

Niederschrift über die Sitzung

des Gemeinderates Buch a.Erlbach

Beschlussbuch Seite 641

Tag und Ort am 06.08.2018 in Buch a.Erlbach

Vorsitzender Franz Göbl, 1. Bürgermeister

Schriftführer Tobias Weinzierl

Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19.40 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gem. Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht worden ist.

Von den 17 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 17 anwesend.

**Bürgermeister Göbl
Bader Ulrich
Bareither Ralf
Baumgartner Stefan
Boerboom Angelika
Gröger Sabine
Ostermaier Andreas
Schachtl Martin
Peis Betty
Raschel Günther
Ramsauer Florian
Rümenapf Fritz
Schlamp Manfred (ab 20.10 Uhr anwesend)
Stenzel Willi
Treitinger Martin
Wenzl Matthias (ab 19.47 Uhr anwesend)
Winner Irmgard**

Es fehlen entschuldigt: --

Unentschuldigt: --

Der Vorsitzende stellte fest, dass der Gemeinderat somit nach Art.47 Abs.2/3 GO - Art.34 Abs.1 KommZG beschlussfähig ist.

Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Die letzte Sitzungsniederschrift wurde ohne Einwendungen genehmigt.

5. Vorstellung des Raumkonzeptes „1,5fach Turnhalle“

Vom Architekturbüro Dömges aus Regensburg ist Herr Sattlegger anwesend. Dieser erläutert die verschiedenen Planungen, welche im Vorfeld mit der Verwaltung abgestimmt wurden. Anschließend ergibt sich eine Diskussion im Gemeinderat über einen Aufzug, die Belichtung, Parkplätze, Küche, Abhaltung von Veranstaltungen, Tribüne und Garderobe.

Der Gemeinderat der Gemeinde Buch a.Erlbach beschließt, eine zweireihige Tribüne für die 1,5fach Turnhalle.

16/0

Gemeinderat Schlamp enthielt sich dieser Abstimmung, da dieser erst kurz zuvor dazukam.

Der Gemeinderat der Gemeinde Buch a.Erlbach beschließt, dass mit der Variante Erdgeschoss 2 B (Konditionsraum gleich im Eingangsbereich, sowie die Angleichung der Teeküche auf die Breite des Konditionsraums) weitergeplant werden soll.

16/0

Gemeinderat Schlamp enthielt sich dieser Abstimmung, da dieser erst kurz zuvor dazukam.

Weiterhin spricht sich der Gemeinderat dafür aus, dass sich in dem Neubau der 1,5fach Turnhalle ein Aufzug befinden muss.

12/5

1. Bauanträge und Bauvoranfragen

a) Bader Thomas – Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung Stallgebäude (Freilauf) auf Fl.Nr. 1370 in Buch a.Erlbach, Hartbeckerforst 52

Dem Antrag auf Baugenehmigung von Bader Thomas zur Erweiterung Stallgebäude (Freilauf) in Buch a.Erlbach, Hartbeckerforst, Fl.Nr. 1370, Gem. Buch a.Erlbach wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

17/0

b) Trutanic Eveline u. Andreas – Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus auf Fl.Nr. 433/13 in Niedererlbach, Flurstraße 22

Dem Antrag auf Baugenehmigung von Trutanic Eveline u. Andreas zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus in Niedererlbach, Flurstraße 22, Fl.Nr. 433/13, Gem. Buch a.Erlbach wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Gemeinderat stimmt der Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze zu.

17/0

c) Franz Birgit u. Johannes – Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau Wohnhaus auf Fl.Nr. 1020/63 in Buch a.Erlbach, Erlenstraße 4

Dem Antrag auf Baugenehmigung von Franz Birgit u. Johannes zum Neubau Wohnhaus in Buch a.Erlbach, Erlenstraße 4, Fl.Nr. 1020/63, Gem. Buch a.Erlbach wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Gemeinderat stimmt den Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Überschreitung der max. zulässigen Wandhöhe bei der Garage, der Überschreitung der Baugrenze bei der Garage, sowie der Unterschreitung des Abstandes von Stützmauern zur Grundstücksgrenze zu.

17/0

d) Huber Jürgen – Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung zum Einbau von Wohnräumen auf Fl.Nr. 521 in Buch a.Erlbach, Hauptstraße 21

Dem Antrag auf Baugenehmigung von Huber Jürgen zur Nutzungsänderung Einbau von Wohnräumen in die ehemalige Apotheke in Buch a.Erlbach, Hauptstraße 21, Fl.Nr. 521, Gem. Buch a.Erlbach wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

17/0

e) Brosig Martin – Formlose Bauvoranfrage zum An- u. Umbau Einfamilienhaus zu Mehrgenerationenhaus auf Fl.Nr. 538/18 in Thann, Ringstraße 7

Der formlosen Bauvoranfrage von Brosig Martin zum An-, Umbau Einfamilienhaus zu Mehrgenerationenhaus in Thann, Ringstraße 7, Fl.Nr. 538/18, Gem. Garnzell wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Gemeinderat stimmt den Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Errichtung der Dachgauben sowie der Baugrenzenüberschreitung zu.

17/0

f) Reiter Matthias – Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 542 in Thann, Aibacher Straße 1

Dem Antrag auf Baugenehmigung von Reiter Matthias zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage in Thann, Aibacher Straße 1, Fl.Nr. 542, Gem. Garnzell wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

17/0

g) Brigitte Eckl – Antrag auf Vorbescheid zum Erstellen von zwei Appartmenthäusern mit jeweils 6 Appartments auf Fl.Nr. 571 in Buch a.Erlbach, Sonnleitn 1 u. 3

Dem Antrag auf Vorbescheid von Eckl Brigitte zum Erstellen von zwei Appartmenthäusern mit jeweils 6 Appartments in Buch a.Erlbach, Sonnleitn 1 u. 3, Fl.Nr. 571, Gem. Buch a.Erlbach wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Gemeinderat stimmt den Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der abweichenden Bauweise sowie der Überschreitung der Baugrenze zu.

Der Stellplatznachweis ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Buch a.Erlbach zu erbringen.

17/0

h) Brigitte Eckl – Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung Dachgeschoss auf Fl.Nr. 488/2 in Buch a.Erlbach, Erlbacher Straße

Dem Antrag auf Baugenehmigung von Eckl Brigitte zur Nutzungsänderung Dachgeschoss in Buch a.Erlbach, Erlbacher Straße, Fl.Nr. 488/2, Gem. Buch a.Erlbach wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

17/0

i) Franz Abfalter – Bauvoranfrage für Errichtung einer Lagerhalle zur Zwischenlagerung und Deklaration von mineralischen Baurestmassen auf Fl.Nr. 1164/2 Gemarkung Buch a.Erlbach

Zu diesem Thema ist Frau Gehr (BLUES Bay. Logistik Umwelt & Entsorgungs Systeme GmbH) anwesend und führt zur Bauvoranfrage folgende Themen aus:

- Errichtung einer befestigten Fläche mit Zwischenlagerhalle zur Lagerung, Separierung und Deklaration von mineralischen Baurestmassen (Boden, Bauschutt...)
- 13.802 m² befestigte Fläche
- Ca. 4.000 m² Materiallagerhalle
- Be- und Entladung, Logistikkoordination

Der Gemeinderat der Gemeinde Buch a.Erlbach beauftragt die Verwaltung, das weitere Vorgehen zur Umsetzung des o.g. Vorhabens mit dem Landratsamt Landshut abzuklären und vorzubereiten. Weiter soll hierzu ein städtebaulicher Vertrag mit Herrn Franz Abfalter geschlossen werden.

12/5

2. Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Buch a.Erlbach“

Satzung der Gemeinde Buch a.Erlbach zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortskern Buch a.Erlbach" vom 06.08.2018

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Buch a.Erlbach folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt circa 13 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung "*Ortskern Buch a.Erlbach*".

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:1000 vom 04.07.2018 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

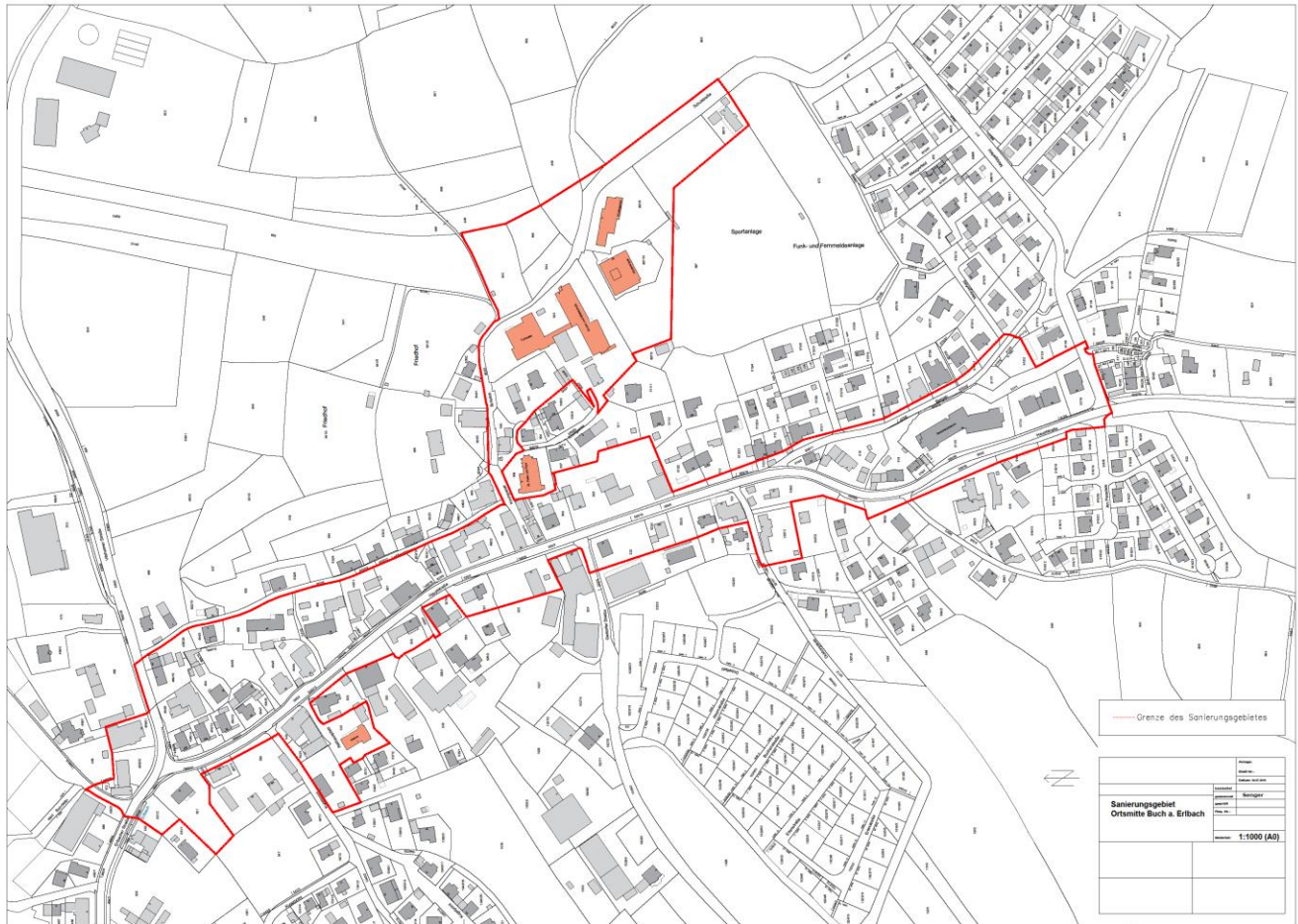
Buch a.Erlbach, 07.08.2018

Gemeinde Buch a.Erlbach

(Siegel)

Göbl

1. Bürgermeister



Die im Sanierungsgebiet „Ortskern Buch a.Erlbach“ vorgesehenen Maßnahmen (Parkflächen/Stellplätze, Geh- und Radweg Erweiterung, Bürgersaal, Umgestaltung Schulstraße, Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur etc.) liegen vorwiegend im öffentlichen Interesse/Bereich. Als Grundlage soll das im Jahr 2013 dienende Ortsentwicklungskonzept dienen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Buch a.Erlbach beschließt die Satzung der Gemeinde Buch a.Erlbach zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortskern Buch a.Erlbach". Das Verfahren soll im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt werden.

16/1

Weiterhin legt der Gemeinderat die Frist zur Durchführung der Sanierungen auf 15 Jahre fest (§ 142 Abs. 3 BauGB).

16/1

3. Genehmigung von Spendeneingängen

a) Spende Christian Waldinger für Hort „Tintenfass“ – neuen Kickerkasten

Der erste Bürgermeister wird ermächtigt, die Spende in Höhe von 125,00 € von Christian Waldinger anzunehmen.

17/0

b) Anonyme Spende für den Hort „Tintenfass“

Der erste Bürgermeister wird ermächtigt, die Spende in Höhe von 500,00 € anzunehmen.

17/0

c) Anonyme Spende für den Hort „Tintenfass“

Der erste Bürgermeister wird ermächtigt, die Spende in Höhe von 100,00 € anzunehmen.

17/0

d) Elternspende bei dem Sommerfest der Kinderkrippe

Der erste Bürgermeister wird ermächtigt, die Spende in Höhe von 163,50 € von den Eltern anzunehmen.

17/0

4. Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellung des Bebauungsplanes und die Auftragsvergabe für die Planung bzgl. den Neubau einer bedarfsgerechten 1,5fach Turnhalle

a) Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Buch a.Erlbach für den Bereich „Sondergebiet Gemeinbedarfsflächen Schulstraße“ – Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Buch a.Erlbach mit Deckblatt Nr. 22. Der Planungsumgriff erstreckt sich auf die Flurnummern 843, 844, 845 u. 855 Tfl., Gemarkung Buch a.Erlbach, südlich des Friedhofs, nördlich des Kindergartens und östlich der Grund- und Mittelschule.

17/0

b) Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sondergebiet Gemeinbedarfsflächen Schulstraße“ – Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurnummern 843, 844, 845 u. 855 Tfl., Gemarkung Buch a.Erlbach, südlich des Friedhofs, nördlich des Kindergartens und östlich der Grund- und Mittelschule.

17/0

c) Auftragsvergabe für die Planung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes für das „Sondergebiet Gemeinbedarfsflächen Schulstraße“

Es wird vorgeschlagen, Herrn Alois Halbinger mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans und mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zur Angebotssumme in Höhe von 7.794,50 € brutto zu beauftragen. Das zweite Angebot betrug eine Auftragssumme in Höhe von 28.737,25 € brutto.

17/0

6. Vorstellung des Regenrückhaltekonzeptes durch das Ingenieurbüro Ferstl

Bürgermeister Göbl berichtet über den Stand bzgl. der Regenrückhaltung im Bereich Vilsheimer Straße und Hartbeckerforst. Die Abbrucharbeiten des ehemaligen Gebäudes sind beendet. Die Planungen des Ingenieurbüros Ferstl sind in vollem Gange. Momentanes Fassungsvermögen des Regenrückhaltebeckens sind ca. 9.500 m³.

Der Gemeinderat stimmt der Planung (siehe Plan des Ingenieurbüro Ferstl) zu.

17/0

7. Bericht über die überörtliche Prüfung der Jahresrechnungen 2005 und 2016 der Gemeinde Buch a.Erlbach durch das Landratsamt Landshut

a) Konzessionsabgabe

Gemäß E-Mail vom 06.08.2018 teilte die Kommunalaufsicht mit, dass die Gemeinde auf Einnahmeteile verzichten kann, allerdings nur dann, wenn es der Erfüllung der gemeindlichen Aufgaben dient, tatsächlich geeignet ist, das verfolgte Ziel zu erreichen und vor allen Dingen es die Gemeindefinanzen auch zulassen. Im Hinblick auf den anstehenden deutlichen Investitionsbedarf der Gemeinde und den damit wohl verbundenen Kreditaufnahmen dürfte der finanzielle Spielraum für freiwilligen Einnahmeverzicht jedoch sehr gering sein.

Der Gemeinderat der Gemeinde Buch a.Erlbach beschließt, die Konzessionsabgabe zum nächstmöglichen Zeitpunkt nach den zulässigen Höchstsätzen (Konzessionsabgabeverordnung; Schwachlast 0,61 Cent; Tarifikunde 1,32 Cent; Sondertarif 0,11 Cent) zu erheben. Die Grenze von 5.000 kwh entfällt somit.

15/2

8. Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellung des Bebauungsplanes und die Auftragsvergabe für die Planung für das Baugebiet „Hauwanger Straße Süd“

a) Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Buch a.Erlbach für den Bereich „Hauwanger Straße Süd“ – Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Buch a.Erlbach mit Deckblatt Nr. 23. Der Planungsumgriff erstreckt sich auf die Flurnummern 576, 600, 601 u. 605/2, Gemarkung Buch a.Erlbach, südlich der Kreisstraße LA 18 (Hauwanger Straße) und nördlich des Bebauungsplans „Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel – Vilsheimer Straße“.

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

17/0

b) Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Hauwanger Straße Süd“ – Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurnummern 576, 600, 601 u. 605/2, Gemarkung Buch a.Erlbach, südlich der Kreisstraße LA 18 (Hauwanger Straße) und nördlich des Bebauungsplans „Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel – Vilsheimer Straße“.

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

17/0

c) Beschluss über die Auftragsvergabe für Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan) für das Baugebiet „Hauwanger Straße Süd“

Der Gemeinderat der Gemeinde Buch a.Erlbach beschließt, mit dem Bauleitplanverfahren (Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung und Bebauungs- Grünordnungsplan) für das Baugebiet „Hauwanger Straße Süd“ das Planungsbüro Halbinger zu beauftragen.

17/0

9. Beschluss zur Beantragung des Förderprogrammes „Digitales Klassenzimmer“

Bürgermeister Göbl bedankt sich beim Gemeinderat für den Hinweis auf das Förderprogramm „Digitales Klassenzimmer“ und teilt mit, dass ein Förderantrag bei der Regierung von Niederbayern bereits gestellt wurde.

10. Aufbau einer leistungsfähigen digitalen Infrastruktur/Mobilfunk

Für das Programm „Aufbau einer leistungsfähigen digitalen Infrastruktur/Mobilfunk“ ist entscheidend, ob die Gemeinde Buch a.Erlbach in bisher unversorgtem Gebiet liegt (lt. Karte liegt die Gemeinde Buch a.Erlbach in einem sehr gut versorgtem Gebiet), das zudem von den Netzbetreibern in den nächsten 3 Jahren nicht eigenwirtschaftlich erschlossen wird.

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, zu prüfen, ob für die Gemeinde eine Förderung in Frage kommt. Weiter soll im Gemeindespiegel eine Umfrage bzgl. des Empfanges im Gemeindegebiet durchgeführt werden.

17/0

11. Antrag auf Anpachtung des Gemeindegrundstückes Fl.Nr. 1040/26 Tfl. im Baugebiet Kugel-point-Süd

Bürgermeister Göbl berichtet, dass bereits in der letzten Sitzung die Anpachtung beschlossen wurde, jedoch es sich um die falsche Flurnummer handelte.

Der Gemeinderat der Gemeinde Buch a.Erlbach beschließt, die o.g. Flurnummer nach den Bedingungen gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 18.06.2018 zu verpachten.

17/0

12. Einbeziehungs- und Abgrenzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB „Niedererlbach, Fl.Nrn. 26/3, 26/4, 26/7 und 26/8 Gemarkung Buch a.Erlbach – Behandlung der Bedenken und Anregungen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 27.6.2017 bis 28.7.2017 statt. Dabei wurden keine Einwände bzw. Anregungen gegen die Planung vorgebracht. Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 27.6.2017 bis 28.7.2017 statt.

Insgesamt wurden am Verfahren 22 betroffene Fachstellen beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

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

Gemeinde Kirchberg
Gemeinde Langenpreising
Handwerkskammer Ndb./Opf.
Wasserwirtschaftsamt Landshut
Regionaler Planungsverband

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

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

Stadt Moosburg
Keine Äußerung

Stellungnahme vom 22.6.2017

Landratsamt Landshut –Gesundheitsamt -
Keine Einwände aus hygienischen Gründen

Stellungnahme vom 26.6.2017

Gemeinde Vilsheim
Keine Einwände

Stellungnahme vom 5.7.2017

Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau
Keine Anregungen

Stellungnahme vom 10.7.2017

Gemeinde Eching
Keine Einwendungen

Stellungnahme vom 10.7.2017

Bayer. Bauernverband
Keine Bedenken

Stellungnahme vom 13.7.2017

Landratsamt Landshut – untere Immissionsschutzbehörde -
Ohne Einwände

Stellungnahme vom 12.7.2017

Landratsamt Landshut –SG 44 Bauleitplanung -
Keine Äußerung

Stellungnahme vom 13.7.2017

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

Bayernwerk AG

Stellungnahme vom 29.6.2017

Elektrische Erschließung ist durch Erweiterung des bestehenden Niederspannungsnetzes sicher gestellt. Im Planungsbereich sind bereits Niederspannungskabel verlegt. Hinweis, bei Erdarbeiten Plan-auskunft einzuholen und für Verkabelung der Hausanschlüsse Erschließungsstraßen soweit fertig

Beschluss:

Die Stellungnahme der Bayernwerk AG ergeht zur Kenntnis. Es werden keine tatsächlichen Einwände vorgebracht.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Stellungnahme vom 3.7.2017

An das Planungsgebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Bauherren sollten darauf hin-gewiesen werden, dass zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen sowie Erschütte-rungen im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht auszuschließen und zu dulden sind.

Die geplanten Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung führen. Unter anderem sind die gesetzlichen Pflanz-abstände einzuhalten und eine dauerhafte Pflege sicherzustellen, die ein Einwachsen in die Nachbar-grundstücke verhindert.

Beschluss:

Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 12.7.2017

Hinweis, dass entlang der Moosburger Straße und im Grundstück des Hauses Moosburger Straße 15 a sich Telekommunikationslinien befinden, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise be-rührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht ver-ändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinweis auf „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitun-gen und Kanäle“. Es soll sichergestellt werden, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhal-tung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.

**Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Stellungnahme vom 3.7.2017

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegen nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler:

D-2-7538-0015 – Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Gemarkung Buch a. Erlbach, Flur 26 und 26/3

Diese Denkmäler sind gemäß Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine aktuelle Kartierung der Bodendenkmäler mit zugehörigem kurzem Listenauszug bietet der öffentliche unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Zusätzlich weisen wir bei Verwendung eines Geoinformationssystems auf die Möglichkeit zur Nutzung unseres WMS-Dienstes hin:

<http://geoportal.bayern.de/geoportalbayern/anwendungen/suche?4&Q=denkmal>

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 BayDSchG.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§5 Abs. 4 – 5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu und steht für Rückfragen gerne zur Verfügung.

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.

Beschluss:

Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in die Einbeziehungssatzung zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die Schutzbestimmungen hinzuweisen sowie im zugehörigen Kartenmaterial Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen.

Landratsamt Landshut – Brandschutzdienststelle -

Stellungnahme vom 27.7.2017

1. Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.

2. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (Richtlinie für die Feuerwehr)

3. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist, Durchmesser 18 m.

4. Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.

5. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.

6. Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100 – 200 m liegen.

7. Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- und unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Std. bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.

8. Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.

9. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

10. Weitere Forderungen, die anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren, bleiben auf Grund der besonderen Vorkommnisse vorbehalten.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt – untere Bauaufsichtsbehörde -

Stellungnahme vom 27.7.2017

Es wird empfohlen, die Fl.Nrn. 26/8 und 26/3, für die bereits Baurecht besteht mit einer Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zu überplanen und diese mit der projektierten Einbeziehungssatzung zu kombinieren.

Beschluss:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und soll im weiteren Verfahren aufgenommen werden.

Landratsamt Landshut – untere Naturschutzbehörde -

Stellungnahme vom 8.8.2017

Folgende **Einwendungen** werden vorgebracht:

Der Landschaftsplan enthält an der überplanten Stelle die Signatur „Grenze der Siedlungsentwicklung“ (und Bodendenkmal 13). Dies ist aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes an dieser Stelle gut nachvollziehbar.

Die Satzung ist aus dem Landschaftsplan zu entwickeln. Der Landschaftsplan ist zu beachten.

Die Satzung grenzt unmittelbar an das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „7538-371-04 Gelbbauchunken-Habitate um Niedererl bach“ an.

Die Einbeziehungssatzung ist ein Projekt, das nach § 34 BNatSchG zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele führen kann.

Es sind Unterlagen für eine **NATURA2000-Verträglichkeitsabschätzung bzw.-prüfung** vorzulegen.

Die Erhaltungsziele und ein Lageplan der Teilfläche des Schutzgebietes sind dieser Stellungnahme beigelegt.

Die Satzung liegt entlang eines in der Biotopkartierung erfassten Waldrandes. Die Übergangszone Wald zu dem überplanten Brachland wird wahrscheinlich von vielen geschützten Tierarten als Lebensraum genutzt. Es ist ein **artenschutzrechtlicher Beitrag** vorzulegen, in dem im Sinne einer Prognose vorausschauend ermittelt und beurteilt wird, ob die vorgesehenen Regelungen auf überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse (§ 44 BNatSchG) treffen würden. Festsetzungen, denen ein dauerhaftes rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht, sind nämlich nicht möglich (BVerwG Beschluss vom 25.8.1997 Az 4 NB 12/97).

Folgende **Empfehlungen und Informationen** werden mitgeteilt:

Östlich der Einbeziehungssatzung grenzt ein in der Biotopkartierung Bayern Flachland unter der Nummer 7538-0097 erfasster Feuchtwald bzw. mesophiler Laubwald an. Die Kartierung stammt aus dem Jahr 1985. Im Rahmen der natürlichen Entwicklung können sich inzwischen Veränderungen in den Lebensräumen ergeben haben.

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist zu überprüfen, ob Auswirkungen auf naturschutzrechtlich geschützte Lebensräume zu erwarten sind und ggf. wie dies vermieden bzw. ausgeglichen werden kann und ob ggf. Ausnahmen von Schutzvorschriften zu beantragen sind.

Beschluss:

Durch die Einbeziehungssatzung werden Flächen in den Innenbereich einbezogen. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist hier nicht erforderlich.

Zur Abschätzung ob durch die Planung die Erhaltungsziele und Vorgaben des NATURA 2000 Programms, hier Gelbbauchunken-Habitats um Niedererlbach, beeinträchtigt werden, wurde eine Verträglichkeitsabschätzung vorgenommen.

Ferner wurde ein „artenschutzrechtlichen Beitrag“ im Sinne einer Prognose, in der vorausschauend ermittelt und beurteilt wird, ob die vorgesehene Planung auf überwindbare Hindernisse trifft erstellt. In dem vorliegenden Artenschutzbeitrag sowie der FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA) des Landschaftsbüros Pirkl-Riedel-Theurer jeweils vom 16.4.2018) ist dieses zu dem Ergebnis gekommen, dass infolge der in der Planung vorgesehenen zusätzlichen Bebauung eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 oder des Schutzzweckes bzw. der Erhaltungsziele des hier betroffenen FFH- Gebietes auszuschließen sind.

Staatliches Bauamt Landshut

Stellungnahme vom 28.6.2017

Keine Einwände, jedoch wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe einer stark befahrenen Straße liegt und mit erheblichen Emissionen (Lärm, Staub, usw.) zu rechnen ist. Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden. Die Kosten für evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz von der Gemeinde zu tragen.

Sichtflächen gem. RAL 2012 sind zu beachten.

Die verkehrliche Erschließung hat nur über die bestehenden Zufahrten zu erfolgen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Regierung von Niederbayern

Stellungnahme vom 9.8.2017

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist dieser Außenbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermeiden werden (LEP 3.3 Z).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z).

Beurteilung:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauflächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Grundsätzlich erscheint der Ortsteil Niedererlbach für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Der Bereich der Satzung liegt jedoch innerhalb des mesophilen Hangwaldes. Dieser hat eine trennende Wirkung zu dem bisherigen Siedlungsbereich. Die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ist deshalb nur bedingt gegeben und das o. g. landesplanerische Ziel wird negativ berührt. Der Gemeinde Buch a. Erlbach wird aus diesem Grund die Aufstellung eines Bebauungsplans für den gesamten Bereich (Fl.Nrn. 28/10, 26,026/3, 26/4, 26/7 und 26/8) empfohlen.

Da das Plangebiet an das FFH-Gebiet „Gelbbauchunken-Habitats um Niedererlbach“ und das kartierte Biotop „Mesophiler Hangwaldsüdöstlich Niedererlbach“ grenzt, ist der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde besonderes Gewicht beizumessen.

Hinweise aus städtebaulicher Sicht:

Das Sachgebiet Städtebau, Bauordnung der Regierung von Niederbayern teilt mit, dass mit einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen bei entspre-

chender Prägung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden könnten. Die Erfüllung der Tatbestandsmerkmale sei Voraussetzung für den Erlass dieser Satzung. Das Vorliegen der Tatbestandsmerkmale könne im vorgelegten Fall nur teilweise nachvollzogen werden. Die Bebauung auf Grundstück Fl.Nr. 26 habe eine prägende Wirkung auf die Grundstücke Fl.Nrn. 26/3 und 26/4. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 26/7 werde hingegen durch keine entsprechende Bebauung geprägt. Grundsätzlich sei gegen eine Erweiterung des Ortsteils nichts einzuwenden. Auch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wäre vorstellbar, allerdings dann unter Einbeziehung der Fl.Nrn 26/3 und 26/8. Da die Regelungen in § 34 und 35 BauGB kein vollwertiger Ersatz für einen Bebauungsplan darstellen würden, sei eine Bauleitplanung nach § 13 b BauGB in Betracht zu ziehen.

Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht:

Das Sachgebiet Naturschutz der Regierung von Niederbayern sieht das Vorhaben kritisch. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich nicht nur das FFH-Gebiet (7538-371-04) „Gelbbauchunken-Habitate um Niedererlbach“ sondern auch das Biotop(7538-0097-001) „Mesophiler Hangwald südöstlich Niedererlbach“ mit teilweise nach § 30 BNatSchG geschütztem Feuchtwald. Des Weiteren seien die Schwerpunktgebiete des Arten- und Biotopschutz-Programms „Isarleiten und Seitentälchen südwestlich Landshut“ (274B) und Sempttal (274A) unmittelbar betroffen. Außerdem werden erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild durch das Bauen in zweiter Reihe erwartet. Eine Erschließung in der Baulücke an der Straße auf Fl.Nr. 26/3 könnte eine Alternative sein, die zu prüfen wäre.

Beschluss:

Beim Grundstück Fl.Nrn. 26/3/8 handelt es sich um eine Baulücke, für die bereits eine Bebauung mit Vorbescheid genehmigt wurde. Die mit der Einbeziehungssatzung vorgesehene Bebauung in zweiter Reihe ist aus Sicht der Gemeinde im Hinblick auf die genannten Ziele des LEP noch vertretbar, zumal auch in dem vorliegenden Artenschutzbeitrag sowie der FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA) des Landschaftsbüros Pirkel-Riedel-Theurer jeweils vom 16.4.2018) dieses zu dem Ergebnis kommt, dass infolge der in der Planung vorgesehenen zusätzlichen Bebauung eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 oder des Schutzzweckes bzw. der Erhaltungsziele des hier betroffenen FFH- Gebietes auszuschließen sind.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den geänderten Entwurf der Einbeziehungs- und Abgrenzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB „Niedererlbach, Fl.Nrn. 26/3, 26/4, 26/7 und 26/8 Gemarkung Buch a.Erlbach“ und beschließt die erneute Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

17/0

13.Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellung des Bebauungsplanes und die Auftragsvergabe für die Planung für das Baugebiet „Gastorfer Straße Erweiterung“

a) Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Buch a.Erlbach für den Bereich „Gastorfer Straße Erweiterung“ – Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Buch a.Erlbach mit Deckblatt Nr. 24. Der Planungsumgriff erstreckt sich auf die Flurnummern 1002 Tfl., 1007/8 und 1007, Gemarkung Buch a.Erlbach, südlich des Baugebiets „Gastorfer Straße“ und östlich der Bebauung Doktorgasse.

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

17/0

b) Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gastorfer Straße Erweiterung“ – Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurnummer 1002 Tfl., 1007/8 und 1007 Gemarkung Buch a.Erlbach, südlich des Baugebiets „Gastorfer Straße“ und östlich der Bebauung Doktorgasse. Es ist beabsichtigt, das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

17/0

c) Beschluss über die Auftragsvergabe für Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan) für das Baugebiet „Gastorfer Straße Erweiterung“

Der Gemeinderat der Gemeinde Buch a.Erlbach beschließt, mit dem Bauleitplanverfahren (Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung und Bebauungs- und Grünordnungsplan) für das Baugebiet „Gastorfer Straße Erweiterung“ das Planungsbüro Halbinger zu beauftragen.

17/0