

**Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch des Gemeinderates Perkam Sitzungstag: 23.06.2025**

Lfd Nr.	Mitglieder		Abstimmungs- ergebnis für - gegen den Beschluss
	Gesamt zahl und stimm- berechtigt	anwesend und stimm- berechtigt	

**Behandelter Gegenstand – Inhalt des Beschlusses**

72.1 13 8 8 0

Änderung des B-/GOP GE/MI „Stahl“ mittels DB Nr. 6; Nachtrag zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss

vgl. TOP 22.1 vom 03.02.2025

Der GR nimmt Kenntnis von den eingereichten Bauvorlagen.

Beschluss:

Der Entwurf des in der Aufstellung befindlichen Deckblattes Nr. 6 zum B-/GOP GE/MI „Stahl“ wird auf Wunsch des Vorhabenträgers/Grundstückseigentümers wie folgt geändert.

- Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches um eine ca. 20m<sup>2</sup> große Teilfläche a. d. Flurstück 107/1 Gmkg. Perkam
- Verschiebung der südlichen Baugrenze
- Grundflächenzahl: 0,8 statt 0,6
- Traufseitige Wandhöhe: 8,00m statt 7,50m
- Firsthöhe: 9,25m statt 9,00m.

Der DB-Entwurf wird in der geänderten Fassung gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den geänderten Planentwurf nach Maßgabe des §3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Richtigkeit des Auszuges beglaubigt:  
94369 Rain, den 25.06.25

Verwaltungsgemeinschaft Rain

I.A.   
Schmid, Verwaltungsfachwirt

Lfd	Mitglieder	Abstimmungs-	Behandelter Gegenstand – Inhalt des Beschlusses
Beschluss	ergebnis		
Nr.	Gesamt anwesend zahl und stimm- berechtigt	für - gegen den Beschluss	

### Öffentlicher Teil

Änderung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes GE/MI „Stahl“  
mittels Deckblatt Nr. 6: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

22 13 12 12 0

GRM Dr. Stahl ist persönlich beteiligt und nimmt an der Beratung und Beschlussfassung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nicht teil.

22.1 13 11 11 0

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **06.12.2024 bis 15.01.2025**.

Der GR nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren.

Von Seiten der Bevölkerung wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange brachte folgendes Ergebnis: [Anlage 8]

Beschluss:

Der Entwurf des DB Nr. 6 zum B-/GOP „GE/MI Stahl“ wird entsprechend der vorgebrachten Einwendungen und unter Berücksichtigung der heutigen Abwägung nochmals überarbeitet bzw. ergänzt.

Der DB-Entwurf wird in der geänderten Fassung gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den geänderten Planentwurf nach Maßgabe des §3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Richtigkeit des Auszuges beglaubigt:  
94369 Rain, den 11.02.25

Verwaltungsgemeinschaft Rain

I.A.  
Witt, VA

# SITZUNGSVORLAGE

<b>Gremium:</b> Gemeinderat		
<b>Sitzungstag:</b>	<b>Status:</b> öffentlich	<b>TOP:</b>
<b>Lfd.-Nr.:</b>	<b>Aktenzeichen:</b>	

**Deckblatt Nr.6 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan GE/MI „Stahl“.**

**hier: Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

## *Hinweis:*

*Die vorliegenden Abwägungs- bzw. und Beschlussvorschläge entstanden als Vorschlag des Planverfassers ohne juristische Unterstützung und ohne Gewähr auf Standhalten einer juristischen Überprüfung.*

*Im Hinblick auf die Rechtssicherheit der Satzung empfehlen wir bei Bedarf die Rücksprache mit einem fachlich geeigneten Juristen.*

## **Sachbericht:**

### **1. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 06.12.2024 bis zum 15.01.2025 durchgeführt. Hierauf wurde durch örtliche Bekanntmachung am 27.11.2024 frist- und formgerecht hingewiesen.

Dem Gemeinderat Perkam wird zur Kenntnis gegeben, dass von Seiten der Bevölkerung keine Einwendungen vorgebracht wurden.

### **2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Den Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.11.2024 der Entwurf der o. g. Bauleitplanung mit der Bitte um Stellungnahme bis 15.01.2025 übersandt.

Dem Gemeinderat Perkam wird zur Kenntnis gegeben, dass von folgenden Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahme abgegeben wurde:

- ZAW Straubing
- Bayerischer Bauernverband Straubing
- Deutsche Telekom
- Vermessungsamt Straubing
- Eisenbahn Bundesamt

Dem Gemeinderat Perkam wird zur Kenntnis gegeben, dass von folgenden Trägern öffentlicher Belange keine Einwände erhoben wurden:

- Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 07.01.2025
- Regierung von Niederbayern vom 23.12.2024
- Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern vom 17.12.2024
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Einwände bzw. Anregungen vorgebracht, welche gesondert behandelt werden:

- Staatliches Bauamt Passau vom 16.01.2025
- Wasserzweckverband Straubing-Land vom 30.12.2024
- Regierung von Niederbayern vom 23.12.2024
- Landratsamt Straubing-Bogen vom 07.01.2025
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 18.12.2024
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 16.12.2024
- Deutsche Bahn AG DB Immobilien vom 11.12.2024
- Bayernwerk Netz GmbH vom 09.12.2024
- Kreisbrandrat vom 04.12.2024

## **2.1 Staatliches Bauamt Passau vom 16.01.2025**

Die Belange des Staatlichen Bauamts Passau - Servicestelle Deggendorf werden bei der Änderung des Bebauungsplans GE/MI "Stahl" mittels Deckblatt Nr. 6 und bei der Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans mit DBI. 24 durch die angrenzende Lage zur bestehenden Staatsstraße St 2142 berührt. Die Staatsstraße befindet sich im Bereich des Geltungsbereichs der Änderung des BPlans GE/MI Stahl bzw. Flächennutzungsplans und Landschaftsplans mit DBI. 2 straßenrechtlich im Erschließungsbereich. Straßenverkehrsrechtlich ist die St 2142 in diesem Bereich im Bereich einer nicht-geschlossenen Ortschaft und auf 60 km/h geschwindigkeitsbeschränkt.

Des Weiteren soll die Staatsstraße, welche derzeit westlich des Geltungsbereichs von DBI. 6 verläuft, im Zuge des Projekts St 2142 OU Geiselhöring um ca. 40 m nach Nordwesten verlegt werden. Dafür soll die jetzige St 2142 nach Realisierung der OU Geiselhöring in diesem Bereich zu einer Kreisstraße abgestuft werden.

**Unter der Voraussetzung, dass nachfolgende Anmerkungen und Auflagen beachtet werden, besteht unsererseits mit der vorgelegten Aufstellung des Bauleitplans Einverständnis:**

### 1. Anbaubeschränkungszone - Art. 24 BayStrWG

Bauliche Anlagen dürfen innerhalb einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, nur im Einvernehmen mit der Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamts Passau errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

### 2. Erschließung und Anbindung des Gewerbegebietes

Laut Bebauungsplan soll die verkehrliche Erschließung über eine bestehende Zufahrt innerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereichs zur bestehenden St 2142 erfolgen.

### 3. Sichtfelder

Die erforderlichen Sichtfelder (3 m x 85 m) sind im Einmündungsbereich von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Behinderungen dauerhaft freizuhalten.

### 4. Entwässerung

Eventuellen Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße wird grundsätzlich nicht zugestimmt.

Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen, Stellplätzen sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen ist demnach gesondert zu behandeln und darf den Entwässerungseinrichtungen der bestehenden sowie der im Vorentwurf geplanten St 2142 nicht zugeleitet werden.

#### 5. Bepflanzung

Sind aufgrund der Vorgaben des Grünordnungsplans Neupflanzungen zwingend erforderlich, so sind diese außerhalb des kritischen Abstands von 4,50 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße, zu pflanzen.

Der Sicherheitsraum gemäß Bild 2, RAL 2012 ist dauerhaft von Bepflanzung freizuhalten. Gleiches gilt für die unter Punkt 3 genannten Sichtfelder.

#### 6. Blendwirkung und Reflexionen

Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der bestehenden St 2142 nicht durch einwirkende Lichtquellen oder Reflexionen aus dem GE/MI geblendet oder irritiert werden.

Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit kann unter anderem entstehen durch Scheinwerfer im Bereich der Stellplätze, reflektierende Fassaden oder Photovoltaikanlagen sowie Werbeanlagen mit LED-Technik.

#### 7. Werbeanlagen

Im Übrigen gilt Art. 24 BayStrWG. Werbeanlagen, die auf die Staatsstraße ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinflussen, sind unzulässig.

#### 8. Lärmschutz an der bestehenden St 2142

Im betroffenen Abschnitt der bestehenden St 2142 wurde im Rahmen der amtlichen Straßenverkehrszählung 2021 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 4.043 Kfz/24h mit etwa 6 % Schwerverkehrsanteil ermittelt.

Für den Nachweis des Lärmschutzes vor Straßenverkehrslärm ist im Bestand von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit  $V_{zul} = 60$  km/h auszugehen.

Hinsichtlich einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 stellen wir ausdrücklich fest, dass der Bauwerber notwendige Lärmschutzmaßnahmen auf eigenem Grund selbst durchzuführen und auf eigene Kosten zu finanzieren hat. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigungen durch den Straßenbaulastträger abgelehnt werden.

Für die abschließende Stellungnahme im Zuge der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bitten wir Sie um eine Überarbeitung des eingereichten Deckblattentwurfs mit entsprechender Einarbeitung unserer Auflagen und Anmerkungen, sofern diese noch nicht darin enthalten sind.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.: ist bereits unter den Hinweisen 6.1 enthalten.

Zu 2.: ist textlich festgesetzt unter Ziff. 2.16.

Zu 3.: Die Sichtfelder werden in der Planzeichnung entsprechend der Stellungnahme geändert.

Zu 4.: der 1. Absatz ist bereits unter den Hinweisen 6.1 enthalten. Der 2. Absatz wird ergänzt.

Zu 5.: der unter 6.1 bereits enthaltene Hinweis wird auf den kritischen Abstand von 4,50 m abgeändert.

Zu 6.: der 1. Absatz ist bereits unter den Hinweisen 6.1 enthalten. Der 2. Absatz wird redaktionell angepasst.

Zu 7.: ist bereits unter Hinweis 6.1 enthalten.

Zu 8.: Die Daten zur Straßenverkehrszählung werden entsprechend der amtlichen Zahlen in der Stellungnahme unter Hinweis 6.1 korrigiert.

Anwesend:	Für:	Gegen:
-----------	------	--------

## **2.2 Wasserzweckverband Straubing-Land vom 30.12.2024**

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE/Mi "Stahl", Fl. Nrn. 108, 109 und 111/2 Gemarkung Perkam verläuft eine Versorgungsleitung DN 80 inkl. Unterflurhydrant bzw. DN 100 des Zweckverbandes (s. h. Einzeichnung im beiliegenden Lageplan). Die oben genannten Grundstücke sind somit durch die zentrale Wasserversorgungsanlage erschlossen bzw. tatsächlich angeschlossen.

Bei Bebauung dieser Grundstücke ist darauf zu achten, dass der vorgeschriebene Mindestabstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten wird. Ab Rohrleitungsmittle ist ein Schutzstreifen von beiderseits 3 Meter ein- bzw. freizuhalten.

### **Hinweis zu Punkt 6.6 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz:**

Allgemeine Hinweise s. Beiblatt Punkt 1

Gemäß Vorgaben im Bebauungsplan ist eine Gesamtlöschwassermenge von 1600 l/min. für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar bereitzustellen.

Am 05.12.2024 wurde durch das technische Personal eine Druck- und Durchflussmessung an einem vorhandenen Hydranten durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Messung wurde bei einem Druck von 1,5 bar folgender Wert festgestellt:

Unterflurhydrant  
(Kirchweg, Fl. Nr 116 Gemarkung Perkam, Nähe Kirchweg 14): 2100l/min.

### **Hinweis zu Punkt 2.1/3.1 Wasserversorgung:**

Allgemeine Hinweise s. Beiblatt Punkt 2

*Anlagen:*

- *Allg. Hinweise Planfeststellung*
- *Lageplan*

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme einschließlich der Allgemeinen Hinweise im Beiblatt wird zur Kenntnis genommen.

Die Planzeichnung wird wie folgt geändert: Der Hinweis auf den Schutzstreifen der Trinkwasserleitung wird ergänzt.

Hinweis zu 6.6 (abwehrender Brandschutz): Der Hinweis auf die Messung am 05.12.2024 wird in der Begründung unter Kapitel 3.1 ergänzt.

Anwesend:	Für:	Gegen:
-----------	------	--------

## **2.3 Landratsamt Straubing-Bogen vom 07.01.2025**

### **2.3.1 Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung:**

1. Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten noch in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet, jedoch teilweise in einem wassersensiblen Bereich.

Als wassersensible Bereiche werden alle Gebiete bezeichnet, in denen die anstehenden Böden durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Aufgrund der Ermittlungen des Überschwemmungsgebietes der Kleinen Laber kann eine Betroffenheit bei einem Hochwasserereignis durch Überschwemmungen der Kleinen Laber ausgeschlossen werden.

Bei Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen sind auch abseits von Gewässern flächige Überflutungen nicht auszuschließen. Im Planungsbereich befinden sich gemäß der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut Fließwege bei Starkregen. Durch eine angepasste Bauweise (z. B. ausreichende Höhenlage der Gebäude, Rohbodenoberkante Erdgeschoss mindestens 25 cm oberhalb des umliegenden Geländes) können Schäden durch Sturzfluten vermieden werden. Hinweise dazu können in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern für Bau und Heimat (<https://www.fibbund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>) sowie in der gemeinsamen Arbeitshilfe des Bau- und Umweltministeriums "Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" erhalten werden.

2. Die Benutzung eines Gewässers (§ 9WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17. 12. 2008 zu beachten.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TRENOG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestaltung zu beantragen.

Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne, und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (DWA-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

3. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

4. Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Frau Harbeintner (Tel. : 09421/973-264), abzusprechen.
5. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Frau Harbeintner (Tel. : 09421/973-264), abzusprechen.
6. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 18. 12.2024, Az. : 2-4622-SR-172-43545/2024 (insbesondere auch wegen der Nr. 3 der Stellungnahme), verwiesen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Belange der Wasserwirtschaft und des Wasserrechts zur Kenntnis.

Die Punkte 1 bis 5 sind bereits weitgehend als Hinweise unter Ziff. 6.3 enthalten.

Zu Punkt 1: Der Hinweis auf Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen und Vermeidung von Schäden durch eine angepasste Bauweise wird in der Begründung Kap. 1.8 und in den Hinweisen Ziff. 6.3 ergänzt.

Zu Punkt 2: Bzgl. der Einleitung von Niederschlagswasser erfolgt unter 6.3 eine redaktionelle Anpassung.

Zu Punkt 6: Verweis auf die Stellungnahme des WWA Deggendorf vom 18.12.2024 zu „Niederschlagswasser“.

Anwesend:	Für:	Gegen:
-----------	------	--------

**2.3.2 Belange des Immissionsschutzes:**

In Nr. 2.4 der Begründung mit Umweltbericht wird u.a. ausgeführt, dass ein Emissionskontingent nach DIN 45691 festgesetzt werden soll. Die Werte sollen dabei in Anlehnung an die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bei tagsüber  $\leq 55$  dB(A) und nachts bei  $\leq 40$  dB(A) liegen.

Aus fachtechnischer Sicht wird zwar für erforderlich erachtet, dass Emissionskontingente festgesetzt werden. Allerdings können hier keine "pauschalen" Werte festgesetzt werden. Vielmehr sind die Emissionskontingente gemäß den Vorgaben der DIN 45691 zu ermitteln. Dies wäre im Rahmen einer qualifizierten schalltechnischen Untersuchung eines entsprechenden Sachverständigen abzuarbeiten. Der Bericht zur schalltechnischen Untersuchung wäre den Unterlagen beizulegen.

**Beschluss:**

Eine qualifizierte schalltechnische Untersuchung ist zu erstellen, damit Emissionskontingente gemäß den Vorgaben der DIN 45691 festgesetzt werden können.

Anwesend:	Für:	Gegen:
-----------	------	--------

### 2.3.3 Naturschutzfachliche Belange:

#### Eingriffsregelung

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Da die im Änderungsbereich befindlichen Grundstücke bereits intensiv bebaut bzw. versiegelt sind, sind die vorgesehenen Nutzungsänderungen nicht als Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu betrachten. Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

#### Artenschutz

Dem Umweltbericht liegt eine artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung bei. Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten werden unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, welche im Bebauungsplan textlich festgesetzt sind, Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe nicht berührt.

Mit den Planunterlagen besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

#### **Beschluss:**

Kenntnisnahme. Eine Änderung des Vorentwurfs vom 04.11.24 ist nicht erforderlich.

Anwesend:	Für:	Gegen:
-----------	------	--------

### 2.3.4 Belange des Bodenschutzes

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.

#### Hinweise:

In den Unterlagen wird § 12 BBodSchV zitiert. Dieser ist nicht mehr aktuell, da es eine Gesetzesänderung zum 01.08.2023 gab.

#### **Beschluss:**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird wie folgt abgeändert: § 12 BBodSchV wird gestrichen.

Anwesend:	Für:	Gegen:
-----------	------	--------

### 2.3.5 weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange:

Zu o.a. Bauleitplanung bestehen aus städtebaulicher, bodendenkmalpflegerischer, straßenbau- und verkehrstechnischer sowie aus siedlungshygienischer Sicht keine Einwände.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

#### **Beschluss:**

Nicht erforderlich!

Anwesend:	Für:	Gegen:
-----------	------	--------

## 2.4 Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 18.12.2024

### **1. Wasserversorgung/Wasserschutzgebiete/Grundwasser**

Die Wasserversorgung scheint gesichert.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### **2. Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung scheint gesichert.

### **3. Niederschlagswasser**

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWAA 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Im Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Der erforderliche Abstand der Versickerungsanlagen zum Grundwasser (bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand -MHGW-) gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138-1 ist einzuhalten.

Für die Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 zu beachten und anzuwenden.

#### **Hinweis:**

Aus den Antragsunterlagen ist nicht ersichtlich in welchem Umfang Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen. Wird die Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

### **4. Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete/Gewässer/Starkregen**

Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet, jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Als

wassersensible Bereiche werden alle Gebiete bezeichnet, innerhalb derer die anstehenden Böden durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Aufgrund der Ermittlung des Überschwemmungsgebietes der kleinen Laber kann eine Betroffenheit bei einem Hochwasserereignis durch die kleine Laber ausgeschlossen werden.

Bei Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen sind auch abseits von Gewässern flächige Überflutungen nicht auszuschließen. Im Planungsbereich befinden sich gemäß der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut Fließwege bei Starkregen.

Durch eine angepasste Bauweise (z. B. ausreichende Höhenlage der Gebäude, Rohbodenoberkante Erdgeschoss mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände) können Schäden durch Sturzfluten vermieden werden. Hinweise dazu erhalten Sie in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Inneren für Bau und Heimat (<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>) und in der gemeinsamen Arbeitshilfe des Bau- und Umweltministeriums "Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung".

#### **5. Altlasten und Bodenschutz**

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

#### **Divers**

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 3 „Niederschlagswasser“: Die Hinweise sind weitgehend unter Hinweis 6.3 enthalten. Folgende Hinweise werden ergänzt: Absätze 2, 3, 5 (Hinweis auf hohe Grundwasserstände), 6 und 8.

Zu Punkt 4 „Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete/Gewässer/Starkregen“: Der Hinweis auf Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen und Vermeidung von Schäden durch eine angepasste Bauweise wird in der Begründung Kap. 1.8 und in den Hinweisen Ziff. 6.3 ergänzt.

Zu Punkt 6 „Divers“: Der Hinweis wird unter Ziff. 6.3 der Hinweise aufgenommen.

Anwesend:	Für:	Gegen:
-----------	------	--------

#### **2.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 16.12.2024**

##### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

In der Nähe zu oben genanntem Planungsbereich befindet sich folgendes Bodendenkmal:

**D-2-7140-0220 "Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung."**

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

<https://geoservices.bayern.de/wms./v1/ogc/denkmal.cgi>

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o. g. ÜRL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Aufgrund der Denkmalnähe und der siedlungsgünstigen Lage auf ertragreichem Lössboden in der Nähe eines fließenden Gewässers - die auch durch zahlreiche weitere entlang der Kleinen Laber gelegenen vor- und frühgeschichtlichen Siedlungen bezeugt wird - sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. I 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, angemessen 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 (Anlage PlanZV, Nr. 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\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

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. I 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:**

- 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 keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) 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.
- 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. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_and\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

Der Inhalt der Stellungnahme wird vollumfänglich zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Bodendenkmäler sind bereits z.T. nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

**Beschluss:**

Der Vorentwurf des Bebauungs- mit Grünordnungsplans wird wie folgt geändert:

- In der Planzeichnung werden sämtliche in der Umgebung befindliche Bodendenkmäler nachrichtlich dargestellt.
- In Begründung und Umweltbericht werden die im Umfeld befindlichen Bodendenkmäler aufgeführt sowie die Schutzbestimmungen ergänzt. Auf die Vermutung von Bodendenkmälern im Geltungsbereich wird verwiesen.
- Folgende Textpassage wird in der Planzeichnung und in den Hinweisen übernommen:  
„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“.

Anwesend:	Für:	Gegen:
-----------	------	--------

**2.6 Deutsche Bahn AG DB Immobilien vom 11.12.2024**

Bei dem o.g. Verfahren sind nachfolgende Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie, notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe Z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc. ) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, Frau Bücherl, zu wenden.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Bedingungen/Auflagen/Hinweise werden als textliche Hinweise und Empfehlungen aufgenommen.

Anwesend:	Für:	Gegen:
-----------	------	--------

### **2.7 Bayernwerk Netz vom 09.12.2024**

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

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

### **Kabel**

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

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln 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.

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.

### **Kabelplanung(en)**

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

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

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

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

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

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

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

Anlagen:

- *Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen*
- *Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen*
- *Merkblatt Gefahrenzone und Schutzabstände bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden als textliche Hinweise und Empfehlungen aufgenommen.

Anwesend:	Für:	Gegen:
-----------	------	--------

**2.8 Kreisbrandrat vom 04.12.2024****Feuerwehrezufahrt:**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AII/MBI 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

**Löschwasserversorgung:**

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes einer WA ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängige Löschwasser-entnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Überflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW - zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist den Schutzbereich angepasst

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen sind bereits weitgehend in den textlichen Hinweisen enthalten.

Feuerwehrezufahrt: Folgende Textpassage zum Thema „Feuerwehrezufahrt“ wird in den Hinweisen ergänzt: „Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.“

Anwesend:	Für:	Gegen:
-----------	------	--------