



An Sachgebiete: 30

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung

des Gemeinderates der Gemeinde Berg im Gau

am Dienstag, den 24.08.2021 (Turnhalle in Berg im Gau)

Alle Mitglieder wurden ordnungsgemäß geladen. Der Gemeinderat (Berg im Gau) war beschlussfähig.

Gegenstand der Beratung/Beschluss

**TOP 4 **Bebauungsplan "An der Karl-Theodor-Straße"; Abwägung
der im Rahmen der nochmaligen öffentlichen Auslegung (§
4a Abs. 3 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und
Beschlussfassung als Satzung****

In der Gemeinderatssitzung am 03.09.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Karl-Theodor-Straße“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13b BauGB unter der Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird im beschleunigten Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt im Wege einer Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit Bekanntmachung vom 07.11.2019 durch Anschlag an den Ortstafeln am 11.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ordnungsgemäß veröffentlicht.

In der Gemeinderatssitzung am 14.07.2020-TOP 8 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.07.2020 unter Berücksichtigung einiger Änderungs- und Ergänzungspunkte gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.07.2020 mit Begründung lag in der Zeit vom 21.08.2020 bis einschließlich 21.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus (Bekanntmachung vom 12.08.2020; Aushang am 13.08.2020).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.08.2020 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und bis zum 21.09.2020 um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Bei der Behandlung/Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung am 20.10.2020 ergaben sich einige erforderliche Planänderungen,

insbesondere durch eine notwendige geruchstechnische und schalltechnische Untersuchung. Die Ergebnisse dieses vom Planungsbüro Möhler + Partner, Augsburg (geruchstechnische Untersuchung-GIRL), und vom IB Kottermair, Altomünster (schalltechnische Untersuchung), ausgearbeiteten Gutachtens wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Aufgrund der erforderlich gewordenen Änderungen/Ergänzungen wurde der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der neuen Fassung vom 01.03.2021 einschließlich der, der Gemeinde Berg im Gau vorliegenden Gutachten (Geruchstechnische Untersuchung des IB Möhler + Partner, Altlasten- und Baugrunduntersuchung des IB Crystal Geotechnik, Utting, Schalltechnische Untersuchung des IB Kottermair, Altomünster) in der Zeit vom 15.03.2021 bis einschließlich 31.03.2021 gem. § 4a Abs. 3 BauGB nochmals öffentlich ausgelegt (Aushang Bekanntmachung am 04.03.2021).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.03.2021 von der nochmaligen öffentlichen Auslegung benachrichtigt und bis zum 31.03.2021 um Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.

Während der öffentlichen Auslegung konnten nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Bebauungsplanes Stellungnahmen abgegeben werden (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Daraufhin wurden die im Rahmen der nochmaligen öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, eingegangenen Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung am 20.04.2021-TOP 3 abgewogen und der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „An der Karl-Theodor-Straße“ gefasst.

Im Nachhinein ergaben sich allerdings weitere Änderungen, insbesondere durch die geänderte Platzierung der Verkehrsinsel nach Westen, die Entfernung der Geschwindigkeitsbegrenzung und der geänderten Höheneinstellung der Parzellen 1-8.

Aufgrund der erforderlich gewordenen Änderungen/Ergänzungen wurde der Satzungsbeschluss vom 20.04.2021 in der Gemeinderatssitzung am 15.06.2021-TOP 3 aufgehoben und die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Aus diesen Gründen lag der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der neuen Fassung vom 28.06.2021 in der Zeit vom 14.07.2021 bis einschließlich 30.07.2021 öffentlich aus.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.

Während der öffentlichen Auslegung konnten nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Bebauungsplanes Stellungnahmen abgegeben werden (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

A) Behandlung der Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

1. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Es wurden insgesamt 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (benachbarte Gemeinden) von der nochmaligen öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB).

Die eingegangenen Stellungnahmen werden vollinhaltlich vorgetragen und einzeln abgewägt.

- **Nicht geantwortet haben und somit einverstanden sind:**

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Ingolstadt
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
Staatliches Gesundheitsamt, Neuburg a. d. Donau
Amt für ländliche Entwicklung, München
Bayernwerk AG, Pfaffenhofen a. d. Ilm
Zweckverband zur Wasserversorgung der Arnbachgruppe, Edelshausen
Deutsche Telekom, Landshut
Deutsche Post AG, Niederlassung Augsburg
Energienetze Bayern GmbH, München
Bayerischer Bauernverband, Ingolstadt
Kreisbrandrat Herr Kreitmeier, Grasheim
Stadt Schrobenhausen
Gemeinde Karlshuld
Gemeinde Königsmoos

- **Einverständnis bzw. keine Anregungen haben geäußert:**

Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Fachbehörden:
- Kommunalaufsicht, Schreiben vom 07.07.2021
- Landkreisbetriebe, Schreiben vom 12.07.2021
- Ortsplanung, Schreiben vom 26.07.2021
- Untere Naturschutzbehörde, E-Mail vom 27.07.2021
Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 15.07.2021
Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 05.08.2021
Gemeinde Karlshuld, E-Mail vom 20.07.2021
Gemeinde Brunnen, E-Mail vom 06.07.2021
Gemeinde Langenmosen, E-Mail vom 06.07.2021
Bayernnets GmbH, Schreiben vom 06.07.2021

- **Anregungen haben vorgebracht:**

- ***Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Fachbehörden:***

Bauamt, Sammelschreiben vom 29.03.2021

Die beiliegenden Schreiben der einzelnen Sachgebiete sind Bestandteil der Stellungnahme des Landratsamtes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Grundsätzlich sind sie als Hilfestellung für die von der Gemeinde vorzunehmende Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB anzusehen.

Abwägung der Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Mit der vorstehenden Abwägung der Stellungnahme besteht Einverständnis.

Abstimmung: Für: 11 Gegen: 0

Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 08.07.2021

Die Textvorschläge bzw. Ergebnisse für die Satzung, aus der Schalltechnischen Untersuchung de IB Kottermair (7304.1 / 2020 – FB) sind in diese mit aufzunehmen:
Die Textvorschläge für die Satzung in Bezug auf: **Grundrissorientierung, Passive Schallschutzmaßnahmen, Nachweis nach DIN 4109:2016-07 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau)** (Verweis auf o.g. SU S.4-5) sind dieser mit aufzunehmen.“

Abwägung der Stellungnahme

In den textlichen Festsetzungen ist aus der genannten schalltechnischen Untersuchung u.a. neben den zeichnerischen Darstellungen in der Planzeichnung folgender Text enthalten:

10. Immissionsschutz

10.1 Grundrissorientierung (Planzeichen GO, Ziff. B.7.4)

Es ist durch Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten sind.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen.

Die entsprechenden, für Lüftungszwecke geeigneten Fassadenseiten sind in der Anlage 2.1 und Anlage 2.2 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 18.11.2020 - 7304.1/ 2020 - FB dargestellt (und Planzeichen Ziff. B.7.5).

10.2 Passive Schallschutzmaßnahmen:

Verfügen entsprechende schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen (Grundrissorientierung), so sind an den entsprechenden Fassadenseiten mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Fassaden, Schiebeläden bzw. Prallscheiben, Sonderkonstruktion von Fenstern (sog. Hafen-City-Fenster etc.) zulässig.

Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.02.2021), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

10.3 Hinweis: Nachweis nach DIN 4109:2016-07 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):

Für alle Bauvorhaben ist für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2016-07 Schallschutz im Hochbau" zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 11 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen gehalten sind. Die D N 4109-1:2016-07 ist in den

Technischen Baubestimmungen des Freistaates Bayern eingeführt. Die Lärmpegelbereiche sind in der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 18.11.2020 - 7304.1/2020 - FB dargestellt.

Die genannten DIN 45691: Fassung 2006-12 und DIN 4109 können in der Bauverwaltung der Gemeinde Berg im Gau, Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen, Herzoganger 1, 86529 Schrobenhausen eingesehen werden.“

Weitere Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Beschluss:

Mit der vorstehenden Abwägung der Stellungnahme besteht Einverständnis.

Abstimmung: Für: 11 Gegen: 0

- ***Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Schreiben vom 14.07.2021:***

Zu o.g. Bebauungsplan haben wir mit Schreiben vom 11.09.2020, Az. 2-4622-ND-13855/2020, als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Die Stellungnahme behält weiterhin Gültigkeit.

Weitere Anregungen sind auf Grundlage der nun vorgelegten Unterlagen nicht veranlasst.

Abwägung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme des WWA Ingolstadt vom 05.03.2020 wurde in der GR-Sitzung vom 20.10.2020 beschlussmäßig behandelt. Auf diesen Beschluss wird verwiesen.

Beschluss:

Mit der vorstehenden Abwägung der Stellungnahme besteht Einverständnis.

Abstimmung: Für: 11 Gegen: 0

- ***Staatliches Bauamt Ingolstadt, Schreiben vom 21.07.2021:***

Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans besteht grundsätzlich Einverständnis, wenn die Auflagen unserer Stellungnahme vom 17.09.2020 (PA) weiterhin berücksichtigt werden.

Der Punkt 2.4 ‚Erschließung -Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig‘ aus vorgenannter Stellungnahme, muss aufgrund der Konkretisierung der Planung wie folgt angepasst werden:

Die Erschließung der Grundstücke 3,4,5,6,7,8 darf über unmittelbare Zufahrten (3 Stk.) zu der im Betreff genannten Straße erfolgen. Alle weiteren Punkte zur Gestaltung der Zufahrten (Kostentragung, Entwässerung, Befestigung) sind aus vorgenannter Stellungnahme zu übernehmen.

Abwägung der Stellungnahme:

In der Begründung zum Bebauungsplan ist dieser Sachverhalt in Ziff. 2.8 „Grundstücke und Zufahrten“ bereits berücksichtigt. Die früheren Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme vom 17.09.2020 wurden bereits früher beschlussmäßig behandelt und werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans auch beachtet.

Nachdem die Einzelzufahrten für die Parzellen 3 - 8 von der Karl-Theodor-Straße her im Detail mit dem Staatlichen Bauamt einvernehmlich abgestimmt wurden, kann der Text-hinweis in Ziff. E.10 noch redaktionell entfallen.

Beschluss:

Mit der vorstehenden Abwägung der Stellungnahme besteht Einverständnis.

Abstimmung: Für: 11 Gegen: 0

- *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, E-Mail vom 16.07.2021*

Wir verweisen u.a. auf unsere Stellungnahme vom 08.09.2021 sowie 09.03.21 die wir inhaltlich weiter aufrecht halten. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Karl-Theodor-Straße" haben wir folgende Bedenken:

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich die landwirtschaftlichen Betriebe von der Mayr u. Sohn GbR, Raiffeisenstraße 4 sowie von Franz Kastl, Raiffeisenstraße 9.

Beide Betriebe werden im Haupterwerb bewirtschaftet und sind große rinderhaltende Betriebe.

Speziell der Betrieb Mayr u. Sohn GbR liegt nur ca. 20-30 m östlich oder südöstlich des Planungsgebietes. Hier liegen neben den Rinderstallungen auch Fahrsilobehälter sowie Dunglagerstätten welche lw. Emissionen erzeugen. Der Rinderstall von Herrn Kastl liegt ca. 100 südlich des Planungsgebietes. Daneben entsteht durch den Betrieb der lw. Hofstellen auch Staub und Lärm auch nach Feierabend und an Wochenenden.

Konfliktpotential ist vorprogrammiert. Aus den erstellten Geruchsgutachten geht hervor, dass die Immissionswerte der GIRL für Wohn- und Mischgebiete im südöstlichen Bereich überschritten werden. Im Laufe des Jahres ist mit einer deutlichen Verschärfung der TA-Luft zu rechnen. Die beiden lw. Betriebe, speziell der Betrieb Mayr an der alten Hofstelle, dürfen in ihrem Bestand sowie Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden!

Abwägung der Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Geruchsüberschreitungen im Randbereich der Parzelle 16, auf die in der Satzung Ziff. E.12 hingewiesen ist, sind sehr geringfügig. Die Untere Immissionsschutzbehörde hat hier keine Anregungen oder Einwendungen vorgebracht. Im Übrigen ist der benachbarte landwirtschaftliche Betrieb auch Eigentümer der zukünftigen benachbarten Bauparzelle 16.

Beschluss:

Mit der vorstehenden Abwägung der Stellungnahme besteht Einverständnis.

Abstimmung: Für: 11 Gegen: 0

- *Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, E-Mail vom 09.07.2021*

Mit dem dargelegten Planvorhaben zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Innenbereich besteht grundsätzlich Einverständnis. Es ist nachvollziehbar, dass mit diesem Planvorhaben der großen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Rechnung getragen werden soll.

Rein vorsorglich weisen wir daraufhin, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen ortsansässige Unternehmen im Süden des Plangebiets bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Abwägung der Stellungnahme

Zur Berücksichtigung der Belange angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe wurde eine geruchstechnische Stellungnahme des Büro Müller BBM erstellt. Deren Ergebnisse sind in Satzung und Begründung eingeflossen. Die Untere Immissionsschutzbehörde hat zu diesem Punkt im Rahmen der Auslegungen keine Einwendungen erhoben.

Beschluss:

Mit der vorstehenden Abwägung der Stellungnahme besteht Einverständnis.

Abstimmung: Für: 11 Gegen: 0

II. Ergebnis der nochmaligen Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der nochmaligen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen/Einwände eingegangen oder vorgebracht worden.

zur Kenntnis genommen

B) Beschlussfassung des Bebauungsplanes „An der Karl-Theodor-Straße“ als Satzung

Der Gemeinderat stellt fest, dass alle bisher im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes „An der Karl-Theodor-Straße“ eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen ordnungsgemäß abgewägt wurden.

Planzeichnung und Satzungstext sind dem Gemeinderat bekannt.

Bei den vorstehend beschlossenen Ergänzungen handelt es sich lediglich um redaktionelle, klarstellende Ergänzungen des Bebauungsplanes, durch die keine Grundzüge der Planung betroffen sind.

Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wird somit nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Gemeinde Berg im Gau erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) den Bebauungsplan „An der Karl-Theodor-Straße“ in der Fassung vom 28.06.2021, redaktionell ergänzt am 24.08.2021, als Satzung und hierzu die Begründung.

Abstimmung: Für: 11 Gegen: 0



Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Auszuges:

Schrobenhausen, den 2. September 2021

Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen

Zaum