

### Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 17.12.2020, TOP 3, beschloss der Gemeinderat die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Grundstücksfläche Fl.Nr. 96, Gemarkung Daßwang, 92358 Seubersdorf i.d.OPf. Die Verwaltung wurde beauftragt, alle notwendigen Unterlagen einzufordern und anschließend das Verfahren einzuleiten.

In der Gemeinderatssitzung am 17.06.2021, TOP 2, beschloss der Gemeinderat einstimmig die Aufstellung der Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Daßwang für das Gebiet „Willmannsdorfer Weg“ (Einbeziehungssatzung) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Weiterhin billigte der Gemeinderat den Entwurf der Einbeziehungssatzung „Willmannsdorfer Weg“ in der Fassung vom 17.06.2021 und beauftragte die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Beteiligung erfolgte sodann vom 19.07.2021 bis 19.08.2021.

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf. im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Daßwang. Es umfasst das Flurstück 96, Gemarkung Daßwang, und hat eine Größe von ca. 0,45 ha. Der Geltungsbereich ist relativ eben. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs fällt die Fläche um etwa zwei Meter ab. Weiter schließt eine nicht wasserführende Geländesenke (Mühltal) an die Baufläche an. Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für ortsansässige Nachgeborene aus der Gemeinde erforderlich. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung. Die erforderliche straßenmäßige Erschließung erfolgt über den gemeindeeigenen Flurweg Fl.Nr. 94, Gem. Daßwang, welcher sich derzeit noch in einem unbefestigten Zustand befindet.

### **Bekanntgabe mit Abwägungsbeschluss der eingegangenen Stellungnahmen nach Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 19.07.2021 bis 19.08.2021.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwendungen oder haben sich nicht zur Planung geäußert:

- Regionaler Planungsverband Regensburg
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbrandrat
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Neumarkt
- Bundesamt für Infrastruktur u.a. der Bundeswehr, Bonn
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth
- Staatliches Bauamt Regensburg
- Autobahndirektion Nordbayern, Fürth
- Immobilien Freistaat Bayern, Regensburg
- PLEdoc GmbH, Essen
- Stadt Parsberg

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Regierung der Oberpfalz, Regensburg
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umweltschutz
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt, Neumarkt
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Regensburg
- Eisenbahn-Bundesamt, Nürnberg
- Bayernwerk Netz GmbH, Parsberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Neumarkt

Nach Prüfung der Anregungen werden folgende Beschlussvorschläge unterbreitet:

- **Regierung der Oberpfalz - 09.08.2021**

Bewertungsmaßstäbe:

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitplanungen der Kommunen an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 sind hierzu die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) einschlägig:

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1 Z).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [ ... ] (LEP 3.3 Z)

Ergebnis:

Die vorliegende Bauleitplanung steht derzeit noch nicht im Einklang mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung. Eine Begründung für den Bedarf an Wohnbauflächen sowie eine Auseinandersetzung mit vorhandenen Potenzialflächen ist noch zu ergänzen.

Begründung:

Die Planung wird als angebunden bewertet (vgl. LEP 3.3 Z). Entsprechend der LEP-Festlegungen unter 3.1, 3.2 und 1.2.1 bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob hierfür ein hinreichender Bedarf besteht, welcher in Abwägung mit anderen Belangen die Flächenneuanspruchnahme rechtfertigt (siehe auch die Auslegungshilfe "Anforderungen die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung", u.a. abrufbar unter <https://www.landesentwicklungbayern.de/flaechensparoffensive/>). In den vorliegenden Unterlagen wird diesbezüglich nur darauf verwiesen, dass der Erlass der Satzung zur Sicherung von Baumöglichkeiten für ortsansässige Nachgeborene aus der Gemeinde erforderlich ist. Auch wenn der Umfang der beabsichtigten Flächenneuausweisung vergleichsweise gering ist, genügt diese pauschale Aussage den Anforderungen an eine Bedarfsbegründung noch nicht. Daher ist in den

Unterlagen zumindest noch eine Auseinandersetzung mit der Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren, der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik sowie mit den bestehenden Flächenpotenzialen insb. im Ortsteil Daßwang inkl. Angaben zu deren Verfügbarkeit zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf. hat freie Bauflächen im Ortsteil Daßwang geprüft. Derzeit sind im Ortsteil Daßwang keine Bauplätze in öffentlicher Hand verfügbar. Das Baugebiet Birkenweg II ist bereits komplett verkauft. Welche Bauplätze in welcher Anzahl aus Privathand dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen, kann nicht beurteilt werden. Eine Abfrage der Verkaufsbereitschaft wäre darüber hinaus unverhältnismäßig. Zudem hat die Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf. eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung, so dass die Ausweisung neuer Bauflächen gerechtfertigt erscheint. Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung zur Satzung ergänzt.

### - **Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umweltschutz – 16.08.2021**

Die Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf. plant die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Daßwang - Willmannsdorfer Weg". Das Flurstück 96 der Gemarkung Daßwang soll in den Ortsbereich Daßwang als faktisches Mischgebiet nach § 6 der BauNVO einbezogen werden. Der Geltungsbereich grenzt östlich an das bestehende Ortsgebiet an, das im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO dargestellt ist. Westlich des Planbereiches befindet sich ein aktiver Zimmereibetrieb, der laut Flächennutzungsplan bereits im Außenbereich liegt. Nördlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Der Sportplatz und die B8 sind in ausreichender Entfernung, sodass hiervon keine Beeinträchtigungen auf den Geltungsbereich zu erwarten sind.

Vom genannten Zimmereibetrieb des Flst. 95 der Gemarkung Daßwang (Willmannsdorfer Weg 12) gehen vor allem Schallemissionen, aber auch eventuell Staubemissionen aus. In einem Telefonat mit dem Eigentümer gab dieser an, dass es sich bei der Zimmerei abweichend zur Begründung der Bauleitplanung um einen Handwerksbetrieb mit ca. 2,5 Mann handelt. Nach Aussagen von Herrn Hollweck erfolgte bisher keine Nutzungsänderung für die landwirtschaftlichen Nebengebäude. In den Räumlichkeiten befinden sich für eine Zimmerei typische Maschinen (Formatkreissäge, Kappsäge etc.). Auch wird auf dem Hof gelegentlich z.B. mit der Motorsäge geschnitten. Auf dem Betriebsgelände findet regelmäßig eine Warenanlieferung statt. Die Fenster der Betriebsräume befinden sich teilweise dem Geltungsbereich zugewandt.

In der Bauleitplanung ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zur Bewertung der Schallimmissionen heranzuziehen. Darin sind Orientierungswerte für die jeweiligen Gebietskategorien enthalten, die eingehalten werden sollten. Eine Unterschreitung der Orientierungswerte schließt schädliche Umwelteinwirkungen auf die künftigen Wohngebäude aus. In der Begründung wird unter Berücksichtigung des Zimmereibetriebes innerhalb des Geltungsbereiches auf ein faktisches Mischgebiet verwiesen. Ein Betrieb ist aber auch in einem Mischgebiet nicht zulässig, wenn er das Wohnen wesentlich stört: In Mischgebieten sind überwiegend Dienstleistungen zulässig. Produzierendes Gewerbe oder Handwerk mit den entsprechenden Schallemissionen ist auch hier gegenüber der Wohnbebauung kritisch zu betrachten.

Es ist zwingend sicherzustellen, dass durch den Betrieb der benachbarten Zimmerei die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete nicht überschritten werden. Da der Geltungsbereich unmittelbar an die bestehende Zimmerei heranrückt und eine Einschränkung des Betriebes nicht auszuschließen ist, ist zwingend ein Schallgutachten anzufertigen, das eine Überschreitung der Orientierungswerte bei Betrachtung des maximalen Betriebsumfangs ausschließt.

Zudem ist in der Begründung ausreichend darzulegen, warum es sich beim vorliegenden Geltungsbereich faktisch um ein Mischgebiet und nicht um ein allgemeines Wohngebiet handelt.

Beschlussvorschlag:

Der ehemals landwirtschaftliche Betrieb im Westen wird bislang im wirksamen Flächennutzungsplan als Teil des Außenbereichs dargestellt und ist dies auch faktisch. Aktuell werden einzelne Gebäude durch einen Zimmereibetrieb genutzt, jedoch in nicht geregelter bzw. genehmigtem Umfang, eine entsprechende Anzeige der Nutzungsänderung ist bislang nicht erfolgt. Der Geltungsbereich der gegenständlichen Satzung ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. An dieser städtebaulichen Zielsetzung hält die Gemeinde fest. Die Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf. beabsichtigt nicht, im Nahbereich der Wohnbebauung ein Gewerbegebiet auszuweisen.

Es bleibt das Ziel der Gemeinde, die Wohnbebauung in diesem Bereich wie im Flächennutzungsplan dargestellt bedarfsgerecht und damit aktuell zu entwickeln. Zudem ist die bestehende und künftige Wohnbebauung östlich des Außenbereichsgebäudes vor Gewerbeimmissionen (z.B. Schall) zu schützen. Die Entwicklung eines Gewerbegebietes am Standort Willmannsdorfer Weg ist daher aus städtebaulicher Sicht nicht beabsichtigt. Auch die Genehmigungsfähigkeit der derzeit ungeregelten Nutzung ist unklar.

Unabhängig davon stellt die Gemeinde die Interessen des angrenzenden Betriebs ausdrücklich in die Abwägung ein. Eine nachbarschaftsverträgliche, das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung, also eine mischgebietstypische gewerbliche Nutzung, ist aus Sicht der Gemeinde in dem genannten Anwesen denkbar. Hierzu wären die entsprechenden Bauantragsunterlagen einzureichen. Der Nachweis der Schallverträglichkeit ist dabei unabdingbar. Ein vorliegendes Schallgutachten weist Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet und teils auch für ein Mischgebiet im Bereich der Einbeziehungssatzung nach. Im Falle einer Genehmigung einer gewerblichen Nutzung müssten also durch den Betrieb Änderungen in den Betriebsabläufen erfolgen oder aktive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Im geplanten Einbeziehungsbereich wird wie bisher keine Art der Nutzung festgelegt. Die maßgeblich prägende Art der umgebenden baulichen Nutzung stellt aus Sicht der Gemeinde derzeit das angrenzende Wohngebiet dar. Für den Fall einer nachträglichen Nutzungsgenehmigung des Gewerbebetriebs ergäbe sich ein dorftypisches Mischgebiet. Denkbar wäre es deshalb, im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit umgebenden Flächen als Mischgebiet darzustellen. Eine Änderung des Planentwurfs erfolgt nicht.

### - **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - 03.08.2021**

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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)).

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### - **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - 26.07.2021**

#### 1) Bereich Landwirtschaft

Aus Sicht der Landwirtschaft ist der Flächenverlust zu bedauern, da es sich um eine überdurchschnittlich wertvolle Fläche handelt - Bodenzahl 44.

Die Bauwerber werden an drei Seiten von intensiv genutzten Flächen umgeben sein und haben ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen zu dulden: Bewirtschaftungslärm, Gerüche aus Gülleausbringung, Staub aus Bodenbearbeitung und Futterwerbung. Sie sollten darauf schriftlich hingewiesen werden.

#### 2) Bereich Forstwirtschaft

Aus Sicht der Forstwirtschaft bestehen keine Einwendungen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bauwilligen werden auf landwirtschaftliche Immissionen hingewiesen.

### - **Wasserwirtschaftsamt Regensburg - 29.07.2021**

Zum o.g. Vorhaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundlegenden Einwände.

Schutz vor dem Wasser (Überschwemmungsgebiet, Grundwasser, Hang- und Schichtwasser, Starkregenereignisse):

Das Bauvorhaben befindet sich im wassersensiblen Bereich. Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Im Bereich des Vorhabens ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern Bauteile in das Grundwasser (Bauwasser oder dauerhafte Einbindung) einbinden, ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Aufgrund der Topographie ist grundsätzlich mit Hangwasser und wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es ist darauf zu achten, dass bei der Gebäude- und Freiflächenplanung das natürliche Abflussverhalten des wild abfließenden Wassers nicht nachteilig zu Lasten für andere Grundstücke verändert wird.

Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu erhöhtem Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Derartige Risiken sollen ebenfalls bei der Gebäude- und Freiflächenplanung berücksichtigt werden.

Es ist eine entsprechend angepasste Bebauung erforderlich, u.a. Fußbodenoberkante ausreichend hoch über Gelände sowie eine dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse.

Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich durchzuführen.

### Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Einbeziehungsfläche hält bereits einen Sicherheitsabstand zum wassersensiblen Bereich im Norden ein. Die weiteren Hinweise werden dem Bauwerber mitgeteilt. Der Hinweis auf den wassersensiblen Bereich wird in der Begründung ergänzt.

### Altlasten:

Das Grundstück ist nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. zu erfragen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Landratsamt wurde beteiligt, eine Aufnahme der Fläche ins Altlastenkataster ist nicht geplant.

### Entwässerungskonzept:

Vom Vorhabensträger ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen und Flächen für die Rückhaltung, Vorreinigung, Versickerung oder oberflächigen Ableitung von Niederschlagswasser und Abwasser vorzusehen.

Voraussetzung für die Versickerung ist eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens und ein ausreichender Grundwasserabstand.

Aufgrund der Lage im Karst ist vor einer Versickerung eine ausreichende Vorreinigung erforderlich. Eine direkte Einleitung in Dolinen ist unzulässig.

Es ist zu prüfen, ob die Entwässerung von der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung abgedeckt werden kann. Andernfalls ist ein wasserrechtlicher Antrag zu stellen. Für eine frühzeitige Abstimmung stehen wir gerne zur Verfügung.

Auf eine ausreichende Dimensionierung der Straßendurchlässe ist zu achten.

### Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

### - **Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz - 03.08.2021**

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

Wir möchten in diesem Zuge jedoch darauf hinweisen, wie auch in den Planunterlagen mit angeführt, dass sich in unmittelbarer Nähe zum neuen Plangebiet auch gewerbliche Nutzungen befinden können. Der branchentypischen Eigenart solcher Betriebe nach können von diesen grundsätzlich auch betriebsbedingte Emissionen (z. B. Schallemissionen) ausgehen.

Durch die Schaffung neuer bzw. zusätzlich schützenswerter Immissionsorte, die durch die Planungen entstehen können, kann der Bestandsschutz von Gewerbe-/ Handwerksbetriebe sowie gegebenenfalls deren Entwicklungsmöglichkeiten ggf. betroffen und eingeschränkt werden.

Unter beschriebener Ausgangslage im Rahmen der Neuplanungen begrüßen wir bereits getroffene Aussagen zum Immissionsschutz. Bei Bedarf sind weitere entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Der Standortsicherung bereits zulässiger gewerblicher Nutzungen sollte, speziell auch unter dem Gesichtspunkt immissionsschutzrechtlicher Problematiken, generell eine hohe Priorität zukommen.

## Einbeziehungssatzung „Daßwang - Willmannsdorfer Weg“

---

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.

Beschlussvorschlag:

Einzelne Gebäude des ehemals landwirtschaftlichen Betriebs im Westen werden aktuell durch einen Zimmereibetrieb genutzt, jedoch in nicht geregeltem bzw. genehmigten Umfang, eine entsprechende Anzeige der Nutzungsänderung ist bislang nicht erfolgt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Einbeziehungssatzung erfolgten keine Einwendungen des Betreibers. Der sich im Außenbereich befindliche Zimmereibetrieb muss daher angrenzende Wohnnutzung berücksichtigen insbesondere Schall- oder Staubemissionen.

Unabhängig davon stellt die Gemeinde die Interessen des angrenzenden Betriebs ausdrücklich in die Abwägung ein. Eine nachbarschaftsverträgliche, das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung, also eine mischgebietstypische gewerbliche Nutzung, ist aus Sicht der Gemeinde in dem genannten Anwesen denkbar. Hierzu wären die entsprechenden Bauantragsunterlagen einzureichen. Der Nachweis der Schallverträglichkeit ist dabei unabdingbar. Ein vorliegendes Schallgutachten weist Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet und teils auch für ein Mischgebiet im Bereich der Einbeziehungssatzung nach. Im Falle einer Genehmigung einer gewerblichen Nutzung müssten also durch den Betrieb Änderungen in den Betriebsabläufen erfolgen oder aktive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Eine Änderung des Planentwurfs erfolgt nicht.

### - **Eisenbahn-Bundesamt - 04.08.2021**

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Daßwang - Willmannsdorfer Weg" nicht berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie Regensburg - Nürnberg in ca. 1,5 km Entfernung liegt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturtreiberin DB Netz AG, DB Immobilien, Barthstr. 12, 80339 München empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Entfernung zur nächsten Bahnlinie sind aus Sicht der Gemeinde keine Eisenbahnbetriebsanlagen betroffen.

### - **Bayernwerk Netz GmbH - 27.07.2021**

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

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

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes und einer eventuellen erforderlichen Kabelumlegung sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer

Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH

schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

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

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

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.

Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilen wir Ihnen gerne auf Anfrage.

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

Zu Ihrer Information übersenden wir Ihnen einen Lageplan M 1:000, aus dem der derzeitige Bestand unserer Anlagen ersichtlich ist.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Für das bestehende Erdkabel wird ein Leitungsrecht mit einer Breite von 3 m in der Satzung eingetragen.

### **- Deutsche Telekom Technik GmbH - 05.08.2021**

Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.

Durch die Einbeziehungssatzung reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir beantragen sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer unserer Bauherren-Hotline 0800 33 01903 so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.



### - **Bund Naturschutz in Bayern e.V. - 19.08.2021**

Dass die kartierte Biotophecke am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs stehen bleiben soll, ist sehr erfreulich und in Anbetracht des eklatanten Klimawandels unbedingt erforderlich. Allerdings sollte der genehmigte "Pflegeschnitt" genauer festgelegt werden. Ich füge diesem Schreiben einen Flyer des Landschaftspflegeverbands bei, in dem die schonende Heckenpflege erläutert wird. Dies sollte von Seiten der Gemeinde auch bei einer Auftragsvergabe an ausführende Firmen zur Auflage gemacht und überwacht werden. Die Realität sieht nämlich jedes Jahr im Frühjahr leider anders aus: Da werden von bestimmten Firmen wertvolle Hecken bis zur Vernichtung gerupft und verstümmelt. Mit "Pflege" haben solche "Massaker" nichts mehr zu tun. Die Ausweisung der Ausgleichsflächen auf Privatgrund am Eingriffsort ist zwar deshalb als positiv zu bewerten, weil somit nicht noch mehr landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, allerdings muss die Sicherung und dauerhafte Gewährleistung dieses naturschutzrechtlichen Ausgleichs auch vertraglich mit den privaten Grundstücksbesitzern geregelt werden inklusive einer Sanktionierung bei Nichteinhaltung. Im weiteren Verfahren müssen noch detailliertere Festlegungen getroffen werden in Bezug auf die Versiegelung der Bauparzellen, d.h. Verbot von Schotter- und Kiesgärten, prozentuale Obergrenze für Versiegelungen, versickerungsfähige Beläge auch für Garagenzufahrten, Rückhaltung von Regenwasser in Zisternen auf dem eigenen Grundstück. Außerdem sollten von einem Planungsbüro auch Auswirkungen von Starkregenereignissen untersucht werden, um mögliche Gefährdungen zu unterbinden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die private Ausgleichsfläche ist eine Grunddienstbarkeit vorgesehen. Weitergehende Festsetzungen sind im Rahmen der Einbeziehungssatzung nicht erforderlich, die Anregungen werden aber den Bauwerbern mitgeteilt und bezüglich Starkregenereignissen bestehen aufgrund der Lage des Geltungsbereichs keine besonderen Risiken.

Von den Bürgern bzw. der Öffentlichkeit lagen keine Stellungnahmen vor, sodass dazu auf eine Abwägung verzichtet werden konnte.

#### **Beschlussvorschlag Abwägung:**

Der Gemeinderat beschließt in Sammelabstimmung.

Den ausgearbeiteten Vorschlägen zu den jeweiligen Einwänden der Fachstellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, der Einbeziehungssatzung „Daßwang - Willmannsdorfer Weg“ betreffend, wird - sofern nicht durch Einzelbeschluss beschlossen - beigetreten und diese werden hiermit zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: 16 : 3**

#### **Satzungsbeschluss Einbeziehungssatzung „Daßwang - Willmannsdorfer Weg“**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Einbeziehungssatzung „Daßwang - Willmannsdorfer Weg“ in der Fassung vom 17.02.2022, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 9**