bei der neuen Produktionsstätte wurden die Geländeabstützungen beim Gebäude durch eine Reduzierung von Stützwänden zugunsten von natürlichen Abböschungen ersetzt. Dies führt im Ergebnis zu einem harmonischeren Erscheinungsbild und lässt mehr begrünte Flächen zu. Die Verfahrensunterlagen zum Entwurf werden diesbezüglich entsprechend ergänzt.

4)

Das Betriebsgelände ist bereits vollständig umzäunt. Die Zaunanlage liegt dabei unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Gehölzpflanzungen zur Randeingrünung kommen dann im Bereich zwischen Zaun und Gebäude zu liegen.

5)

Die Zuordnung bei den betreffenden Festsetzungen wird noch entsprechend ergänzt.

6)

Die Definition der Sukzessionsfläche wird noch entsprechend ergänzt.

7)

Die Aussagen zur Deponiesanierung werden im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes nochmals geprüft und bei Bedarf entsprechend aktualisiert. Die Sanierungsfläche soll sich dabei als artenreiches Grünland entwickeln. Dies wird in die Begründung noch ergänzend aufgenommen.

8)

In Ergänzung zu den erforderlichen Gehölzrodungen wird im Grünordnungsteil der Planung noch dokumentiert, wie sich der Anteil der geplanten Ersatzpflanzungen hierzu verhält. Im Ergebnis sind an mehreren Standorten innerhalb des Gebietes zusätzliche Pflanzungen vorgesehen. Diese werden dabei entsprechend in einer Kartedarstellung dokumentiert und aufgezeigt. Diese führen somit zu einer Aufwertung innerhalb des Betriebsgeländes.

9)

Bei den Hinweisen durch Text wird folgender Punkt aufgenommen:

**BAUMSCHUTZ**

Zu erhaltende Gehölzbestände sind während Baumaßnahmen fachgerecht vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Vorgaben der DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“), die RAS-LP4 („Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“) und ZTV Baumpflege sind zu beachten. 10)

Ein Zaunabstand von 15 cm zum natürlichen Gelände wird in die Festsetzungen unter 5.4 Einfriedungen aufgenommen.

#### Zur Eingriffsregelung

Zum Entwurf des Verfahrens wird den Unterlagen noch ergänzend in Form eines Lagerplanes die Ermittlung sowie Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung dokumentiert. Ebenso werden entsprechend Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß Anforderungen des aktuellen Leitfadens aufgelistet.

Ebenso wird die Ausgleichsflächenplanung nochmals geprüft und bei Bedarf entsprechend angepasst.

#### Zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange werden gemäß Forderung der Fachstelle noch ergänzend geprüft. Hierzu wurde das Büro Flora + Fauna aus Regensburg beauftragt. Insbesondere gilt es nach aktuellen Einschätzungen Reptilien der Zauneidechse sowie mögliche Vorkommen der Haselmaus abzuprüfen. Diese Erhebungen werden sich noch bis in den Sommer erstrecken. Nach Abschluss der Untersuchungen werden die Verfahrensunterlagen hierzu entsprechend ergänzt.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen vom 17.01.2024

#### **Stellungnahme:**

Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben.

##### 1. Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz des Wasserzweckverbands „Jachenhausener Gruppe“ sichergestellt.

##### 2. Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung ist durch den Anschluss an das Abwasserkanalsystem und Zuleitung in die kommunale Kläranlage sichergestellt.

##### 3, Altlasten:

Im Umfeld des Planungsbereiches befinden sich nach Aussagen des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes Altlastenverdachtsflächen. Im Geltungsbereich befindet sich eine Altdeponie im Zuständigkeitsbereich der Regierung von Niederbayern. Mit dieser ist die weitere Planung abzustimmen.

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Gesundheitswesen wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Punkt 1. Trinkwasserversorgung und 3. Altlasten sind ausreichend im Plan und in der Begründung berücksichtigt. In der Begründung wird der Hinweis auf Anschluss an die kommunale Kläranlage unter Ziffer 8.3.2 Abwasserbeseitigung ergänzt.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - kommunal vom 17.01.2024

#### **Stellungnahme:**

Privatstraßen ohne öffentliche Widmung werden durch im Landkreis Kelheim eingesetzte Müllfahrzeuge nicht befahren. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass bei Nicht-Anfahrbarkeit des Planungsgebietes die Müllgefäße zur Abholung/Leerung an der nächstmöglich anfahrbaren Stelle bereitgestellt werden müssen. Ggf. sind Sammelstellen zu errichten, die in der Größe auf die Anzahl der benötigten Abfallgefäße einzustellen sind. Sofern eine Befahrung des Gewerbegebietes mit im Landkreis Kelheim eingesetzten Müll

fahrzeugen (3 - 4achsig, 11 m Länge incl, Schüttung) notwendig werden sollte, ist mit dem beauftragten Entsorgungsunternehmen u. a. eine Haftungsfreistellung zu vereinbaren.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Abfallrecht wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Die Hinweise werden redaktionell in die Begründung unter Ziffer 8.2 Abfallentsorgung aufgenommen. Die weiteren Anmerkungen ergehen zur Kenntnis.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht vom 17.01.2024

**Stellungnahme:**

Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Der Ausbau der zweiten Zufahrt (Nr. 7.6 der Begründung) sollte möglichst zeitnah in weiterer Absprache mit den beteiligten Fachbehörden umgesetzt werden.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Straßenverkehrsrecht wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Gegenwärtig kann noch nicht detailliert ausgesagt werden, zu welchem Zeitpunkt die zusätzliche Betriebszufahrt umgesetzt wird. Hierfür werden dann rechtzeitig die entsprechenden Abstimmungen im Detail mit den zuständigen Fachbehörden sowie dem Straßenbaulastträger vorgenommen. Diese Aussagen werden noch ergänzend in die Begründung aufgenommen.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Bodenschutzrecht vom 17.01.2024

**Stellungnahme:**

Im Geltungsbereich befindet sich auf der Flur-Nr. 437, Gemarkung Painten, die Altlast, Altdeponie PAIN 9,2, Katasternummer 27300046 „Rygot Doline“. Für diese Altdeponie ist die Regierung von Niederbayern zuständig. Hinsichtlich der Altlast ist die Planung mit der Regierung von Niederbayern abzustimmen.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Bodenschutzrecht wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Da bereits eine Sanierung vorgenommen wurde und die Altdeponie ausreichend im Plan und der Begründung berücksichtigt ist, ist keine Ergänzung der Planunterlagen in dieser Hinsicht notwendig.

Die zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durch die Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

- Einwender 1 vom 19.11.2024

**Stellungnahme:**

Der oben aufgeführte Bebauungsplanentwurf wurde/wird im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.12.2023 bis zum 19.01.2024 ausgelegt. Am Mittwoch, 10. Januar 2024 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung im Rathaus Painten statt, bei der nochmals deutlich erkennbar wurde, dass hier in Teilbereichen über die Interessen der Anwohner entschieden bzw. geplant werden soll.

Während der Auslegungsfrist konnten Einwendungen und Stellungnahmen vorgebracht werden. Dies habe ich mit Schreiben vom 15. Januar 2024 (Anlage 1) form- und fristgerecht gemacht um auch im weiteren Verlauf ggf. noch erforderliche Rechtsmittel wirksam einlegen zu können.

Mit Schreiben vom 17.10.2024 habe ich vom Ingenieurbüro für kommunale Planungen KOMPLAN im Namen und Auftrag der Gemeinde Painten eine Antwort in der Form bekommen, als dass mir der „Beschlussbuchauszug“ – Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates Painten am 15.05.2024 – ohne einen weiteren Kommentar zugesandt wurde (Anlage 2). Dieser Inhalt dieses Auszugs war zum größten Teil mein schriftlicher Einwand vom 15.01.2024. Am Ende folgte die Mitteilung, dass die Stellungnahme zur Kenntnis genommen werde und es erfolgte einige grundsätzliche Erklärungen, denen teilweise nicht im Ansatz gefolgt werden kann bzw. die aus meiner Sicht die gestellten Einwände nicht ausreichend würdigen und diese in Teilbereichen vollständig ignoriert wurden. Dies erscheint mir persönlich nach einem doch nicht unerheblichen Zeitraum zwischen dem Ende der Auslegungsfrist und der mir zugesandten Antwort – ohne weiteren Kommentar – doch mehr als merkwürdig und der Sache nicht dienlich. Es erweckt den Eindruck, dass hier Fristen bis zuletzt ausgereizt werden und durch sich wiederholende Hinweise auf die Planungshoheit der Gemeinde Argumenten und Fragestellungen in nicht bürgerfreundlicher Form aus dem Weg gegangen wird.

Nun erfolgt die Auslegung des Planentwurfes für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE Kelheimer Straße Überarbeitung" (Dämmstoffwerk Rygol) in Painten im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.10.2024 bis zum 22.11.2024. Während dieser Auslegungsfrist können Einwendungen und Stellungnahmen vorgebracht werden. Dies möchte ich mit diesem Schreiben fristgerecht tun um auch im weiteren Verlauf ggf. noch. entsprechende Rechtsmittel wirksam einlegen zu können.

### **1.) Grundsätzlich:**

Wie bei der Bürgerinformationsveranstaltung bereits mehrfach erklärt und auch gegenüber der Geschäftsführung der Firma Rygol nochmals bekräftigt, richten sich meine Einwände weder gegen die Firma Rygol direkt noch gegen die geplante neue Fertigungshalle im südöstlichen Bereich des Werksgeländes.

Die Firma Rygol - und somit der Name Rygol - gehört seit Ewigkeiten zu Painten und ist sowohl in wirtschaftlicher, als auch in sozialer, persönlicher und menschlicher Hinsicht aus Painten nicht wegzudenken. Das Engagement der Geschäftsleitung, durch innovative Produkte bzw. Produktionsverfahren den Standort zu erweitern, Arbeitsplätze zu sichern und auch zum Wohle der Gemeinde wirtschaftlichen Erfolg zu generieren ist ohne Wenn und Aber vollumfänglich zu unterstützen.

**Das ist auch meine Auffassung und wird hier nochmals ausdrücklich betont!**

### **2.) Problematik - Umfang des Bebauungsplans bzw. unzureichende Bestimmtheit:**

Aus meiner Sicht wird mit dem ausliegenden Bebauungsplan versucht - ob beabsichtigt oder unbeabsichtigt - neben dem konkreten Neubauprojekt auch noch den bisher baurechtlich unbeplanten Bereich im westlichen bzw. nordwestlichen Betriebsgelände dauerhaft mit erweitertem Baurecht auszustatten. Der in der Bürgerinformationsveranstaltung vorgetragene Begründung, dass hier in diesem Bereich lediglich der Bestand gesichert werden soll, kann aus mehreren Gründen nicht gefolgt werden. Mein mündlicher Einwand, dass - insbesondere im nordwestlicher: i Teil - Baugrenzen festgelegt werden sollen, die weit über den Bestand hinausgehen, wurde vom planenden Büro im Rahmen der Veranstaltung als „nicht zutreffend“ abgetan. Dieser Einwand wird hiermit nochmals schriftlich bestätigt und auch bekräftigt. Von Herrn Bauer wurde auch vorgetragen, dass der Gebäudebestand in diesem Bereich ja einen sog. Bestandsschutz habe und somit Einwände ins Leere gingen. Das mag für die vorhandene Bebauung zum Großteil richtig sein, hat jedoch aus meiner Sicht mit dem Bebauungsplanverfahren nichts zu tun. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll aus dem Betriebsbereich, der derzeit nach § 34 BauGB als sog. Innenbereich zu behandeln ist und auch so behandelt wurde, ein (mit einer städtischen Satzung - Bebauungsplan) überplanter Bereich werden. Wie bereits geschrieben, ist dagegen im Grunde nichts einzuwenden, wenn alle Parameter berücksichtigt und ausreichend gewürdigt werden. Dies ist aus meiner Sicht bei der vorliegenden Planung, einschl. der Berichte und Gutachten, nicht der Fall. Im nordwestlichen Bereich wird dies am eklatantesten deutlich.

Insbesondere der Umweltbericht nach §2a BauGB und das immissionsschutztechnische Gutachten - welches lediglich die Schallimmissionen berücksichtigt - befassen sich zum größten Teil bzw. fast ausschließlich mit den Auswirkungen der neu geplanten Halle im südöstlichen Bereich und lassen die massive Erweiterung der Planung im westlichen und nordwestlichen Bereich größtenteils außen vor.

Eindeutige Hinweise hierauf lassen sich in der Begründung zum Bebauungsplan, im Umweltbericht und insbesondere im immissionsschutztechnischen Gutachten finden. Hier wird z. B. mehrfach von einem Bestand ausgegangen und der zu überplanende Bereich als Bestand gewertet.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes - und die Erweiterung bzw. Überplanung des bisher städtebaulich unbepflanzten Bereichs ist ohne jeden rechtlichen Zweifel so zu beurteilen - ist jedoch auch zwingend erforderlich, dass man sich mit der durch den neuen Bebauungsplan möglichen Bebauung in diesem Bereich beschäftigt und sich nicht nur auf den konkreten Bereich auf dem südöstlichen Teil des Betriebsgrundstücks beschränkt.

Auch für die weitere mögliche Bebauung müssen die rechtlichen Voraussetzungen nach den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren abgearbeitet werden um zu einer bauplanungsrechtlich korrekten Satzung zu kommen.

**Dies ist hier nicht der Fall – daher mein entschiedener Einwand.**

### **3.) Begründung zum Bebauungsplan:**

Unter Punkt 3.1 Veranlassung wird aufgeführt, dass u. a. eine Neuordnung von bestehenden Gewerbeflächen mit Entwicklung einer neuen Produktionsstätte vorgesehen ist. Des Weiteren soll eine zusätzliche Zufahrt entstehen.

Eine zusätzliche Zufahrt zum Betriebsgelände ist unstrittig notwendig - ob sie allerdings in diesem Bereich verkehrs- und sicherheitstechnisch verwirklicht werden kann, darf angezweifelt werden. Hierzu folgt im weiteren Text noch eine Einschätzung.

Im letzten Absatz wird unter Punkt 3.1 wird aufgeführt, dass keine Anpassung des Flächennutzungsplans notwendig sei. Das Gegenteil sollte der Fall sein!

Ein Flächennutzungsplan erwirkt keine direkte Rechtswirkung nach außen und stellt lediglich eine sog. vorbereitende Bauleitplanung dar. Der Flächennutzungsplan kann somit nicht ausschließlich zur Gebiets- bzw. Schutzwürdigkeitseinstufung herangezogen werden: Insbesondere dann nicht, wenn - wie hier - der Gebietscharakter den dort vorhandenen Darstellungen nicht mal mehr im Ansatz entspricht. Der nördliche Bereich der Brandhofstraße ist hier als Mischgebiet (MI) nach der Baunutzungsverordnung klassifiziert. In der Realität handelt es sich bei der vorhandenen Bebauung seit Jahren um ein allgemeines Wohngebiet (WA). Es sind z. B. seit Jahrzehnten keinerlei Gewerbebetriebe mehr in diesem Bereich vorhanden, welche die Einstufung als Mischgebiet (MI) rechtfertigen würden.

**Die grundsätzliche Thematik „Gebietseinstufung und Gebietsveränderung, Anpassung und Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung“ wurde bereits ausführlich juristisch aufgearbeitet.**

Daher verwundert es im aktuellen Fall durchaus, dass hier in sämtlichen Ausführungen - insbesondere zum Lärmschutz - mit Daten für ein Mischgebiet gearbeitet und argumentiert wird. Die zulässigen Lärmwerte sind daher auf ein angrenzendes allgemeines Wohngebiet abzustimmen und eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen einzuplanen.

Des Weiteren verwundert, dass unter Punkt 3.2 ein Bestand beschrieben wird, der mehr als unbestimmt und in Teilen sogar nicht den Tatsachen entspricht. Als Beispiel kann hier aufgeführt werden, dass die beschriebene Heckeneingrünung entlang der Brandhofstraße Richtung Süden entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Gewerbegebiets nicht durchgängig ist, sondern durch eine längere und nicht klassifizierte Mauer unterbrochen ist.

Die unter Punkt 6 „Städtebauliches Konzept“ ausführlich erläuterten Planungsziele verkennen in Teilen die vorhandene Bebauung nördlich der Brandhofstraße. Es wird zwar von vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen geschrieben, für die immissionschutzrechtliche Belange besonders zu berücksichtigen seien - im weiteren Verlauf wird jedoch dies wieder mit dem Neubau der Produktionsstätte im Südosten vermengt.

Des Weiteren wird behauptet, dass das Betriebsgelände im Umfeld gut integriert, eingegrünt und kaum einsehbar sei. Dies mag für die Bereiche gelten, in denen bereits nach entsprechenden Bebauungsplänen vorgegangen wurde. Auch der östliche und südöstliche Bereich ist durch umfangreiche Bepflanzung gut abgeschirmt.

Auch hier zeigt sich jedoch, dass sich die hier vorliegenden Unterlagen in ihrer Gesamtheit fast ausschließlich mit der Errichtung der neuen Produktionsstätte befassen und die Erweiterung des Planungsgebiets nach Westen bzw. Nordwesten größtenteils unberücksichtigt lassen. Wer die Brandhofstraße und somit die nördliche Eingrenzung des Gewerbegebiets kennt bzw. sich dieser ausreichend angenommen hat, der erkennt sehr schnell, dass hier die vorhandene Bebauung, welche derzeit noch im unbeplanten Bereich ist, sehr wohl deutlich wahrgenommen werden kann und muss. Die Gebäude und die umfangreichen Siloanlagen sind weder durch Bepflanzung noch durch sonstige Maßnahmen ausreichend abgeschirmt. Von einer Eingrünung und „kaum einsehbar“ kann daher in diesem Bereich nicht die Rede sein. Dies ist im Bestand durchaus als zulässig und vermutlich auch als baurechtlich so genehmigt hinzunehmen. Im Zuge einer Überplanung mit einem Bebauungsplan müssen diese Aspekte jedoch deutlich und ausdrücklich berücksichtigt werden. Im vorliegenden Entwurf sind - wie bereits erwähnt - umfangreiche Bebauungsflächen innerhalb neuer Baugrenzen geplant, welche eine für die zukünftige Bebauung erforderliche Randeingrünung bzw. sicherlich erforderliche Schallschutzmaßnahmen schier unmöglich machen. Mit den Baulinien wird fast bis an die jeweiligen, Grundstücksgrenzen Baurecht ermöglicht. Der „abstandsflächentechnische“ 3-Meter-Abstand wird hier größtenteils als ausreichend erachtet - was bei einer Neubebauung natürlich für Eingrünungs- bzw. Schallschutzmaßnahmen objektiv betrachtet natürlich absolut unzureichend sein dürfte.

**Nochmals – es geht hier nicht um die bestehenden Hallen – es geht um die „stillschweigende“ Erweiterung der baulichen Möglichkeiten im westlichen und nordwestlichen Betriebsbereich ohne bzw. ohne ausreichende Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Nachbarbebauung.**

Ein weiteres Beispiel dafür, dass diese Erweiterungsmöglichkeiten in den vorliegenden Unterlagen größtenteils keinerlei Beachtung finden, findet sich auch am Ende von Punkt 6 der Begründung, nämlich in der „Prognose“. Es mag schon stimmen, dass immissionschutzrechtlich für die nördlichen Siedlungsgebiete durch eine Umverlagerung der Produktion eine (ggf. deutliche) Verbesserung zu erwarten ist. Dies soll hier auch nicht bestritten werden und wäre bei einer Einzelbetrachtung lediglich des Neubauvorhabens sicherlich nicht zu beanstanden.

Diese „Prognose“ kann jedoch nicht für die städtebauliche Erweiterung der bebaubaren Flächen im Rahmen eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens auch für den nördlichen und nordwestlichen Bereich des Betriebsgeländes gelten, welcher auch noch den Bauraum zusätzlich nach Nordosten hin umfangreich erweitert - und zwar mit einer Höhe von bis zu 12,50 m.

Die teilweise genannte „Umwidmung des Gewerbegebiets in 7 Gewerbeeinheiten“ stellt aus meiner Sicht auch eine Irreführung bzw. rechtlich nicht korrekte Maßnahme dar. Wie kann etwas „umgewidmet“ werden, wenn es bisher noch nicht in einem Planungsbereich liegt? Aus mehreren und umfangreichen Gesprächen mit Anwohnern war herauszuhören, dass die vorliegenden Unterlagen bzw. auch bereits die Titulierung „Gewerbegebiet Kelheimer Straße - Überarbeitung“ dahingehend als zu unbestimmt gewertet werden, als dass alle davon ausgegangen sind bzw. davon ausgehen, dass hier lediglich Baurecht für eine neue Halle direkt an der Kelheimer Straße - auf dem südöstlichen Werksgelände - geschaffen werden soll. Von einer großflächigen räumlichen Erweiterung der vorhandenen Bebauungspläne bzw. einer Neube-/Überplanung für einen Großteil des vorhandenen Betriebsge-

länden war hier nichts bekannt. Dies kann auch nicht so ohne Weiteres von dem sog. „Normalbürger“ ohne erweiterte Kenntnisse des Baurechts erkannt werden. Hier erklärt sich auch, dass in der Bürgerinformationsveranstaltung, welche terminlich (bewusst oder unbewusst) unglücklicherweise in die Nachmittagsstunden gelegt wurde, wenige Anwohner aus der Brandhofstraße anwesend waren. Diese glaubten größtenteils, dass sich die bauliche Entwicklung, die sich aus diesem Bebauungsplan ergeben kann, lediglich auf den südöstlichen Teilbereich und somit auf die neu geplante Produktionsstätte beschränkt. Bei der bereits erwähnten Titulierung ist dies auch nicht verwunderlich.

Insofern kann auch hier von einer missverständlichen und nicht ausreichend bestimmten Titulierung auszugehen.

**Dies ist hier nicht der Fall - daher mein entschiedener Einwand.**

**Auch hier darf auf die Einlassungen der Fachstelle des Landratsamtes Kelheim, Abt. Städtebau - insbesondere hinsichtlich des zukünftigen Gewerbebereiches 1 - hingewiesen werden:**

Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau vom 17.01.2024

*Stellungnahme: 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. Aus städtebaulicher Sicht ist auf zwei Bereiche ein besonderes Augenmerk zu legen: - Die sehr hohe maximal zulässige Wandhöhe im GE 5 mit 22,50 m wird das Ortsbild massiv belasten. Es sind im weiteren Verfahren Alternativen zu untersuchen, mit dem Ergebnis einer möglichen Wandhöhenreduzierung; zum Beispiel Verlagerung des Gebäudes in den Untergrund. Daneben erfolgt eine massive städtebauliche Verschlechterung für den Bereich des Übergangs vom zukünftigen Gewerbebereich 1 zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Momentan befinden sich entlang der Brandhofstraße 4 große Baukörper, teilweise abgeschirmt durch eine straßenbegleitende Randeingrünung und einen internen Grünzug zwischen den beiden östlichen Baukörper. Die geplanten Festsetzungen im GE 1 ermöglichen neben dem Wegfall der internen Durchgrünung und der Reduzierung der straßenbegleitenden Eingrünung um ca. 65 m einen ungegliederten Baukörper mit einer Länge bis ca. 260 m bei einer maximalen Wandhöhe von 12,50 m. Durch Festsetzung der Baugrenzen ist eine Baukörpergliederung (eventuell Vor- /Rücksprung) städtebaulich erforderlich. Die vorhandene Randeingrünung ist zwingend ungestört entlang der Brandhofstraße zu erhalten.*

**Dass diese Stellungnahme ohne ausreichende Würdigung einfach mit dem Argument der Planungshoheit der Gemeinde abgehandelt wird, zeugt nicht von einer fachlichen Abwägung durch das eingesetzte Planungsbüro, sondern eher von einer Missachtung fachlicher Argumente bzw. einer fehlenden Kritikfähigkeit. Die Argumente der Fachstelle des Landratsamtes Kelheim teile ich absolut und diese werden im weiteren Verfahren und/oder bei einer späteren juristischen Überprüfung sicherlich nicht so einfach ignoriert werden können.**

Die in der Stellungnahme erwähnte (angeblich) vorhandene Randeingrünung ist in der Realität weder „ungestört entlang der Brandhofstraße“ vorhanden, noch entspricht sie einer in den Unterlagen erwähnten Eingrünung in einem 3 m breiten Bereich. Eine entsprechend breite und ausführliche Randeingrünung zur nördlichen und westlichen Bebauung ist in den Planunterlagen in keiner Weise per zeichnerischer oder textlicher Festsetzung berücksichtigt! Es wird auch immer wieder davon geschrieben, dass die bestehenden Gebäude optisch nicht wirksam sind. Dies mag auf einige Teilbereiche und mit Sicherheit auf den Bereich der neuen Halle zutreffen, auf den sog. Gewerbebereich 1 im Übergang zur Brandhofstraße jedoch auch in keiner Weise - siehe hier auch die Bilder in der Anlage. Eine ausreichende und objektive Ortseinsicht des von der Gemeinde eingesetzten Fachbüros bzw. ein Blick ins Internet (z. B. Google Maps oder street view) hätte hier sicher zu anderen Formulierungen oder Nachbesserungen geführt oder führen müssen.

**Daher auch hier mein entschiedener Einwand.**

**4.) Vorhandene Bebauung nördlich der Brandhofstraße (einschl. Teilbereich Meisenweg):**

Meine Einwände konzentrieren zum größten Teil auf die Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung im nördlichen Teil der Brandhofstraße bzw. darauf, dass der Charakter dieser Bebauung weder in den Stellungnahmen noch im immissionsschutzrechtlichen Gutachten ausreichend bzw. korrekt gewürdigt wird.

Als zu berücksichtigender Hauptaspekt wird von mir aufgeführt, dass Bereich nördlich der Brandhofstraße bereits seit langer Zeit (Jahrzehnte) nicht mehr den Darstellungen im Flächennutzungsplan entspricht. Des Weiteren entspricht auch die Darstellung im, in den vorliegenden Unterlagen mehrfach aufgeführten, Bebauungsplan „Riedäcker I“ in diesem Bereich nicht (mehr) der gesetzlich zu berücksichtigenden Realität.

Im thematisierten Bebauungsplan „Riedäcker I“, welcher 1982 in Kraft getreten ist, ist sowohl ein Teilbereich der Bebauung nördlich der Brandhofstraße als auch im Schwalben- und Meisenweg als Mischgebiet gekennzeichnet (Die Darstellung stimmt, insbesondere im Schwalben- und Meisenweg, nicht mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan überein - aber dies nur nebenbei).

**In der Hauptsache ist anzumerken, dass ein Bebauungsplan zwar einen verbindlichen Bauleitplan darstellt und nach außen hin als rechtsverbindlich gilt - dieser jedoch in diesem Fall in Teilbereichen als funktionslos einzustufen ist.**

Als Begründung ist hier ebenfalls aufzuführen, dass die Bebauung in dem beschriebenen Bereich bereits seit Jahrzehnten nicht mehr den Darstellungen bzw. der Einstufung entspricht. In objektiver Betrachtung wurde die Einstufung im damaligen Bebauungsplan lediglich wegen der damals noch vorhandenen 2 Handwerksbetriebe (Schreinerei, Baufirma) vorgenommen ohne dass eine weitere Entwicklung bzw. Verfestigung eines Mischgebiets gewünscht war. Mittlerweile existieren diese beiden Betriebe seit Jahrzehnten nicht mehr und daher ist auch hier ein allgemeines Wohngebiet anzusetzen.

Eine sog „vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Riedäcker I nach § 13 BauGB“, welche als Deckblatt 1 formuliert ist, wurde mit der Bekanntmachung zum 30.04.1993 wirksam. Hier wurde bereits sowohl in der Erläuterung als auch im Planungsteil der Aufgabe der damals bestehenden Schreinerei Rechnung getragen und weiteres Baurecht für Wohnbebauung geschaffen. Dass dieses Deckblatt in den vorliegenden Unterlagen keinerlei Erwähnung findet, sondern- sogar im Gegenteil noch eine falsche Darstellung im immissionsschutztechnischen Gutachten als Abbildung 6 vorhanden ist, ist sehr verwunderlich. Dies bestätigt jedoch den Eindruck, dass im Rahmen der vorliegenden städtebaulichen Planung größtenteils lediglich der südöstliche Bereich des Planungsgebiets ausreichend betrachtet und die übrige Umgebung des Planungsumfangs absolut nicht ausreichend gewürdigt wurde.

Der Bebauungsplan „Riedäcker I“ ist daher- zumindest für diesen Teilbereich bzw. in diesem Teilaspekt - rechtlich als funktionslos anzusehen. Im Fall der Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans ist dieser nach allgemeiner Rechtsprechung unwirksam, ohne dass es „zumind“ um eine Unwirksamkeit des Bebauungsplans zu erreichen - eines Aufhebungsverfahrens bedarf. Entsprechende Rechtsquellen können jederzeit - wie auch bei den übrigen Standpunkten - nachgereicht werden, ergeben sich hier jedoch bereits aus den §§ 214 und 215 des Baugesetzbuches

**Hier mein entschiedener Einwand gegen die geplante Vorgehensweise bzw. die vorliegenden Unterlagen.**

**Auch hier darf auf die Einlassungen der Fachstelle des Landratsamtes Kelheim, Abt. Städtebau - insbesondere hinsichtlich des zukünftigen Gewerbebereichs 1 - hingewiesen werden:**

Landratsamt Kelheim -Abt. Städtebau vom 17.01.2024

*Stellungnahme: 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: Aus städtebaulicher Sicht ist auf zwei Bereiche ein besonderes Augenmerk zu legen: - Die sehr hohe maximal zulässige Wandhöhe im GE 5 mit 22,50 m wird das Ortsbild massiv belasten, Es sind im weiteren Verfahren Alternativen zu untersuchen, mit dem Ergebnis einer möglichen Wandhöhenreduzierung; zum Beispiel Verlagerung des Gebäudes in den Untergrund. Daneben erfolgt eine massive städtebauliche Verschlechterung für den Bereich des Übergangs vom zukünftigen Gewerbebereich 1 zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Momentan befinden sich entlang der Brandhofstraße 4 große Baukörper, teilweise abgeschirmt durch eine straßenbegleitende Randeingrünung und einen internen Grünzug zwischen den beiden östlichen Baukörpern. Die geplanten Festsetzungen im GE 1 ermöglichen neben dem Wegfall der internen Durchgrünung und der Reduzierung der straßenbegleitenden Eingrünung um ca. 65 m einen ungegliederten Baukörper mit einer Länge bis ca. 260 m bei einer maximalen Wandhöhe von 12,50 m. Durch Festsetzung der Baugrenzen ist eine Baukörpergliederung (eventuell Vor- /Rücksprung) städtebaulich erforderlich. Die vorhandene Randeingrünung ist zwingend ungestört entlang der Brandhofstraße zu erhalten.*

**Dass diese Stellungnahme ohne ausreichende Würdigung einfach mit dem Argument der Planungshoheit der Gemeinde abgehandelt wird, zeugt nicht von einer fachlichen Abwägung durch das eingesetzte Planungsbüro, sondern eher von einer Missachtung fachlicher Argumente bzw. einer fehlenden Kritikfähigkeit. Die Argumente der Fachstelle des Landratsamtes Kelheim teile ich absolut und diese werden im weiteren Verfahren und/oder bei einer späteren juristischen Überprüfung sicherlich nicht so einfach ignoriert werden können.**

Die in der Stellungnahme erwähnte (angeblich) vorhandene Randeingrünung ist in der Realität weder „ungestört entlang der Brandhofstraße“ vorhanden, noch entspricht sie einer in den Unterlagen erwähnten Eingrünung in einem 3 m breiten Bereich. Eine entsprechend breite und ausführliche Randeingrünung zur nördlichen und westlichen Bebauung ist in den Planunterlagen in keiner Weise per zeichnerischer oder textlicher Festsetzung berücksichtigt! Es wird auch immer wieder davon geschrieben, dass die bestehenden Gebäude optisch nicht wirksam sind. Dies mag auf einige Teilbereiche und mit Sicherheit auf den Bereich der neuen Halle zutreffen, auf den sog. Gewerbebereich 1 im Übergang zur Brandhofstraße jedoch auch in keiner Weise -siehe hier auch die Bilder in der Anlage. Eine ausreichende und objektive Ortseinsicht des von der Gemeinde eingesetzten Fachbüros bzw. ein Blick ins Internet (z. B. Google Maps oder street view) hätte hier sicher zu anderen Formulierungen oder Nachbesserungen geführt oder führen müssen.

**Daher auch hier mein entschiedener Einwand.**

**5.) Immissionsschutztechnisches Gutachten vom 06.12.2023:**

Hier wird unter Punkt 2.1 im Norden zwar Von Wohnbebauung an der Brandhofstraße und der Kelheimer Straße geschrieben, in einem weiteren Punkt jedoch von „Mischnutzungen aus Wohnen und mischgebietsverträglichen Gewerbebetrieben nördlich der Brandhofstraße“. Auch hier wird als Einwand darauf hingewiesen, dass in diesem Teilbereich lediglich das nordöstlichste Grundstück - direkt am Waldrand - durch einen mischgebietsverträglichen Gewerbebetrieb (Ofenbaubetrieb) genutzt wird. Die übrige Bebauung entspricht einer reinen Wohnbebauung, was auch die kleingliedrige Grundstückssituation nachweist. Eine gewerbliche Nutzung - insbesondere eine solche, die die Gebietseinstufung „Mischgebiet“

nach sich ziehen würde – ist hier nicht erkennbar und wird auch nicht gelebt. Insofern ist auch hier von einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszugehen.

**In der Schlussfolgerung ist somit die gesamte Bebauung nördlich der Brandhofstraße als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO zu bewerten und die in die Berechnungen und Gutachten einfließen zu lassen.**

Im Bebauungsplan „GE – Brandhofstraße“ wurde hier nur zum Teil dadurch Rechnung getragen, als dass hier in einem Teilbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wurde. Außerdem wurden hier durch entsprechende Festsetzungen flächenbezogene Schalleistungspegel in ihrer anlagenbezogenen Lärmentwicklung berücksichtigt bzw. festgesetzt. Solche Überlegungen finden sich z. B. für die Neubetrachtung des westlichen und nordwestlichen Betriebsteils, welcher überplant werden soll, überhaupt nicht! Zur falschen Darstellung unter Abbildung 6 wurde bereits Stellung genommen.

Die Aufgabenstellung für die Sachverständigen scheint klar darauf hinzudeuten, dass hier (lediglich) die Auswirkungen der Neubebauung auf die übrigen Gebiete berücksichtigt bzw. herausgearbeitet werden sollen. Einzig die Bildung von sog. Emissionskontingenten deutet darauf hin, dass hier Verlagerungen bzw.- Umbuchen -stattfinden sollen, um die erforderlichen Grenzwerte einhalten zu können. Insofern ist auch die Aufgabenstellung an das Sachverständigenbüro kritisch zu sehen und im Hinblick auf eine Verfahrens- und Aufgabenklarheit zu prüfen.

In der Folge sind selbstverständlich auch die unter dem Punkt 3:3 aufgeführten Immissionsorte einer weiteren Prüfung zu unterziehen. Insbesondere die Immissionsorte 4, 5, 7 und 8 befinden sich unter den genannten Gesichtspunkten betrachtet nicht in einem MI, sondern in einem WA! Über den Immissionsort 8 kann ebenfalls diskutiert werden - hier wäre meiner Ansicht nach auch ein WA anwendbar bzw. gerechtfertigt.

Dies gilt natürlich auch für die übrigen Punkte, in denen die aus meiner Sicht nicht korrekt eingestuft Immissionsorte genannt bzw. verwendet werden!

Bei der Wahl des Emissionsmodells unter Punkt 4.1.3 wird von Abstrahlrichtungen geschrieben. Selbstverständlich wird hier die Bewertung der Abstrahlrichtungen AR2 und AR4 angezweifelt, da diese sich auf Mischgebiete beziehen. Mein Einwand hierzu wurde bereits mehrfach beschrieben und gilt auch hier.

Interessant ist unter Punkt 4.1.4, dass die bisher unbepflanzten Bereiche auch in Bezugsflächen unterteilt werden. Das Gebiet GE1 ist hier natürlich besonders unter den bereits beschriebenen Aspekten zu bewerten!

Interessant ist weiterhin der letzte Absatz auf Seite 29 des Gutachtens in dem sich der Verfasser der uneinheitlichen Rechtsprechung bezüglich der Gliederung von Geltungsbereichen bzw. Emissionseinschränkungen annimmt. Es scheint, dass der Verfasser hier selbst - zumindest ansatzweise - Zweifel an der Aufgabenstellung bzw. der Rechtmäßigkeit der Kontingente hegt.

**Hier mein entschiedener Einwand gegen die geplante Vorgehensweise bzw. die vorliegenden Unterlagen.**

## **6.) Nachtbetrieb:**

Hier erfolgt ein großer Einwand gegen die Annahmen die getroffen wurden. Aus eigener Erfahrung kann mitgeteilt werden, dass die Firma Rygol bis vor einigen Jahren lediglich im 2-Schicht-Betrieb gearbeitet hat. Schon von jeher war ab 6 Uhr „beim Rygol“ Arbeitsbetrieb und spätestens um 22 Uhr (meist schon ab 21:30Uhr) für die Anwohner Ruhe - und zwar

absolute Ruhe! Durch die Anschaffung einer ersten Recyclinganlage wurde vor Jahren diese Ruhe etwas getrübt – hier handelte es sich jedoch auch lediglich um teilweise Einsätze. Ob und inwiefern ein dauerhafter Nachtbetrieb jemals baurechtlich oder in einem sonstigen zwingenden Verfahren geprüft und genehmigt wurden, kann von meiner Seite aus nicht nachvollzogen werden. Im Regelfall müssen entsprechende Betriebszeiten jedoch im Rahmen eines entsprechenden Verfahrens genehmigt und den betroffenen Anwohnern auch rechtlich sicher zur Kenntnis gebracht werden – auch um zeitnah entsprechende rechtliche Prüfungen einleiten zu können. **Meines Wissens ist dies nie passiert.**

Es deutet aus meiner Sicht vielmehr darauf hin, dass sich der dauerhafte Nachtbetrieb eher etabliert hat – nach dem Motto „Wo kein Kläger, da kein Richter.“ Wie bereits beschrieben, lasse ich mich gerne durch entsprechende rechtssichere Genehmigungen – sei es bau- und/oder umweltrechtlicher Art – Vom Gegenteil überzeugen. Ansonsten wird dies sicherlich auch Gegenteil der weiteren oder ggf. späteren juristischen Betrachtungen sein müssen.

**Mit Schrecken habe ich daher auf den letzten Absatz auf Seite 30 des immissionschutzrechtlichen Gutachtens geblickt, in welchem tatsächlich geschrieben steht, dass davon ausgegangen werden könne, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten seien, da die Firma Rygol ja bereits einen umfangreichen Nachtbetrieb vorweisen könne und dass somit auch die ermittelten Emissionskontingente die rechtlichen Anforderungen erfüllen würden.**

**Allgemein verständlich könnte man das vermutlich so ausdrücken, dass wohl alles seine Richtigkeit habe, da es ja immer schon so gewesen sei. Eine Prüfung hat hier aus meiner Sicht nicht stattgefunden - eher eine nicht ausreichend bestimmte Aufgabenstellung! Auch hier gilt es aus meiner Sicht prüfend einzugreifen!**

**Der Autor nennt unter Punkt 7 seine Quellen bzw. unter Punkt 7.1 sog. Projektspezifische Unterlagen. Lt. diesen Ausführungen wurde sich lediglich auf vorgegebene Informationen verlassen und lediglich im Rahmen von Schallpegelmessungen und der Klärung von Betriebsabläufen Ortseinsichten durchgeführt. Bezüglich der zu verwendenden Gebietskategorien wurde sich augenscheinlich ohne weitere Überprüfung auf Angaben Dritter verlassen.**

**Hier daher meine entschiedenen Einwände gegen die getroffenen Annahmen, die keine Grundlage für eine rechtlich sichere städtebauliche Planung sein können.**

#### **Fazit:**

Ich hoffe, meine Einwendungen und die Kritik an den vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan „GE Kelheimer Straße Überarbeitung“ ausreichend und verständlich dargelegt zu haben und gehe davon aus, dass unter den gegebenen Gesichtspunkten entsprechende Änderungen beschlossen, beauftragt und eingearbeitet werden.

Wie bei der Informationsveranstaltung auch bereits mündlich vorgebracht ist es nicht mein Ziel, das Verfahren zu hemmen oder zeitlich in die Länge zu ziehen! Überhaupt nicht!

Es ist aus meiner Sicht nur unglücklich gewählt, dass die massive Erweiterung des bauplanungsrechtlich überplanten Bereichs mit der Aufstellung einer Bebauungsmöglichkeit für die lt. Geschäftsführung Fa. Rygol dringend notwendige Produktionshalle vermengt wird. Aus meiner Sicht - aber das kann natürlich auch im subjektiven Auge des Betrachters sein - wäre eine Trennung der beiden Vorhaben dem Zweck einer zügigen Planfeststellung und Durchführung dienlicher. Hier wären für den Bereich der Neubebauung am südöstlichen

Firmengelände von meiner Seite aus nur kleinere Einwendungen zu berücksichtigen, die zügig abgearbeitet werden könnten.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans, die Einstufung der Bebauung nördlich der Brandhofstraße als allgemeines Wohngebiet und die dementsprechende Berücksichtigung bei den erforderlichen Gutachten und Stellungnahmen erscheint mir dagegen alternativlos.

**Feststellung:**

Meine Einwände werden fristgerecht vorgebracht, auch um die weitreichenden gesetzlichen Möglichkeiten (z.B. ein Antrag auf Normenkontrolle) im Rahmen dieses Verfahrens rechtlich zulässig wahren zu können.

Inwiefern hier lediglich baurechtliche Aspekte zu berücksichtigen sind und/oder auch noch umweltspezifische Betrachtungen (Stichwort: Bundesimmissionsschutzgesetz/-verordnung; Störfallbetrieb ja oder nein) zu betrachten sind, bleibt natürlich selbstverständlich den dafür zuständigen Fachstellen vorbehalten.

Hier ist es aus meiner Sicht nur verwunderlich, warum über die Art und Güte der Geruchsemissionen, welche weithin wirksam werden, keinerlei Aussagen getroffen werden. Das anscheinend sämtliche Stellungnahmen und Einwände zur Vorplanung lediglich zur Kenntnis genommen wurden, jedoch keinerlei spürbare Änderung der Planung bzw. der Vorgehensweise bewirkten, kann nicht nachvollzogen werden. Insbesondere die Nichtberücksichtigung der Fachstelle des Landratsamtes Kelheim, welche sich mit Bau- bzw. Bauplanungsrecht und Städtebau auseinandergesetzt hat.

**Für eine persönliche Darlegung und/oder Rückfragen stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.**

**Beiblatt 1 –**

**Kurzstellungnahme zu einzelnen Anmerkungen in der Anlage des Schreibens von KOMPLAN Ingenieurbüro für kommunale Planungen vom 17.10.2024 (Anlage 1)**

**1.) Seite 6 unten bzw. 7 oben – 11 Grundsätzliches:**

Aus meiner Sicht ist es bei dieser erneuten Auslegung bzw. bei meiner jetzigen Stellungnahme nicht ausreichend, wenn hier nicht alle vorgetragene Argumente ausreichend gewürdigt und geprüft werden. Es ist sicherlich nicht haltbar, wenn manche Aspekte schlicht unbeantwortet bleiben - wie z. B. die Rechtmäßigkeit der Nacharbeit bzw. die Betrachtung hierzu oder die Frage nach der tatsächlichen Gebietseinstufung nördlich der Brandhofstraße. Es spielt im vorgeschriebenen Verfahren nach dem BauGB keine Rolle, ob bzw. welche Ergebnisse das eingesetzte Fachbüro „augenscheinlich“ vermutet.

Des Weiteren kann der Formulierung „den bisherigen unbeplanten Innenbereich des Altbestandes zu reduzieren“ nicht gefolgt werden. Eine solche Formulierung ist weder verständlich noch entspricht sie dem Prinzip der ausreichenden Bestimmtheit im Verwaltungshandeln.

**2.) Seite 7 – „Umfang des Bebauungsplans“:**

Der Aussage, dass die Planung „im Ergebnis für die umliegenden Anwohner zu keinen negativen Veränderungen“ führt, kann in keiner Weise gefolgt werden! Hier wird, neben meinen Ausführungen in den betreffenden Punkten, nochmals ausdrücklich auf die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim -Abteilung Städtebau vom 17.01.2024 hingewiesen, welche zu ähnlichen Feststellungen kommt.

Es handelt sich hier um eine Fachstelle, der sicher mehr Gehör eingeräumt werden muss, als lediglich und stetig auf die - selbstverständlich vorhandene - Planungshoheit der Gemeinde hinzuweisen. Wie mehrfach erwähnt kann den Interessen des Unternehmens auch entgegengekommen werden, wenn der Umgriff zur vorhandenen Bebauung berücksichtigt und - wie vom Landratsamt Kelheim vorgeschlagen - eine Baukörpergliederung geprüft wird. Diese sollte im Übergangsbereich sowohl flächen- als auch höhenmäßig erfolgen. Die derzeit vorhandene Bebauung im Übergangsbereich zur nordwestlichen bzw. westlichen Bebauung bietet hier ein positives Beispiel und sollte somit auch höhenmäßig so fixiert werden. Es hatte sicher auch damals seinen guten Grund, warum in diesem Bereich niedriger gebaut wurde. Und nun soll plötzlich der Bauraum in diesem Bereich massiv flächen- und höhenmäßig massiv erweitert werden!

Und alles „im Ergebnis für die umliegenden Anwohner“ ohne negative Veränderungen???

### **3.) Seite 7 - „Zur Begründung“:**

Es wurde und wird nicht angezweifelt, dass dem Markt Painten die zitierten bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht bekannt seien. Dies darf von meiner Seite aus klargestellt werden.

Der entschiedenen Zurückweisung von negativen Auswirkungen auf die massiv flächen- und höhenmäßige Erweiterung des Bauraums im nördlichen bzw. nordwestlichen GE 1 kann jedoch unter den genannten Gesichtspunkten überhaupt nicht gefolgt werden. Insbesondere bei den ortskundigen Entscheidungsträgern sollte dies doch ebenfalls bekannt sein. Dem von der Marktgemeinde eingesetzten Fachbüro wird - ohne jegliche negative Einflüsse einbringen zu wollen - empfohlen, sich auf Höhe der Brandhofstraße 17 ein Bild der vorhandenen Bebauung/Situation zu machen und so die Wirkung der Planung auf die bestehende Bebauung zu bedenken.

Es wurde und wird auch nicht angezweifelt, dass die Marktgemeinde Painten mit dem Grundsatz der Planung ehrbare Ziele verfolgt. Es ist absolut nachvollziehbar, dass man dem Unternehmen hier eine Planungssicherheit geben will und auch muss. In den heutigen Zeiten noch viel mehr. Eine gebietsverträgliche Entwicklung unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung und Bevölkerung sieht aber in dem beschriebenen Bereich sicher anders aus.

### **Seite 7 unten bzw. Seite 8 - „Zum Lärmschutz“ und Ergebnis“:**

Die schalltechnische Untersuchung an sich wurde und wird nicht angezweifelt. Wie bereits mehrfach erwähnt und aufgeführt, wird lediglich die Gebietseinstufung der Bebauung nördlich der Brandhofstraße als MI angezweifelt. Es mag im (vielleicht etwas überholten) FNP als MI ausgewiesen sein - ein FNP ist aber immer nur ein sog. Vorbereitender Bauleitplan und entfacht keinerlei rechtliche Außenwirkung. Entscheidend ist - wie bereits mehrfach ausgeführt - wie die tatsächliche Gebietsnutzung aussieht. Dies wird, wie sicher bekannt ist, auch höchstrichterlich so gesehen. Insofern ist hier im beschriebenen Bereich maximal von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) auszugehen. Aus meiner Sicht wären und sind daher die Werte zu einem WA anzusetzen.

Und als weiterer Punkt wird die Tatsache aufzuklären bzw. zu berücksichtigen sein, ob eine Nacharbeit jemals in einem bau- und oder immissionsrechtlichen Verfahren ausreichend geprüft und abschließend genehmigt wurde. Lediglich die Aussage „dass das schon seit einem längeren Zeitraum so wäre“ erwirkt weder eine stillschweigende Genehmigung noch einen formellen oder materiellen Bestandsschutz.

### **Abschließende Feststellungen meinerseits:**

Es werden weder die Planungshoheit noch die ehrenwerten Absichten der Marktgemeinde Painten kritisiert bzw. in Frage gestellt.

Der Fortbestand des gegenständlichen Unternehmens, dessen Aufstellung für die Zukunft und die geplanten Erweiterungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen werden ausdrücklich begrüßt.

Die aus meiner Sicht unnötig gewählte Erwähnung, dass es sich um „die Einschätzung eines einzelnen Anwohners“ handelt, deutet lediglich darauf hin, dass hier durch das eingesetzte Fachbüro versucht werden soll, ein etwas negativ gesinntes Individuum darzustellen. Dies weise ich entschieden zurück! Warum waren nicht mehr Anwohner der Brandhofstraße bei der Informationsveranstaltung? Das kann klar beantwortet werden. Weil die Benennung des Bebauungsplanes derart unbestimmt und verwirrend ist, dass jeder, der sich nicht zu sehr mit der Materie Baurecht befasst ist, lediglich denkt, dass es sich um den Neubau einer Produktionshalle an der Kelheimer Straße („ganz draußen“) und um die Errichtung einer weiteren Zufahrt zum Firmengelände handelt. Dies konnte ich zwischenzeitlich aus mehreren Gesprächen entnehmen. Dass hier auch das komplette Firmengelände überplant wird bzw. die Planung im derzeit noch gebietsverträglich gestalteten nördlichen bzw. nordwestlichen Bereich flächen- und höhenmäßig massiv ausgebaut wird, wusste und weiß niemand.

Alleine dieser Umstand kann in einem juristischen Verfahren bereits den Ausschlag dafür geben, dass eine sog. „Unbestimmtheit“ festgestellt wird. Ein Jurist wurde zu diesem Thema einmal sinngemäß folgendermaßen zitiert: „Wenn die Überschrift schon Zweifel an der Bestimmtheit oder der Verständlichkeit erweckt, spielt die ganze Geschichte dahinter vorerst keine Rolle mehr.“

Aus städtebaulicher und persönlicher Sicht sollte nochmals - auch im Sinne einer zügigen Erlangung von Baurecht für die geplante neue Halle im südlichen Betriebsbereich - geprüft werden, ob die Bereiche für die geplanten Neubautätigkeiten nicht getrennt von der augenscheinlich geplanten baurechtlichen „Heilung“ des Bestands behandelt und durchgeführt werden sollten.

#### Zudem Beigefügt:

Anlage 1 – Schreiben vom 15. Januar 2024 an die Marktgemeinde Painten

Anlage 2 – Schreiben KOMPLAN an den Unterzeichner vom 17. Oktober 2024

Anlage 3 – Fotodokumentation

#### **Abwägung:**

Die erneute Stellungnahme des Einwenders 1 nimmt der Markt Painten zur Kenntnis. Zu den weiterhin vorgebrachten Einwänden und Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Der private Widerspruch beinhaltet erstens das Einwandschreiben vom 19.11.2024 zum Entwurf selbst, zweitens ein Beiblatt, in welchem eine Kurzstellungnahme zu einzelnen Anmerkungen der Beschlussfassung des Marktgemeinderates vom 14.05.2024 hinsichtlich der Stellungnahme des Einwenders vom 15.01.2024 zum Vorentwurf ergehen, drittens die Stellungnahme des Einwenders vom 15.01.2024 zum Vorentwurf selbst (Anlage 1), viertens das Anschreiben vom 17.10.2024 sowie den Beschlussbuchauszug des Marktgemeinderates Painten vom 14.05.2024 mit der entsprechenden Würdigung der Stellungnahme vom 15.01.2024 zum Vorentwurf (Anlage 2) sowie fünftens eine Fotodokumentation im Bereich der Brandhofstraße (Anlage 3).

Nachfolgend wird zunächst zum Einwandschreiben vom 19.11.2024 Bezug genommen, anschließend zum Beiblatt mit der ergänzenden Kurzstellungnahme.

Die Anlagen 1 bis 3 ergehen zur Kenntnis. Die Notwendigkeit hierzu eine Würdigung zu formulieren wird nicht für erforderlich erachtet, da es sich zum einen um die Stellungnahme des Einwenders aus dem Vorentwurfsverfahren handelt, die bereits umfassend behandelt wurde. Zum anderen wird die Beschlussfassung des Marktgemeinderates vom 14.05.2024 beigelegt, die unter dem Punkt Beiblatt und den Anmerkungen des Einwenders eine ergänzende Würdigung erfährt. Die Fotodokumentation dient der Veranschaulichung des Punktes 4)-Vorhandene Bebauung nördlich der Brandhofstraße (einschl. Teilbereich Meisenweg) der Stellungnahme vom 19.11.2024 und wird, wenn notwendig, unter diesem Punkt berücksichtigt.

Zunächst darf jedoch aus Sicht des Marktes Painten nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass sich der überwiegende Teil der neuerlichen Stellungnahme, inhaltlich an den Aussagen zum Vorentwurf orientiert und deshalb die Beschlussfassung des Marktes ebenso inhaltlich aus dem Vorentwurf übernommen wird.

Ebenso wird nochmals klar zum Ausdruck gebracht, dass der Markt Painten in einem ausführlichen und umfangreichen Planungsprozess, alle Anforderungen und Belange zur betreffenden Gebietsentwicklung entsprechend abgearbeitet und ausführlich dokumentiert hat mit dem Ergebnis, dass nun im Zuge der erfolgten Fachstellen- und Behördenbeteiligungen, keine maßgeblichen Bedenken oder Einwände vorliegen.

Dabei ist es Ziel und Aufgabe der Kommune, die Anforderungen an eine verträgliche Entwicklung zu erfüllen und dies an gesunde und verträgliche Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszurichten. Dies kann vollumfänglich sichergestellt werden und erfordert daher keine grundsätzlichen Änderungen oder Anpassungen zur Planung.

Dabei wird ebenso nochmals klar zum Ausdruck gebracht, dass es planungsrechtliche Anforderung ist, die gesetzlichen Grundlagen und Anforderungen zu erfüllen und diese mit den fachlichen Belangen und Anforderungen der zuständigen Fachbehörden abzugleichen. Dies ist ebenso vollumfänglich erfolgt.

Nicht uneingeschränkt relevant für die Gemeinde ist hingegen die Sichtweise oder Einschätzung einzelner Privatinteressen aus der Nachbarschaft. Dies ist entsprechend geltendem Recht differenziert zu betrachten. So ist es Pflicht und Aufgabe der Kommune in vorliegender

Situation, den Bestandsschutz der Nachbarschaft nicht maßgeblich zu verletzen und das Vorhaben der Gewerbeentwicklung so zu steuern, dass ein Nebeneinander in dieser Gemengelage gelingt. Auch dies kann im Ergebnis gewährleistet werden.

Ebenso möchte der Markt Painten klarstellen, dass im bisherigen Verfahrensprozess die Aussagen des Einwenders 1 ausreichend und umfassend gewürdigt wurden, soweit dies die Planungssituation erfordert. Die hierzu formulierten Vorwürfe im Hinblick einer unzureichenden Behandlung weist der Markt entschieden zurück.

## **Zur Stellungnahme vom 19.11.2024**

### **Zu 1.) Grundsätzlich:**

#### **Abwägung zum Vorentwurf**

Der Unterzeichner stellt zu Beginn seiner Aussagen nochmals deutlich klar, dass sich die formulierten Einwände nicht grundsätzlich gegen den Standort richten. Dies wird vom Markt Painten ausdrücklich begrüßt.

Ungeachtet dessen wird im Zuge der Würdigung der vorliegenden Stellungnahme von Seiten des Markt Painten nicht zu jeder einzelnen Aussage entsprechend Stellung genommen. Im Ergebnis werden die wesentlichen Aspekte gewürdigt und inhaltlich darauf eingegangen, da sich die Formulierungen zum Teil wiederholen und im Ergebnis augenscheinlich darauf abzielen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den bisherigen unbeplanten Innenbereich des Altbestandes zu reduzieren.

#### **Abwägung zum vorliegenden Entwurf**

Der Markt Painten hält uneingeschränkt an der bisherigen Beschlussfassung fest. Änderungen oder Ergänzungen in dieser Hinsicht sind somit nicht erforderlich.

### **Zu 2.) Problematik - Umfang des Bebauungsplans bzw. unzureichende Bestimmtheit:**

#### **Abwägung zum Vorentwurf**

Dem Markt Painten sind selbstverständlich die zitierten bauplanungsrechtlichen Anforderungen bekannt. Aus diesem Grund wird hierzu nicht näher darauf eingegangen. Auf Grundlage der hierzu getroffenen Aussagen wird der Markt die Bestandsbeschreibung nochmals nachjustieren und bei Bedarf entsprechend ergänzen.

Festzuhalten ist im Ergebnis der hierzu getroffenen Aussagen, dass vom Unterzeichner befürchtet wird, dass durch die Überplanung des Gesamtgebietes zwangsläufig negative Auswirkungen auf das Umfeld hervorgerufen werden. Dies wird vom Markt Painten nochmals entschieden zurückgewiesen.

Zusammenfassend wird der Markt Painten die betreffenden Aussagen in der Begründung nochmals abprüfen und bei Bedarf entsprechend nachbessern. Dies wird im Ergebnis jedoch nicht zu einem veränderten Ergebnis der Planungserfordernis sowie des Planungsinhaltes führen.

#### **Abwägung zum vorliegenden Entwurf**

Entgegen den Aussagen des Unterzeichners wird aus Sicht des Markt Painten nochmals klar zum Ausdruck gebracht, dass durch den gewählten Umgriff des Bebauungsplanes, keine maßgeblichen negativen Auswirkungen auf die umliegende Siedlung hervorgerufen werden. Vielmehr ist es zwingende Anforderung und Notwendigkeit, eine Gesamtbetrachtung des Gewerbestandortes zu verfolgen und hierfür aussagekräftige Regelungen zu treffen. Dies ist natürlich nur dann möglich, wenn sich das gesamte Betriebsgelände innerhalb des Geltungsbereiches befindet. Aus welchen Beweggründung dies von Seiten des Unterzeichners nach wie vor kritisiert wird, ist dem Markt Painten nicht ersichtlich und auch nicht nachvollziehbar.

Die Aussagen und Formulierungen in der neuerlichen Stellungnahme stellen im Ergebnis den Sachverhalt nicht richtig dar und die Gemeinde distanziert sich im Ergebnis auch nochmals deutlich von diesen Aussagen.

Klarzustellen ist daher nochmals, dass es sowohl für das ansässige Unternehmen, als auch für das Umfeld von maßgeblicher Bedeutung ist, den Standort in seine Gesamtheit zu betrachten. Dies ist schon allein aus Gründen des Schallimmissionsschutz von uneingeschränkter Bedeutung und erfordert im Ergebnis eine Betrachtung des Bestandes sowie der zukünftigen Entwicklung.

Ebenso nichtzutreffend ist die Unterstellung, der Markt strebt mit dem Bebauungsplan im Gesamtumgriff eine deutlich höhere bauliche Entwicklung an, insbesondere im Bereich der angrenzenden Siedlungsflächen an der Brandhofstraße. Tatsache ist vielmehr, dass mit der Untergliederung des gesamten Standortes eine Zonierung geschaffen wurde, die bauliche Entwicklungen sowie zulässige Nutzungen untergliedert und Höhenentwicklung von den dort vorherrschenden Geländebeziehungen abhängig macht. Nur hierdurch ist sichergestellt, dass keine unzumutbaren Entwicklungen entstehen und eine möglichst verträgliche Nutzung erfolgt. Im Ergebnis ist jedoch auch nochmals klarzustellen, dass bauliche Entwicklungen im Altbestand des gegenwärtig noch unbeplanten Innenbereichs zulässig und möglich sind. Dieses Anrecht schafft nicht erst der vorliegenden B-Plan.

Vom Unterzeichner wird weiter ausgeführt, dass insbesondere der Umweltbericht nach §2a BauGB und das immissionsschutztechnische Gutachten – welches lediglich die Schallimmissionen berücksichtigt – sich zum größten Teil bzw. fast ausschließlich mit den Auswirkungen der neu geplanten Halle im südöstlichen Bereich befassen und die massive Erweiterung der Planung im westlichen und nordwestlichen Bereich größtenteils außen vorlassen. Hierzu ergeht die Würdigung, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans eben genau aus diesen Gründen zur Gesamtbetrachtung das vollständige Betriebsgelände des Unternehmens umfasst und somit wurden auch für die bestehenden Werkhallen Geräuschkontingente nach den Vorgaben der DIN 45691 festgesetzt. Die festgesetzten Ge

räuschkontingente gliedern das Gebiet hinsichtlich des Emissionsverhaltens und führen damit zu einer Einschränkung der anlagenbezogenen Lärmentwicklung. Auch oder gerade für den Bestand. Es ist daher falsch zu behaupten, dass sich die Betrachtungen lediglich auf die neu geplante Produktion im südöstlichen Bereich beziehen. Dies wird auch durch das ebenfalls vorgelegte

Emissionskataster, Bericht-Nr. 1162-06\_E01, bekräftigt. Darin wurden sämtliche Lärmemissionen (z.B. Anlagentechnik, Abluft- und Zuluftöffnungen, mobile Lärmquellen usw.) im Bestand fachgerecht erhoben und mit den zur Festsetzung empfohlenen Geräuschkontingenten verglichen.

### **Zu 3.) Begründung zum Bebauungsplan sowie**

### **Zu 4.) Vorhandene Bebauung nördlich der Brandhofstraße (einschl. Teilbereich Meisenweg)**

#### **Abwägung zum Vorentwurf**

Ungeachtet der Einschätzung eines einzelnen Anwohners mit den hierzu getroffenen Aussagen, liegt es ausschließlich im Ermessen des Planungsträgers darüber zu befinden, welche Anforderungen, Zielsetzungen oder Inhalte im betreffenden Planungsverfahren formuliert werden. Der Markt Painten bedauert dabei die Einschätzung in der vorliegenden Form und stellt nochmals deutlich zum Ausdruck, dass mit dem vorliegenden Verfahren eine zulässige und rechtskonforme Maßnahme in die Wege geleitet wurde mit der ausschließlichen Zielsetzung, sowohl dem betreffenden Unternehmen, als auch für die umliegende Bevölkerung klare Regelung und Zielvorstellungen zu schaffen. Dies immer unter der Voraussetzung einer gebietsverträglichen Entwicklung. Leider erweckt sich in den Aussagen der Eindruck, dass sich diese Zielsetzungen anderweitig darstellen. Davon distanziert sich der Markt Painten deutlich.

#### **Abwägung zum vorliegenden Entwurf**

Der Einwander formuliert mitunter, dass der nördliche Bereich der Brandhofstraße als Mischgebiet (MI) nach der Baunutzungsverordnung klassifiziert ist. In der Realität handelt es sich gemäß dem Einwander bei der vorhandenen Bebauung seit Jahren um ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Es sind z.B. seit Jahrzehnten keinerlei Gewerbebetriebe mehr in diesem Bereich vorhanden, welche die Einstufung als Mischgebiet (MI) rechtfertigen würde. Es ergeht hierzu die Würdigung, dass gemäß Nr. 6.6 der TA-Lärm die Zuordnung maßgeblicher Immissionsorte zu einem Gebiet nach Nr. 6.1 der TA-Lärm anhand der Festsetzungen im jeweiligen Bebauungsplan erfolgt. Im vorliegenden Fall existiert jedoch kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das bezeichnete Gebiet, daher muss der Schutzanspruch aus anderweitigen Unterlagen abgeleitet werden. Als vorbereitender Bauleitplan erscheint der Flächennutzungsplan diesbezüglich als sinnvollste sowie maßgebliche Alternative. Im Kommentar Nr. 47 zu Nr. 6.6 der TA-Lärm von Feldhaus/Tegeder heißt es hierzu im Wortlaut: *"Soweit andere gesetzliche Regelungen Bestimmungen über einen Nutzungszweck treffen – z.B. Darstellungen in einem Flächennutzungsplan – kann hierauf zurückgegriffen werden. Auch wenn ein Flächennutzungsplan den Gebietscharakter nicht endgültig festlegt, können die planerischen Überlegungen der Gemeinde, wie sie sich aus ihrem Flächennutzungsplan ergeben, Hinweise auf eine Einstufung der Gebiete liefern."*

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Painten ist der Bereich eben als Mischgebiet (MI) definiert. Dementsprechend wurde sich bei der Schutzeinstufung im Sinne der TA-Lärm ebenfalls daran orientiert.

Unter Maßgabe dieser Grundlagen und Voraussetzungen, sieht der Markt Painten daher keine Notwendigkeit im Umgriff des vorliegenden Gewerbebestandes, gegenwärtig Änderungen in der Nutzungszuordnung vorzunehmen. Dies lässt sich auch nicht per Gesetz einfordern, ungeachtet der Sichtweise aus der Nachbarschaft zur Wahrung der eigenen Interessen. Vielmehr ist gleichermaßen sicherzustellen, dass der Gewerbebestandort zur Wahrung des Bestandsschutzes, keine Einschränkungen durch Nutzungsänderungen im Umfeld erfährt. Aus diesen Gründen kann den Interessen des Unterzeichners nicht Folge geleistet werden.

### **Zu 5.) Immissionschutztechnisches Gutachten vom 06.12.2023 sowie**

### **Zu 6.) Nachtbetrieb**

Um den Anforderungen des gesamten Lärmschutzes entsprechend Rechnung zu tragen, wurde begleitend zum Verfahren eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Diese ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und berücksichtigt neben dem Unternehmen innerhalb des Geltungsbereiches, auch gleichermaßen die vorhandenen Bestandsnutzungen angrenzend zum Standort.

Diese Vorgehensweise ist notwendiger Bestandteil eines bauplanungs-rechtlichen Verfahrens und stellt ein Nebeneinander der hier unterschiedlich aneinandergrenzenden Nutzungen sicher.

Zielsetzung der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches ist es dabei, durch die Umverlagerung des Produktionsstandortes im nördlichen Randbereich, eine immissionsschutzrechtliche Verbesserung im Umfeld herbeizuführen. Dafür werden umfangreiche Baumaßnahmen mit Integration aller erforderlichen technischen Anlagen und Einrichtungen innerhalb des neugeplanten Gebäudes ergriffen.

Festgesetzt und definiert werden dabei für den gesamten Geltungsbereich flächenbezogene Schalleistungspegel, die als Vorgabe für eine zukünftige Schallausbreitung dienen. Zudem bleibt festzuhalten, dass der Fachstelle des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz im Zuge der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB, zusätzlich das Geräuschemissionskataster des Betriebes der bestehenden Anlagen vorgelegt wurde, um eine abschließende Gesamtbetrachtung des bestehenden Betriebes in Abgleich mit den Planungen zu erlangen. Im Zuge dessen wurde das entsprechende Gutachten mit Datum vom 04.11.2024 seitens Hock & Partner Sachverständige PartG mbB allen Fachstellen sowie auch der Öffentlichkeit zur Einsicht bereitgestellt.

Damit die Behörden und die Öffentlichkeit die ergänzten Unterlagen ausreichend sichten und würdigen können, wurde vor Ablauf der Auslegung zusätzlich eine angemessene Fristverlängerung erteilt. Nach Prüfung der beiden Gutachten durch die Fachbehörde wurden im Zuge der vorgelegten Stellungnahme keine Bedenken geäußert. Es erfolgen lediglich redaktionelle Anmerkungen.

Demnach sieht sich der Markt Painten nicht in der Verantwortung, die Beurteilung der Fachstelle in Frage zu stellen. Es ist somit an dieser Stelle nichts zu veranlassen bzw. zu ändern.

Zusätzlich formuliert der private Einwender im Gutachten eine uneinheitliche Rechtsprechung bezüglich der Gliederung von Geltungsbereich bzw. Emissionseinschränkungen. Dabei werden dem Verfasser selbst oder zumindest ansatzweise, Zweifel an der Aufgabenstellung bzw. der Rechtmäßigkeit der Kontingente unterstellt.

Hierzu ist anzumerken, dass unter Kapitel 4.5.2 grundsätzlich die aktuelle Rechtsprechung zur Geräuschkontingentierung zusammengefasst und auf die relevanten Urteile verwiesen wird. Abschließend wird eine entsprechende Bewertung für den Geltungsbereich der Planung vorgenommen. Im bezeichneten Absatz heißt es im Wortlaut: "Unter Berücksichtigung der oben genannten rechtlichen Rahmenbedingungen und der Tatsache, dass der vorliegende Bestandsbetrieb innerhalb des Geltungsbereichs der Planung bereits einen umfangreichen Nachtbetrieb vorweisen kann, kann davon ausgegangen werden, dass die ermittelten Emissionskontingente die rechtlichen Anforderungen erfüllen." Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Kontingente lassen sich hieraus nicht ableiten. Dies zur Klarstellung sowie zur Vorbeugung von Fehlinterpretationen.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass der Gewerbebetrieb im Zuge von Nutzungen zur Nachtzeit einen entsprechenden immissionsschutzfachlichen Nachweis per Gutachten zu erbringen hat, in dem eine Tätigkeit im Nachtbetrieb sicherzustellen ist.

### **Zu Fazit und Feststellung**

Ungeachtet der gesamten Aussagen sowie Einschätzungen des Einwenders, sieht der Markt Painten keine Veranlassung die Planung zu ändern oder grundsätzlich zu überdenken. Vielmehr kann hiermit sichergestellt werden, dass eine aufeinander abgestimmte Entwicklung der angrenzenden Nutzungen für die Zukunft ermöglicht wird, die im Ergebnis eine deutliche Verbesserung für das Umfeld hervorruft. Dies vor allem in Bezug auf die Umverlagerung der neuen Produktion, abgerückt vom randlichen Siedlungsbereich entlang der

Brandhofstraße. Aus diesem Grund werden die negativen Aussagen in den vorgebrachten Stellungnahmen des Unterzeichners abgewogen und angemessen richtiggestellt. Insbesondere die am Standort und dessen Umfeld maßgeblichen Belange des Immissionsschutzes, wurden im gesamten Verfahren ausführlich und umfangreich untersucht und abgearbeitet mit dem Ergebnis, dass mit den beiden vorgelegten Gutachten, diese Anforderungen ausreichend berücksichtigt sind. Die hierzu weiterhin vorgebrachten Aussagen sind daher nicht nachvollziehbar und bedürfen keiner weiteren Ergänzung.

**Im Ergebnis ist die vorliegende Planung in der Gesamtbetrachtung des Standortes alternativlos.**

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 05.11.2024

**Stellungnahme:**

DAS AELF Abensberg – Landshut hält die Stellungnahme vom 15.01.2024 aufrecht.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen. Zum vorgebrachten Hinweis ergeht folgende Würdigung:

In der Stellungnahme vom 15.01.2024 wird seitens der Fachstelle ausgesagt, dass sich weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstwirtschaftlicher Sicht Einwände ergeben. Demnach ist nichts weiter zu veranlassen.

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 14.11.2024

**Stellungnahme:**

Wie bereits in unsere Stellungnahme vom 09.01.2024 erwähnt, bitten wir auf die Erschließung der Flurstücke 439/3 und 439/4 zu achten. Aus den Planunterlagen ist nicht ersichtlich, ob eine Anbindung an die Zufahrt im Westen (Wegflurstück 438) bestehen bleibt.

*Anmerkung KomPlan: Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird der Lageplan aus der Stellungnahme vom 09.01.2024 eingefügt:*



**Abwägung:**

Die Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wird zur Kenntnis genommen. Zum vorgebrachten Hinweis ergeht folgende Würdigung:

Die südlichen Grundstücksflächen des GE 7 besitzen bereits seit vielen Jahren Baurecht über den bestehenden Bebauungsplan „GE Kelheimer Straße II“. Hier wurden lediglich noch keine betrieblichen Nutzungen umgesetzt. Im Ergebnis dienen diese Flächen als langfristiges Entwicklungspotential für das Unternehmen.

Eine Zuwegung der betreffenden Grundstücksflächen ist dann im Detail vor baulicher Entwicklung dieser Flächen in Abstimmung mit den hierfür zuständigen landwirtschaftlichen Betrieben zu tätigen. Ein konkretes Zeitfenster liegt hierfür jedoch gegenwärtig noch nicht

vor. Grundsätzlich bietet sich dann ein Ersatz über den rückwertigen Wirtschaftsweg auf Fl.Nr. 500/3. Eine detaillierte Abstimmung hat dann bei Bedarf zu erfolgen. Gegenwärtig genießen diese Flächen noch die bestehende Zuwegungsmöglichkeit.

- Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 05.11.2024

**Stellungnahme:**

Mit E-Mail vom 21.10.2024 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z.B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren). Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen begutachten.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Referat 102; Landschaftsaufnahme Geologie, Geogefahren: tel. 09281 1800-4723).

Zu den örtlichen und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde, [poststelle@landkreis-kelheim.de](mailto:poststelle@landkreis-kelheim.de)).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut ([poststelle@www-la.bayern.de](mailto:poststelle@www-la.bayern.de)) wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die Fachstelle äußert sich analog der Stellungnahme vom 15.01.2024 zum Vorentwurf dazu, dass im Planungsgebiet keine konkreten Geogefahren bekannt sind, der Untergrund allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen besteht. Der Hinweis ist in der Begründung unter Ziffer 4.4 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse sowie unter den Hinweisen durch Text unter Ziffer 5 bereites vollumfassend enthalten.

In Bezug auf örtlich und regional zu vertretende Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auf die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes verweist die Fachstelle auf das Landratsamt Kelheim sowie auf das Wasserwirtschaftsamt Landshut. Sämtlich genannte Fachstellen wurden im Zuge dieses Verfahrens beteiligt. Bei eingegangener Stellungnahme erfolgt eine eigene Würdigung. Demnach ist an der Stelle nichts weiter zu veranlassen.

- Bayernwerk Netz GmbH vom 18.11.2024

**Stellungnahme:**

Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Unsere Stellungnahme vom 16. Januar 2024 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Die Fachstelle verweist auf ihre Stellungnahme vom 16.01.2024 zum Vorentwurf. Zusammengefasst kann man hierzu aussagen, dass sich im überplanten Bereich von der Fachstelle betriebene Versorgungseinrichtungen (Freileitung, Erdgasversorgung) befinden. Diese werden über beigelegte Lagepläne aufgezeigt. Es erfolgen Hinweise zu Schutzzonenbereichen, Auflagen zu Abgrabungen etc. Sämtliche Informationen dieser Stellungnahme wurden bereits in die Entwurfsunterlagen in der Begründung unter Ziffer 8.4 Energieversorgung eingearbeitet. Im Weiteren bleibt an der Stelle anzumerken, dass die seitens der Fachstelle beschriebene Freileitung mittlerweile rückgebaut und unterirdisch verlegt wurde. Auch dies ist entsprechend unter zuvor genannter Ziffer der Begründung dokumentiert. Demnach ist an der Stelle nichts weiter zu veranlassen.

- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 31.10.2024

**Stellungnahme:**

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Wichtig:

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PT/12 Regensburg verwendet werden:

[telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de)

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

Ihr Schreiben ist am 21.10.2024 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderliche Stellungnahme abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

[telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de)

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Da wir für Ihr Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantieren wollen, ist es sehr wichtig, dass wir möglichst zeitnah, die Realstraßen und Hausnummern von Ihnen übermittelt bekommen. Nur so können wir den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung anbieten.

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Da es sich bei der Änderung um ein vollständig erschlossenes Gebiet handelt, sind öffentliche Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Die formulierten Hinweise werden mit den in der Planung bereits getroffenen Aussagen in der Begründung unter Ziffer 8.5 Telekommunikation abgeglichen und ggf. ergänzt. Eine Detailabstimmung mit den Leitungsversorgern erfolgt dann immer bei Bedarf im Zuge geplanter Baumaßnahmen direkt durch die Bauherren.

- Handwerkskammer vom 14.11.2024

#### **Stellungnahme:**

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

Mit vorangegangener bereits erfolgter Beteiligung haben wir Anmerkungen und Hinweise zum Verfahren abgegeben. Zwischenzeitlich ggf. erfolgte Ergänzungen der Planunterlagen sowie übermittelte Beschlüsse bzw. Hinweise zu eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Seither ergaben sich unsererseits keine neuen Erkenntnisse.

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

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

**Abwägung:**

Die Stellungnahme der Handwerkskammer wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Die Fachstelle verweist auf ihre Stellungnahme vom 08.01.2024 zum Vorentwurf, in welcher auf bereits bestehende Nutzungen in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich und das Thema betriebsbedingte Emissionen hingewiesen wird. Im Weiteren liegt seitens der Fachstelle Einverständnis vor, wenn keine betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen. Der Markt Painten kann den Ausführungen der Handwerkskammer grundsätzlich folgen und verweist gleichzeitig auf die Situation, dass begleitend zum Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet wurde. Diese berücksichtigt selbstverständlich alle bestehenden Betriebe und Nutzungen im Umfeld. Diese genießen dabei ebenso Bestandsschutz und haben keinerlei Einschränkungen zu befürchten. Änderungen oder Ergänzungen in der Planung sind daher nicht erforderlich.

- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 17.12.2024

**Stellungnahme:****Starkregenerenignisse:**

Im überplanten Gebiet können laut den uns vorliegenden Informationen bei Starkregenerenignissen potentielle Fließwege mit starkem Abfluss auftreten (insbesondere in den Bereichen der geplanten Regenrückhaltebecken).

Weitere Informationen zu Oberflächenabflüssen und Sturzfluten (potentielle Fließwege) finden Sie unter folgendem Link: [https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen\\_und\\_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm).

**Vorschlag für Festsetzungen**

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereich vorhanden sein.“

**Vorschlag für Hinweise zum Plan:**

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenerenignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante/ über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.“

**Altlasten/Bodenschutz:**

Bei der Altlastenfläche KEH. Pain 9.2 bitten wir um Beteiligung des LfU, da die sanierte Altdeponie in der Überwachung und Berichtskontrolle des LfU liegt.

Unter anderem sind uns die dokumentierten Setzungen auf der genannten Fläche aus der letzten Stellungnahme des LfU zum Jahresbericht aufgefallen. Zur Vermeidung von Setzungsschäden an den zu errichtenden Bauwerken wäre hier eine Abstimmung aus unserer Sicht vorteilhaft.

**Hinweis Vorranggebiet Wasserversorgung:**

Das überplante Gebiet liegt größtenteils im Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung „vf\_keh\_01.“

**Abwägung:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Vorab bleibt zusammenfassend zu sagen, dass es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um ein vollerschlossenes und größtenteils im Bestand bereits bebautes Betriebsgelände einer alteingesessenen Firma in Painten handelt. Fast für den gesamten Geltungsbereich liegt durch vorangegangene Bauleitplanverfahren bereits Baurecht vor. Das gegenständliche Verfahren verfolgt das Ziel, den Betrieb umfassend und in einem Regelwerk zu beurteilen und im Bereich des GE 5 die Errichtung einer neuen Produktionshalle mit angepassten Bedingungen zu ermöglichen. Die Details wie Entwässerungskonzept wurden mitunter analog zum Bauleitplanverfahren erarbeitet und werden mit den Regenrückhaltebecken

etc. bereits in vorliegender Plandarstellung abgebildet. Dennoch wird hinsichtlich sämtlicher Details auf die der Bauleitplanung nachgeordneten Verfahren verweisen.

#### Zu Starkregenereignisse

Die Fachstelle sagt aus, dass im überplanten Gebiet (insbesondere in den Bereichen der geplanten Regenrückhaltebecken) bei Starkregenereignissen potentielle Fließwege mit starkem Abfluss auftreten können. Es erfolgt ein Verweis auf die im UmweltAtlas des Internetauftrittes des Bayerisches Landesamt für Umwelt einsehbare Hinweiskarte. Im Weiteren ergehen seitens der Fachstelle Vorschläge zu Festsetzungen und Hinweise durch Text, das Thema Starkregen betreffend. Die Aussagen werden informativ unter Ziffer 7 Niederschlagswasserbeseitigung der Hinweise durch Text sowie unter Ziffer 4.5.3 Hochwasser in der Begründung, jeweils mit einem Unterpunkt Sonstige Hinweise zu Starkregenereignisse ergänzt.

#### Zu Altlasten/ Bodenschutz

Die Fachstelle verweist darauf, dass hinsichtlich der Altlastenfläche KEH. Pain 9.2 im Zuge der Fachstellenbeteiligung das Landesamt für Umwelt (LfU) zu beteiligen ist, da die sanierte Altdeponie in der Überwachung und Berichtskontrolle des LfU liegt. Zudem sind dem Wasserwirtschaftsamt Landshut dokumentierte Setzungen auf der genannten Fläche aus der letzten Stellungnahme des LfU zum Jahresbericht aufgefallen. Zur Vermeidung von Setzungsschäden an den zu errichtenden Bauwerken wäre aus Sicht der Fachstelle eine Abstimmung vorteilhaft. Es bleibt zu sagen, dass das LfU im Zuge des Verfahrens selbstverständlich beteiligt wurde. Es ergeht seitens der genannten Fachstelle eine allgemeine Stellungnahme, da die Belange von Geogefahren berührt werden. Diese Hinweise wurden bereits vollumfassend in den Verfahrensunterlagen dokumentiert. Hinweise zur genannten Altlastfläche ergehen jedoch nicht. Da bereits eine Sanierung vorgenommen wurde und die Altdeponie ausreichend im Plan und der Begründung berücksichtigt ist, wird eine Ergänzung der Planunterlagen in dieser Hinsicht nicht für erforderlich erachtet.

#### Zu Hinweis Vorranggebiet Wasserversorgung

Die Fachstelle sagt aus, dass das überplante Gebiet größtenteils im Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung „vf\_keh\_01.“ liegt. Leider fehlen eine Plankarte oder ergänzende Hinweise in der Stellungnahme. Nach Prüfung dieser Information in den gängigen zur Verfügung stehenden Informationsportalen (BayernAtlasPlus, UmweltAtlas, Risby) kann dies jedoch nicht bestätigt werden. Die Aussage der Fachstelle wird unter Vorbehalt unter Ziffer 4.5 Wasserhaushalt redaktionell ergänzt.

- Zweckverband Wasserversorgung der Jachenhausener Gruppe vom 21.10.2024

#### **Stellungnahme:**

Wie schon bei der ersten Stellungnahme vom 20.12.2023 angegeben weise ich auf das eingetragene Leitungsrecht hin.

Mögliche Kosten einer Umverlegung bzw. Änderung werden nicht vom Zweckverband übernommen.

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Jachenhausener Gruppe wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Die Fachstelle verweist erneut auf das eingetragene Leitungsrecht einer bestehenden, den Geltungsbereich querenden Trinkwasserversorgungsleitung. Im Zuge der Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen hat eine Abstimmung mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung Jachenhausener Gruppe stattgefunden. Die Leitungstrasse wurde erneut mit den Unterlagen der Fachstelle abgeglichen und in der Plandarstellung aktualisiert. Zudem wurde in den Festsetzungen durch Planzeichen darauf verwiesen, dass es sich um eine Leitung mit eingetragenen Leitungsrecht handelt. Unter Ziffer 8.3.1 Wasserversorgung in der Begründung sowie unter Ziffer 8 Führung und Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen in den Hinweisen durch Text werden die mit der Fachstelle abgestimmten Hinweise hinsichtlich Rohrdeckung und der Verlegung der Trinkwasserleitung nach den Vorgaben des Zweck

verbandes aufgezeigt. Tatsächlich verhält es sich so, dass aufgrund der Entwässerungsplanung und dem darin enthaltenen Pufferungssystem für das Niederschlagswasser ein Regenrückhaltebecken im Bereich der benannten Trinkwasserleitung zu liegen kommt und diese nun stellenweise verlegt werden muss. Dies ist mit der Fachstelle abgestimmt worden. Der Hinweis in vorliegender Stellungnahme, dass mögliche Kosten einer Umverlegung bzw. Änderung nicht vom Zweckverband übernommen werden ist bekannt. Dieser Passus wird dennoch unter Ziffer 8 Führung und Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen in den Hinweisen durch Text sowie unter Ziffer 8.3.1 Wasserversorgung in der Begründung redaktionell nachgeführt.

- Staatliches Bauamt Landshut vom 02.12.2024

### **Stellungnahme:**

#### 2.1 Grundsätzliche Stellungnahme:

Gegen die Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamts Landshut keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

#### 2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

-keine-

#### 2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen.

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beim Staatlichen Bauamt Landshut bestehen für den Bereich der o.g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

#### 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen.

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

### **Bauverbot**

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Verkehrswegen, Regenrückhaltebecken, Zäune und deren Bepflanzung erteilt werden.

Regenrückhaltebecken, Zäune und deren Bepflanzung dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straßen errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut (Sachgebiet P3) vorzunehmen.

Auf Höhe des Rückhaltebeckens sind passive Schutzeinrichtungen nach den Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen (RPS) einzuplanen.

Die Kosten für die Errichtung der erforderlichen passiven Schutzeinrichtung trägt die Kommune.

### **Erschließung**

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der

- freien Strecke der Staatsstraße 2233 von Abschnitt 340 Station 3,260 bis Abschnitt 340 Station 3,925 ein.

### **Neuanbindung**

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die im Betreff genannten Straße bei Abschnitt 340 Station 3,610 über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis, wenn folgende Auflagen erfüllt sind:

- Berücksichtigung sämtlicher Richtlinien
- Einhaltung der Sichtdreiecke,
- Einhaltung der Schleppkurven ohne Benutzung der Gegenfahrbahn
- Ausbau des Knotenpunkts als Kreuzung mit vier Armen
- Herstellung einer Linksabbiegespur aus Richtung Painten
- Ausfädelstreifen von Kelheim kommend für Fa. Rygol
- Erhaltung der Bushaltestellen

Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune **vor** Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt Landshut zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

Die Kommune hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltungsmehrkosten zu ersetzen (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i.V.m. Art 33 Abs. 3 BayStrWG).

Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).

Wegen des zu erwartenden hohen Linksabbiegeraufkommens zu der Erschließungsstraße wird die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich. Die Kosten sind von der Kommune zu tragen.

Die Neuanbindung der Erschließungsstraße bei Abschnitt 340 Station 3,610 der im Betreff genannten Straße muss noch **vor** Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 20 m – gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o.g. Straße – mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 10 m die Längsneigung 4 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den dort größtvorkommenden Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seiten

räume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2020 ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG):

Die Ausbildung der Einmündung ist auf den Anbau der Linksabbiegespur auszurichten.

### **Sichtflächen**

Die in den Plan einzutragenden Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3,00 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 200 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

### **Sonstiges**

Das Baugebiet ist entlang der im Betreff genannten Straße mit einem lückenlosen Zaun einzufrieden.

Der Abstand der Einfriedungen zum Fahrbahnrand der im Betreff genannten Straße muss mindestens 7,50 m betragen (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

### **2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

Aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Schutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)

Wir bitten um Übersendung eines Marktgemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Landshut per Mail zu übersenden.

### **Abwägung:**

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Die Fachstelle verweist zunächst in einem Standardschreiben auf die grundsätzlichen Belange, welche in Verbindung mit der Nähe bzw. in dem Fall mit einer neuen Anbindung an eine Staatsstraße zu berücksichtigen sind, damit Einverständnis besteht. Es ergeht zudem zur Kenntnis, dass beim Staatlichen Bauamt Landshut für den vorliegenden Bereich keine Ausbauabsichten bestehen. Die relevanten Punkte werden gemäß der Gliederung der Fachstelle nachfolgend gewürdigt. Vorab möchte der Markt Painten jedoch darauf verweisen, dass es sich bei der neu gewählten Anbindung an die Staatsstraße an der Stelle um eine Planungsabsicht handelt, deren Realisierung durch den vorhandenen Betrieb zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beabsichtigt ist. Es handelt sich bei dem genannten Betrieb um eine ortsansässige Firma, deren betriebliche Anlagen bereits im Bestand größtenteils vor

handen bzw. mit bestehendem Baurecht abgesichert sind. Der vorliegende Bauleitplan verfolgt die Absicht, den Bestand entsprechend abzusichern, neu zu ordnen und erwirkt für den neu überplanten Bereich des GE5 die entsprechend notwendigen Festsetzungen. Das Firmengelände verfügt bereits über eine voll funktionsfähige Anbindung an die Staatsstraße, diese befindet sich etwa 300m weiter nördlich der geplanten Zufahrt. Diese Zufahrt soll auch vorerst weiterhin genutzt werden. Sprich, die Erschließung der vorliegenden Planung ist bereits jetzt im Bestand vollständig gesichert. Dennoch möchte sich die Firma eine zweite Anbindung absichern, so dass zukünftig keine Entwicklungseinschränkungen für den Standort bestehen. Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass die Detailabstimmung in Form der Verkehrsplanung dieser Anbindung, in den der Bauleitplanung nachgeordneten Verfahren abzuarbeiten ist. In dem Zug wird dann selbstverständlich auch das Staatliche Bauamt in die Planung bzw. in den damit einhergehenden Abstimmungsprozess involviert. In der Begründung wird unter Ziffer 8.1.2 Straßenverkehr diese vorliegende Situation beschrieben und redaktionell ergänzt.

#### Bauverbot

Die Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, wird in vorliegender Planung bereits berücksichtigt und über einen entsprechenden Hinweis durch Planzeichen gekennzeichnet. Unter Ziffer 8.1.2 Straßenverkehr der Begründung werden die von der Fachstelle genannten Hinweise mit den bereits beinhalteten Fakten abgeglichen und ggf. redaktionell ergänzt. Der Forderung, dass Regenrückhaltebecken, Zäune und deren Bepflanzung nur mit einem Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straßen errichtet werden dürfen ergeht zur Kenntnis und wird mit vorliegender Planung auch überwiegend berücksichtigt. Lediglich in einem Teilbereich rückt ein Regenrückhaltebecken auf etwa 6,00 m an die Staatsstraße heran. Dies begründet sich in vorliegender Situation mit der topographischen Lage vor Ort, welche eine Anpassung des Regenrückhaltebeckens an der Stelle nicht ermöglicht. Die Staatsstraße erfährt durch das Heranrücken jedoch keine negative Auswirkung.

#### Erschließung

Der von der Fachstelle genannte Streckenabschnitt der Staatsstraße 2233, an welchem die Anbindung geplant ist, wird informativ unter Ziffer 8.1.2 Straßenverkehr der Begründung redaktionell ergänzt.

#### Neuanbindung

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die im Betreff genannten Straße bei Abschnitt 340 Station 3,610 über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht seitens der Fachstelle grundsätzlich Einverständnis. Die Fachstelle nennt einige Auflagen, welche diesbezüglich zu erfüllen sind. Dabei wird mitunter ein Ausfädelstreifen von Kelheim kommend für den Betrieb aufgelistet. Dies wird aufgrund der vorliegenden Flächenverhältnisse in Kombination mit der Topographie in Verbindung mit den dann erforderlichen Radien nicht möglich sein. Aber auch an dieser Stelle wird auf die eingangs allgemein formulierten Aussagen verwiesen, dass in den der Bauleitplanung nachgeordneten Verfahren eine Detail- / Verkehrsplanung auszuarbeiten ist, welche dann auch mit der Fachstelle abzustimmen ist. Sämtliche von der Fachstelle unter dem Punkt Neuanbindung vermerkten Aussagen, auch die Kostenübernahme, Entwässerung, Eckausrundung etc. betreffend, werden daher informativ und redaktionell in die Begründung unter Ziffer 8.1.2 Straßenverkehr mit aufgenommen.

#### Sichtflächen

Die Sichtflächen und die entsprechenden von der Fachstelle formulierten Hinweise werden gemäß Anweisung der Fachstelle in der Plandarstellung sowie in den Festsetzungen durch Planzeichen redaktionell nachgeführt.

#### Sonstiges

Die Fachstelle vermerkt, dass das Baugebiet entlang der im Betreff genannten Straße mit einem lückenlosen Zaun einzufrieden ist und dass der Abstand der Einfriedungen zum

Fahrbahnrand der im Betreff genannten Straße mindestens 7,50 m betragen muss. Wie unter dem Punkt Bauverbot bereits vermerkt, wird dies in einem Teilbereich des Regenrückhaltebeckens nicht möglich sein. Auf die der Bauleitplanung nachgeordnete Detailplanung wird erneut verwiesen. Die Hinweise zur Einfriedung werden in die Begründung unter Ziffer 8.1.2 Straßenverkehr redaktionell ergänzt.

### 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Die Fachstelle verweist zudem auf von der Straße ausgehende Emissionen, dies ergeht zur Kenntnis. Das seitens des Baulastträgers der Staatstraße keine Lärmschutzmaßnahmen übernommen werden ist bekannt und ergeht zur Kenntnis.

Die Bitten um Übermittlung des Beschlusses sowie die Übersendung des rechtsgültigen Bebauungsplanes an die Fachstelle ergehen zur Kenntnis und werden dann entsprechend veranlasst.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau vom 19.11.2024

#### **Stellungnahme:**

Aus dem vorliegenden Planungsstand ergeben sich keine neuen Beurteilungserkenntnisse. Die Bedenken gegenüber der Höhenentwicklung, der durchgängigen Baugrenzen im Norden und dem Wegfall der Durchgrünung bestehen weiterhin.

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Städtebau wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen nimmt der Markt Painten aus fachlichen Gesichtspunkten wie folgt Stellung:

Die Fachstelle verweist darauf, dass sie analog der Stellungnahme vom 17.01.2024 zum Vorentwurf, weiterhin an den Bedenken gegenüber der gewählten Höhenentwicklung sowie hinsichtlich der durchgängigen Baugrenzen im Norden (Bereich GE1) und dem Wegfall der Durchgrünung festhält. An der Stelle wird auf die zurückliegende Abwägung der Stellungnahme vom 17.01.2024 zum Vorentwurf verwiesen. Diese hat sich bereits vollumfassend zu den seitens der Fachstelle vorgebrachten Bedenken geäußert. Zusammenfassend und der Vollständigkeit halber werden nachfolgend die Aussagen erneut, jedoch verkürzt wieder gegeben.

#### Zur Höhenentwicklung

Zu der Notwendigkeit im Bereich der neuen Produktionsstätte eine Wandhöhe von bis zu 22,50 m festzusetzen liegt mitunter daran, dass möglichst viele der technischen Anlagen, z.B. die Siloanlagen, zukünftig innerhalb des Gebäudes zu liegen kommen sollen, auch mit dem Ziel, dadurch die Lärmimmissionen zu minimieren. In einem umfassenden Abstimmungsprozess wurden erfolglos Alternativen geprüft. An der gewählten Wandhöhe ist daher weiterhin alternativlos festzuhalten.

#### Zu den durchgängigen Baugrenzen sowie dem Wegfall der Durchgrünung

Die Fachstelle bezieht sich auf den nördlichen Verlauf des GE1 entlang der Brandhofstraße. Eine massive Verschlechterung in diesem nördlichen Randbereich zum dahinter liegenden Siedlungsbereich kann aus Sicht des Markt Painten weiterhin nicht beurteilt werden, zudem die langfristige Umstrukturierung des Betriebs mitunter die Verlagerung der dort offen sichtlichen Siloanlagen in das geplante GE5 vorsieht, was grundsätzlich an der Stelle das Ortsbild sogar aufwerten wird. Der vorliegende Bebauungsplan sieht hier eine flexible Entwicklungsmöglichkeit für das Unternehmen als zwingend erforderlich. Dabei ist ein grundlegender Abstand der Bebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 3,0 m einzuhalten und dieser Randstreifen ist verbindlich zu begrünen. Dies ist mit der Festsetzung durch Planzeichen „Fläche mit Pflanzgebot“ bereits in der Plandarstellung abgebildet. Die Flächen mit Pflanzgebot, sprich die gesamte Länge der baulichen Anlagen entlang der Brandhofstraße, sind demnach entsprechend den örtlichen Gegebenheiten gemäß der Artenliste 11.3 – Sträucher in der darin festgesetzten Mindestqualität auszubilden. Demnach kann weiterhin nicht nachvollzogen werden, was die Fachstelle mit dem Wegfall der Durchgrünung aussagen möchte.

Der Markt Painten geht davon aus, dass nun, ergänzend zu den bereits getätigten Aussagen der Abwägung zur Stellungnahme der Fachstelle zum Vorentwurf, die vorliegende Stellungnahme zum Entwurf umfassend gewürdigt wurde. Weiterhin wird eine Anpassung der Unterlagen nicht für erforderlich erachtet.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz vom 18.12.2024

**Stellungnahme:**

Nach Rücksprache mit dem Ingenieurbüro KomPlan am 19.11.2024 wird folgende Stellungnahme des Immissionsschutzes nachgereicht:

**Belange des Immissionsschutzes**

**I. Lärmschutz**

Zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung wurde ein überarbeitetes schalltechnisches Gutachten des Ingenieurbüros Hooek & Partner Sachverständige PartG mbB vom 09.10.2024 (Projekt Nr.: PAI-1162-05/1162-05\_E02) vorgelegt.

Mit dem vorgelegten Gutachten wurden für das Plangebiet richtungsabhängige Lärmemissionskontingente nach DIN 45691 entwickelt, die die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung sicherstellen sollen.

Weiterhin wurde bei der Überprüfung der anlagenbedingten Erhöhung des öffentlichen Verkehrslärms festgestellt, dass die zu erwartende planbedingte Verkehrszunahme geringfügig ist und demzufolge vernachlässigt werden kann.

Das Gutachten ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht plausibel. Die abgeleiteten Schallschutzmaßnahmen, die als Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt wurde, sind geeignet.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben, zumal mit dem nachgereichten Geräuschemissionskataster des Ingenieurbüros Hooek & Partner Sachverständige PartG mbB vom 04.11.2024 (Projekt Nr. PAI-1162-06/116206\_E01) nachgewiesen werden konnte, dass die Geräusch-Kontingente, welche sich aus der Überplanung ergeben, für die bestehende genehmigte Nutzung ausreichen.

**II. Blendschutz (PV-Anlage im geplanten SO)**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Hinzuweisen ist auf folgenden Umstand: Nach Auffassung der Fachstelle, muss sichergestellt sein, dass im westlich gelegenen GE 7 keine firmenfremden Immissionsorte (z.B. Büros) mit nach Osten orientierten Fenstern (bis 100 m Abstand zum SO) entstehen.

Grund hierfür sind die Tatsachen, dass es sich nicht um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt (d.h. ggf. können auch Nachbarschaften im Sinne des Immissionsschutzrechtes innerhalb des Geltungsbereiches entstehen) und u.U. keine Beteiligung des TU bei der Genehmigung der PV-Anlage erforderlich ist, womit das Auftreten schädliche Umwelteinwirkungen bzw. erhebliche Belästigungen durch Blendung in der potentiellen Nachbarschaft innerhalb des Geltungsbereiches ungeprüft bleiben würden.

**Redaktionelle Anmerkung und Hinweis zum Gutachten vom 09.10.2024 (Projekt Nr.: PAI-1162-05/ 1162-05\_E01)**

- Der Immissionsort Nr. 16 befindet sich in der Brandhofstraße 26 a (nicht 25a).
- Im GE Brandhofstraße bestehen weiter Betriebsleiterwohnungen (Fl.Nr. 480/1, Brandhofstr. 24 a und Fl.Nr. 482, Brandhofstraße 26). Bei besagten Wohnnutzungen handelt es sich jedoch nicht um maßgebliche Immissionsorte in Bezug auf die Lärmemissionskontingentierung. (Es darf der gesamte IRW durch die Firma Rygol ausgeschöpft werden, da die Vorbelastung durch das GE Brandhofstraße an der Südfassade dieser Immissionsorte keine Rolle spielt.)

**Redaktionelle Anmerkung und Hinweis zum Geräuschemissionskataster vom 04.11.2024 (Projekt Nr. PAI-1162-06/1162-06\_E01)**

- Die Betriebsleiterwohnungen auf Fl.Nr. 480/1, Brandhofstr. 24 a und Fl. Nr. 482, Brandhofstraße 26 im GE Brandhofstraße sollten der Vollständigkeit halber zukünftig in das Lärmemissionskataster aufgenommen werden.
- Es ist zu beachten, dass spätestens im Rahmen zukünftigen Bauvorhaben der Firma Rygol im Geltungsbereich des gegenständlichen BPlans die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen (vgl. Kapitel 8 Geräuschemissionskataster) umzusetzen sind.

#### **Redaktionelle Anmerkung zu den Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan**

- Die Nummerierung der Festsetzung ist nicht stringent (Festsetzung 12 müsste eigentlich Festsetzung 14 sein).
- In der Festsetzung zum Schallschutz sind die letzten beiden Absätze doppelt.
- Nachdem die Erdverkabelung der 20kV-Freileitung bereits erfolgt ist, dürfte Hinweis 14 nicht mehr erforderlich sein.
- In Hinweis 18 müsste mit der zweiten Nennung der TF 439/3 wohl 439/4 gemeint sein.

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Vorab bleibt zu sagen, dass die Fachstelle im Zuge der Fachstellenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, zusätzlich zu dem den Verfahrensunterlagen beigelegten Immissionsschutztechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Hook & Partner Sachverständige PartG mbB vom 09.10.2024 das Geräuschemissionskataster des Betriebs der bestehenden Anlagen der gegenständlichen Firma vorgelegt bekommen wollte, um sich ein abschließendes Bild über die gegenständliche Bauleitplanung machen zu können. Im Zuge dessen wurde das entsprechende Gutachten mit Datum vom 04.11.2024 seitens Ingenieurbüros Hook & Partner Sachverständige PartG mbB allen Fachstellen sowie auch der Öffentlichkeit zur Einsicht bereitgestellt. Damit die Behörden und Öffentlichkeit die ergänzten Unterlagen ausreichend sichten und würdigen können, wurde vor Ablauf der Frist eine Fristverlängerung von rund weiteren vier Wochen bis zum 20.12.2024 erteilt.

#### **Zu I. Lärmschutz**

Von Seiten der Immissionsschutzbehörde werden keine fachlichen Bedenken zu den beiden Gutachten (1162-05\_E02 und 1162-06\_E01) geäußert. Die abgeleiteten Schallschutzmaßnahmen, welche als Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, werden von der Fachstelle als geeignet erachtet.

#### **Zu II. Blendschutz (PV-Anlage im geplanten SO)**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken die Fachstelle verweist jedoch darauf, dass sicherzustellen ist, dass im westlich gelegenen GE7 keine firmenfremden Immissionsorte (z.B. Büros) mit nach Osten orientierten Fenstern (bis 100 m Abstand zum SO) entstehen, da es sich mitunter nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und ggf. auch Nachbarschaften im Sinne des Immissionsschutzrechtes innerhalb des Geltungsbereiches entstehen können. An der Stelle muss ausgesagt werden, dass die Befürchtungen der Fachstelle unbegründet sind. Auch wenn es sich in vorliegendem Fall nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan handelt ist der Zweck des gegenständlichen Bauleitplanes die umfassende betriebliche Absicherung des alteingesessenen Betriebes und ausschließlich der eigenen Weiterentwicklung dienlich.

#### **Redaktionelle Anmerkung und Hinweis zum Gutachten vom 09.10.2024 (Projekt Nr.: PAI-1162-05/ 1162-05\_E01)**

- Hinsichtlich dessen, dass sich der Immissionsort Nr.16 in der Brandhofstraße 26 a und nicht in 25a befindet ergeht zur Kenntnis und wird entsprechend redaktionell angepasst. Es ergeben sich daraus jedoch keine Auswirkungen auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung.
- Die Fachstelle verweist darauf, dass im GE Brandhofstraße weiter Betriebsleiterwohnungen bestehen und dass es sich bei besagten Wohnnutzungen nicht um maßgebliche Immissionsorte in Bezug auf die Lärmemissionskontingentierung handelt, und der

gesamte IRW durch die ansässige Firma ausgeschöpft werden darf. Der Hinweis ergeht entsprechend zur Kenntnis.

#### **Redaktionelle Anmerkung und Hinweis zum Geräuschemissionskataster vom 04.11.2024 (Projekt Nr. PAI-1162-06/1162-06\_E01)**

- Es ergeht der Hinweis, dass die Betriebsleiterwohnungen der Vollständigkeit halber zukünftig in das Lärmemissionskataster aufgenommen werden sollen. Dieser Hinweis ergeht zur Kenntnis und wird in den zukünftigen Untersuchungen (beispielsweise für den geplanten Neubau im GE5) berücksichtigt werden.
- Die Fachstelle gibt zu beachten, dass spätestens im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben der ansässigen Firma im Geltungsbereich des gegenständlichen Bauleitplanes die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen umzusetzen sind. Diesem Hinweis kann fachlich zugestimmt werden. Für den Neubau der geplanten Produktionshalle innerhalb der Gewerbezone GE5 ist ohnehin eine Anpassung des Geräuschkatasters (Bericht-Nr. 116206\_E01) erforderlich, um den Nachweis zur Einhaltung der im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kelheimer Straße Überarbeitung" festgesetzten Geräuschkontingente nach DIN 45691 zu führen. Im Genehmigungsbescheid für dieses Bauvorhaben werden auch die zu einer Einhaltung der Geräuschkontingente erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (für Bestand und Neubau) aufgeführt werden.

#### **Redaktionelle Anmerkung zu den Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan**

- Die Nummerierung der Festsetzungen durch Text wird, wie von der Fachstelle richtig bemerkt, redaktionell korrigiert und nachgeführt. Demnach heißt es, Ziffer 14 Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12.
  - Die unter Ziffer 14 Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12 letzten beiden, doppelt verzeichneten Absätze werden redaktionell entfernt.
  - Der Hinweis durch Text Ziffer 14 Hochspannungsfreileitung wird entfernt, nachdem die Erdverkabelung der 20kV-Freileitung bereits erfolgt und der Hinweistext hierzu nicht mehr erforderlich ist.
  - In Hinweis durch Text Ziffer 18 Räumlicher Geltungsbereich (bzw. Fortan Hinweis durch Text Ziffer 17 Räumlicher Geltungsbereich) wird die doppelt aufgeführte Flurnummer 439/3 redaktionell in Flurnummer 439/4 geändert.
- Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz vom 19.11.2024

#### **Stellungnahme:**

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans keine grundsätzlichen Bedenken. Die dem Geltungsbereich zugeordneten Ausgleichsflächen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) und die vorgezogenen Ausgleichsflächen (Artenschutzrechtliche Belange) sind in den Festsetzungen zu ergänzen.

Es werden folgende Hinweise und Anmerkungen gegeben:

#### Grünordnung:

Aufgrund der Größe des Betriebsgeländes ist eine wirksame Ein- und Durchgrünung der Teilgebiete zur Gliederung und Einbindung ins Landschafts- und Ortsbild wichtig. Bei optisch wirksamen Baumaßnahmen in den einzelnen Teilgebieten ist jeweils auf eine zeitnahe Umsetzung der zugehörigen Eingrünungsmaßnahmen zu achten.

Dafür sind im Bereich des GE1 (Innenbereich) der Erhalt und die geplante durchgängige Fortführung der entlang der Brandhofstraße teilweise vorhandenen einreihigen freiwachsenden Heckenstruktur als Mindestbegrünung erforderlich. Bei Umsetzung der Teilgebiete GE5 sind ggf. auch optisch wirksame Gehölzpflanzungen an der Kelheimer Straße/St2233 zur Einbindung des Vorhabens ins Orts- und Landschaftsbild umzusetzen.

Im Bereich der randlichen Pflanzgebotflächen (Randeingrünungen) sollen neuen Zäune (insbesondere GE 7) zwischen Baugrenze und Grünfläche vorgesehen werden.

#### Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

Da das aktuelle Bauleitplanverfahren die für das Betriebsgelände bisher vorhandenen Bebauungs- und Grünordnungspläne ersetzt, ist der Verweis auf diese Verfahren in den Festsetzungen nicht ausreichend. Die für den Geltungsbereich festgelegten Ausgleichsflächen (und -maßnahmen) sind in den Festsetzungen zu ergänzen.

Die Ausgleichsflächenplanung in der Begründung zur Überarbeitung stimmt nicht vollständig mit der bisherigen Planung und den bereits umgesetzten Maßnahmen überein. Ein Ausgleichsflächenplan fehlt.

#### Artenschutzrechtliche Belange:

Die Ergebnisse des Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind im Umweltbericht (Schutzgut Arten und Lebensräume - Fauna) zu ergänzen. Die geplanten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (4.3 des Gutachtens) sind im Plan festzulegen und rechtzeitig vor den Eingriffen in die Gehölzbestände umzusetzen.

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung: Die Fachstelle erklärt grundsätzliches Einverständnis, äußert sich jedoch in Bezug auf die Grünordnung, zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung als auch hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange mit einigen Anregungen und redaktionell zu ergänzenden Hinweisen. Hierzu wird wie folgt reagiert:

#### Zur Grünordnung

Die Fachstelle verweist darauf, dass aufgrund der Größe des Betriebsgeländes eine wirksame Ein- und Durchgrünung der Teilgebiete zur Gliederung und Einbindung ins Landschafts- und Ortsbild wichtig ist und demnach bei optisch wirksamen Baumaßnahmen in den einzelnen Teilgebieten jeweils auf eine zeitnahe Umsetzung der zugehörigen Eingrünungsmaßnahmen zu achten ist. Dies ergeht zur Kenntnis und der Hinweis zur zeitnahen Umsetzung wird unter Festsetzung durch Text Ziffer 8 Pflanzmaßnahmen und Saatarbeiten sowie in der Begründung unter Ziffer 17 Erläuterung der Grünordnerischen Festsetzungen redaktionell nachgeführt.

Die Fachstelle nimmt weiterhin explizit Bezug auf die Eingrünung des GE1 (Innenbereich) - spricht sie erachtet den Erhalt und die geplante durchgängige Fortführung der entlang der Brandhofstraße teilweise vorhandenen einreihigen freiwachsenden Heckenstruktur als Mindestbegrünung für erforderlich. Hier muss man dazu sagen, dass dies bereits so gedacht ist. Lediglich im Bereich des bestehenden dritten Baukörpers von Nordwesten her, wo sich aktuell noch eine Eingrünung im Bestand befindet, würde dieser bei einer Erneuerung der baulichen Anlagen aus platztechnischen Gründen nicht erhalten werden können. Daher die Kennzeichnung der genannten Fläche mit dem Planzeichen, dass an der Stelle eine Eingrünung weiterhin erforderlich sein wird. Das verwendete Planzeichen wurden mitunter von den bisherigen Planständen der Bauleitplänen und Deckblättern übernommen. So sagt die Kennzeichnung eben dieses von der Fachstelle genannten Bereiches in der Plandarstellung aus, dass es sich um eine Fläche mit Pflanzgebot handelt. Die Flächen mit Pflanzgebot sind entsprechend den örtlichen Gegebenheiten gemäß der Artenliste 11.3 – Sträucher in der darin festgesetzten Mindestqualität auszubilden. Aufgrund der begrenzten Abstände wird von der Pflanzung von Gehölzen erster oder zweiter Ordnung abgesehen und bei einer entsprechenden Durchmischung der vorgeschlagenen Arten der genannten Artenliste ist davon auszugehen, dass eine wirksame Eingrünung durchaus erzielt werden kann.

Im Weiteren bezieht sich die Fachstelle auf die Eingrünung des GE5, spricht einer optisch wirksamen Gehölzpflanzungen an der Kelheimer Straße/St2233 zur Einbindung des Vorhabens ins Orts- und Landschaftsbild. Hier wird auf die vorangegangene Stellungnahme vom 17.01.2024 verwiesen. Aufgrund der bereits dort verzeichneten Anmerkungen wurden Möglichkeiten gesucht dem Vorschlag der Fachstelle nachzukommen, da es auch im Interesse des Marktes Painten liegt, eine Eingrünung an der Stelle zu erwirken. So finden sich innerhalb des Geltungsbereiches entlang der Kelheimer Straße fast durchgängige und zu

mindest sich räumlich überlagernde Anpflanzungen von Gehölzgruppen als auch ergänzende Einzelgehölzpflanzungen in der Plandarstellung des Entwurfs wieder.

Die Fachstelle notiert, dass im Bereich der randlichen Pflanzgebotsflächen (Randeingrünungen) neue Zäune (insbesondere GE 7) zwischen Baugrenze und Grünfläche vorgesehen werden sollen. Dieser Hinweis wird unter Festsetzung durch Text Ziffer 8 Pflanzmaßnahmen und Saatarbeiten sowie in der Begründung unter Ziffer 17 Erläuterung der Grünordnerischen Festsetzungen redaktionell nachgeführt.

#### Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

Eingangs schreibt die Fachstelle, dass die dem Geltungsbereich zugeordneten Ausgleichsflächen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) in den Festsetzungen zu ergänzen sind und weiter, da das aktuelle Bauleitplanverfahren die für das Betriebsgelände bisher vorhandenen Bebauungs- und Grünordnungspläne ersetzt, der Verweis auf diese Verfahren in den Festsetzungen nicht ausreichend ist. Vorab muss allgemein informativ verzeichnet werden, dass für vorliegendes Bauleitplanverfahren kein zusätzliches Ausgleichserfordernis entsteht. Hierzu erfolgt eine Gegenüberstellung bestehenden Baurechts mit den für die durch den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan GE Kelheimer Straße Erweiterung erforderlichen Rodungsarbeiten mit den zusätzlich geplanten Gehölzgruppen, Gehölzreihen oder Pflanzgebotsflächen etc. nachzulesen unter Ziffer 18.2 Eingriff-/ Ausgleich zum BBP/GOP ‚GE Kelheimer Straße Erweiterung‘ der Begründung. Unter Ziffer 18 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung arbeitet die Begründung die Historie des bestehenden Ausgleichserfordernisses ab bzw. listet auf, welcher Ausgleich bereits umgesetzt und welcher Ausgleich inkl. welcher Maßnahmen noch zu erbringen ist. Die Information wird komprimiert unter Ziffer 13 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Festsetzungen durch Text redaktionell ergänzt. Der bestehende Ausgleichsflächenplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße II wird ebenfalls redaktionell in die Unterlagen übernommen. Weiter schreibt die Fachstelle, dass die Ausgleichsflächenplanung in der Begründung nicht vollständig mit der bisherigen Planung und den bereits umgesetzten Maßnahmen übereinstimmt. Hierzu hat bereits eine direkte Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz stattgefunden. Es erfolgt ein Abgleich der Unterlagen, so dass der Endfassung dieses Bauleitplanverfahrens eine mit der Fachstelle abgestimmte Übernahme des Ausgleichs, der Maßnahmen der Bebauungspläne mit Grünordnungspläne GE Kelheimer Straße und GE Kelheimer Straße II in die Unterlagen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße Erweiterung erfolgt.

#### Artenschutzrechtliche Belange:

Die Fachstelle verweist darauf, dass die Ergebnisse des Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Umweltbericht (Schutzgut Arten und Lebensräume - Fauna) zu ergänzen sind. Dies wird entsprechend redaktionell nachgeführt. Eingangs schreibt die Fachstelle, dass die vorgezogenen Ausgleichsflächen (Artenschutzrechtliche Belange) in den Festsetzungen zu ergänzen sind. Die geplanten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind bereits gemäß der Bewertungsbögen im Gutachten unter Ziffer 12.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Festsetzungen durch Text aufgelistet, werden aber durch die umfassendere Formulierung gemäß Ziffer 4.3 des Gutachtens redaktionell ergänzt. Zudem finden sich die Maßnahmen mit Gehölzneupflanzung sowie die Ruderalfläche bereits in den Festsetzungen durch Planzeichen, werden aber redaktionell im Plan deutlicher als Artenschutzmaßnahme gekennzeichnet. Der Hinweis der Fachstelle, dass die vorgezogenen Maßnahmen rechtzeitig vor den Eingriffen in die Gehölzbestände umzusetzen sind wird zudem unter Ziffer 12.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Festsetzungen durch Text und unter 4.3.6 Artenschutzkartierung, Aussagen zum speziellen Artenschutz redaktionell nachgeführt.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Bodenschutzrecht vom 19.11.2024

**Stellungnahme:**

Im Geltungsbereich befindet sich auf der Flur-Nr. 437, Gemarkung Painten, die Altlast, Altdeponie PAIN 9.2, Katasternummer 27300046 „Rygol Doline“.

Für diese Altdeponie ist die Regierung von Niederbayern zuständig.

Hinsichtlich der Altlast ist die Planung mit der Regierung von Niederbayern abzustimmen.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Bodenschutzrecht wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Die Fachstelle äußert sich analog der Stellungnahme vom 17.01.2024 zum Vorentwurf dazu, dass sich im Planungsgebiet auf der Flur-Nr. 437, Gemarkung Painten, die Altlast, Altdeponie PAIN 9.2, Katasternummer 27300046 „Rygol Doline“ befindet. Da bereits eine Sanierung vorgenommen wurde und die Altdeponie ausreichend im Plan und der Begründung berücksichtigt ist, ist weiterhin keine Ergänzung der Planunterlagen in dieser Hinsicht notwendig. Die Fachstelle Regierung von Niederbayern wurde am Verfahren beteiligt und die Fachstelle bestätigt, dass Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung dem Vorhaben weiterhin nicht entgegenstehen.