Bayerischer
BauernVerband

Geschäftsstelle
Landshut - Abensberg

[redacted]

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
-	Ma/-

Stellungnahme zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Thann Steinbichel“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes vom 24.02.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der im Betreff genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Auf Emissionen wird bereits in den Festsetzungen eingegangen.

Im Süden grenzt der Bebauungs- und Grünordnungsplan an landwirtschaftlicher Fläche an. Zur Abgrenzung der landwirtschaftlichen Flächen zur Wohnbebauung sollte ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen angelegt werden. Falls darauf Gehölzgruppen, Bäume oder Sträucher gepflanzt werden sollen, muss sichergestellt werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist zwingend notwendig.

Wir bitten Sie, o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts
Regensburger Torplatz 7 · 93326 Abensberg · Telefon 09443 9297 110
www.BayerischerBauernVerband.de

Landratsamt Kelheim

Landkreis Kelheim

Landratsamt Kelheim • Donaupark 12 • 93309 Kelheim

[redacted]

SG 41 – Untere Bauaufsichtsbehörde

i m H a u s e

[redacted]

Zimmer-Nr. O2.33 Dienststelle Kelheim, Donaupark 12

[redacted]

Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)

Kelheim, den 28.02.2025

Vollzug der Immissionsschutz- und der Baugesetze;
Stadt Riedenburg: Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zum Gewerbe- und Mischgebiet „Thann Steinbichel"; Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Riedenburg plant die die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 79 für das Gewerbe- und Mischgebiet „Thann Steinbichel". Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan durch das 62. Deckblatt und der Landschaftsplan durch das 43. Deckblatt geändert werden. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flst. 65/10, 270 (TF), 2/22 (TF), 64/4 (TF) und 35 (TF) der Gemarkung Thann und soll im südwestlichen Bereich als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und im nordöstlichen Bereich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

Zu o. g. Bauleitplanung nimmt die Fachstelle Technischer Immissionsschutz wie folgt Stellung:

Geräuschkontingentierung

Für den Geltungsbereich des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO ist eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen. Das Gewerbegebiet selbst ist entsprechend der aktuellen Rechtsprechung zu gliedern (vgl. z. B. VGH München, Urteil v. 25.10.2022 – 15 N 22.861).

Informationen über die Verarbeitung Ihrer Daten und Ihre Rechte bei der Verarbeitung Ihrer Daten können Sie unter www.landkreis-kelheim.de/meta/datenschutz/ abrufen. Weitere Informationen erhalten Sie bei Bedarf auch von Ihrem zuständigen Sachbearbeiter oder unserem behördlichen Datenschutzbeauftragten unter datenschutz@landkreis-kelheim.de oder 09441 207-1121.

Auch für den Bereich des geplanten Mischgebietes ist an der am stärksten betroffenen Baugrenze ein geeigneter Immissionsort für die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 vorzusehen (vgl. hilfsweise A.1.3 TA Lärm). Im Bereich des Mischgebietes sollte der Planwert der Geräuschkontingentierung den Orientierungswert nach DIN 18005 Beiblatt 1 nicht vollständig ausschöpfen, um sich ansiedelnde gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet hinsichtlich der Schallemissionen nicht einzuschränken.

Die Schallemissionen für gewerbliche Nutzungen im Bereich des geplanten Mischgebietes selbst sind im Bauantragsverfahren zu prüfen.

Verkehrslärmimmissionen
Für die Einschätzung der Verkehrslärmimmissionen auf den geplanten Geltungsbereich wurden die Ergebnisse der Zählstelle 70359801 aus der Straßenverkehrszählung 2021 herangezogen. Für die KEH1 wurde ein DTV von 2795 Kfz/24h ermittelt. Daraus resultieren gemäß Bild B.2 des Anhanges B.2 „Straßenverkehr" der DIN 18005:2023-07 folgende überschlägige Beurteilungspegel für den Geltungsbereich:

Entfernung zur Kreistraße	Beurteilungspegel nach Anhang B.2 DIN 18005 Nachtzeit	Orientierungswert nach DIN 18005 zur Nachtzeit	Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV zur Nachtzeit
GE (40m)	52 dB(A)	55 dB(A)	59 dB(A)
MI (200m)	42 dB(A)	50 dB(A)	54 dB(A)

Tabelle 1 - Vergleich der Verkehrslärmbeurteilungspegel mit Orientierungswert und Immissionsgrenzwert

Ausgehend von der Kreisstraße KEH1 sind nach überschlägiger Einschätzung keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 innerhalb des geplanten Geltungsbereiches zu befürchten. Die KEH2 weist gemäß Zählstelle 70359802 nur einen sehr geringen DTV von 285 Kfz/24h auf.

Betriebsleiterwohnungen
Wohnungen (z. B. von Betriebsleitern und Betriebsangehörigen) in einem Gewerbegebiet können gegebenenfalls die angrenzenden Gewerbebetriebe stark einschränken (z. B. bei LKW-Nachtanlieferung oder Nachtschicht). Daher sollte ein Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen in Erwägung gezogen werden.

Geruchsimmissionen
In Bayern kann bis zu einem Rinderbestand von 250 Großvieheinheiten (GV) als landesspezifische Regelung die „Bayerische Abstandsregelung für Rinderhaltung" des Bay. Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft für die Bewertung von Geruchsimmissionen herangezogen werden. Bei Rinderbeständen über 250 GV, bei gemischten Tierbeständen, bei Überlagerung von mehreren Geruchsquellen und auch bei anderen Tierarten ist ggf. die Einhaltung der Immissionswerte nach der Richtlinie VDI 3894 i. V. m. der TA Luft 2021 Anhang 7 zu prüfen. Nach Tabelle 22 des Anhang 7 TA Luft sind folgende Immissionswerte in den aufgeführten Gebietstypen zulässig:

Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete	Gewerbe-/Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen	Dorfgebiete
0,10	0,15	0,15

Abbildung 1 - Tabelle 22 Anhang 7 TA Luft 2021

Anhand der Tabelle ist ersichtlich, dass in Mischgebieten der Immissionsgrenzwert für die maximal zulässigen Jahresgeruchsstunden mit 10% gegenüber Dorfgebieten mit 15% deutlich niedriger liegt. Aber auch die Abstände der nächstgelegenen Stallaußenkante zur Wohnbebauung, sowie die Abstände von Fahrsiloanlagen zur Wohnbebauung verdoppeln sich nach der „Abstandsregelung für Rinderhaltung" bei Mischgebieten nach § 6 BauNVO gegenüber Dorfgebieten nach § 5 BauNVO.

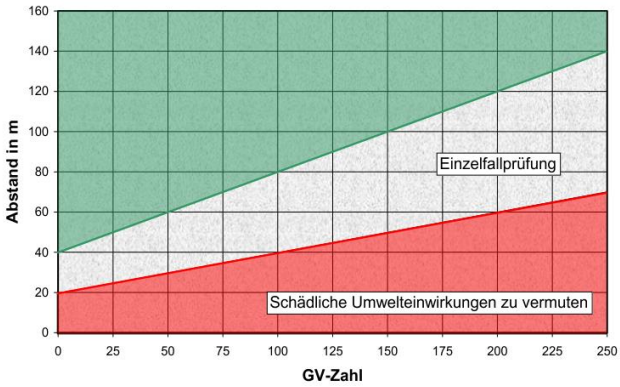

Abbildung 2 - Abstände von Wohnnutzungen gegenüber der Stallaußenkante von Rinderhaltungen im Mischgebiet

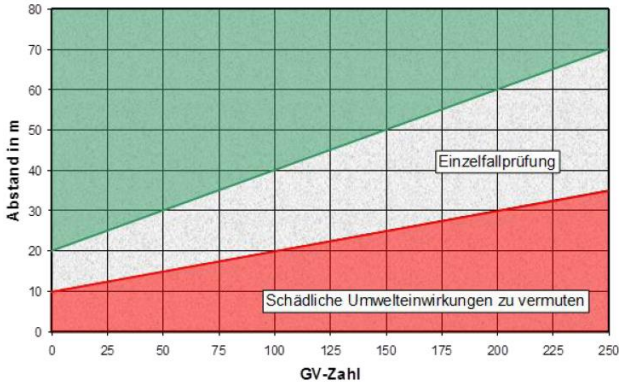

Abbildung 3 – Abstände von Wohnnutzungen gegenüber der Stallaußenkante von Rinderhaltungen im Dorfgebiet

„Bei der Errichtung von Fahrsiloanlagen sollte aufgrund vorliegender Erhebungen bzw. Erfahrungen ein Mindestabstand von 25 m gegenüber Wohnbebauung in einem Dorfgebiet und von 50 m gegenüber Wohnnutzung in einem Wohngebiet eingehalten werden.“

Aufgrund der deutlich höheren Schutzansprüche von Mischgebieten hinsichtlich Geruchsimmissionen wird empfohlen, die Ausweisung eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO in Erwägung zu ziehen.

Der Geltungsbereich des Mischgebietes grenzt unmittelbar an einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Rinderhaltung auf den Flst. 34 und 35 der Gemarkung Thann an. Zwar ist die Tierhaltung laut Aussage der Eigentümerin dauerhaft stillgelegt, jedoch besteht noch baurechtlicher Bestandsschutz. Es ist baurechtlich sicherzustellen, dass sowohl die Tierhaltung als auch die Fahrsiloanlagen dauerhaft rechtssicher stillgelegt sind.

Ist dies nicht möglich oder befinden sich auf den Flst. 25, 27 oder 55 der Gemarkung Thann weitere baurechtlich relevante Tierhaltungen, ist durch einen geeigneten Sachverständigen ein Geruchsgutachten mit einer Ausbreitungsrechnung nach TA Luft 2021 Anhang 7 unter Berücksichtigung der weiteren noch baurechtlich genehmigten Geruchsvorbelastung anzufertigen.

Fazit

Die abschließende Bewertung der Schallemissionen /-immissionen kann in der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen, wenn die schalltechnische Untersuchung vorliegt und alle notwendigen Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet sind.

Es ist baurechtlich sicherzustellen, dass sowohl die Rinderhaltung, als auch die Fahrsiloanlagen auf Flst. 34 und 35 rechtssicher stillgelegt werden. Ist dies nicht möglich oder befinden sich auf den Flst. 25, 27 oder 55 der Gemarkung Thann weitere baurechtlich relevante Tierhaltungen im landwirtschaftlichen Umfang, ist durch einen geeigneten Sachverständigen ein Geruchsgutachten mit einer Ausbreitungsrechnung nach Anhang 7 der TA Luft 2021 unter Berücksichtigung der weiteren noch baurechtlich genehmigten Geruchsvorbelastung anzufertigen.

Hinweis: Die Begründung mit Umweltbericht wird im PDF-Viewer mit dem Titel „Stadt Vilseck, GE Neuhauser Steig“ angezeigt.

[redacted]

Landratsamt Kelheim

Landkreis Kelheim

Landratsamt Kelheim • Donaupark 12 • 93309 Kelheim

NEIDL+NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

[redacted]

Zimmer-Nr. 02.68
Dienststelle Kelheim, Donaupark 12

[redacted]

Kelheim, den
27.03.2025

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Thann Steinbichel" der Stadt Riedenburg;
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Keine Bedenken

Von Seiten des Bauplanungsrechts werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des Bodenschutzrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Planung ist beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder

Informationen über die Verarbeitung Ihrer Daten und Ihre Rechte bei der Verarbeitung Ihrer Daten können Sie unter www.landkreis-kelheim.de/meta/datenschutz/ abrufen. Weitere Informationen erhalten Sie bei Bedarf auch von Ihrem zuständigen Sachbearbeiter oder unserem behördlichen Datenschutzbeauftragten unter datenschutz@landkreis-kelheim.de oder 09441 207-1121.

Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt ausweislich der Unterlagen an der KEH 1 und KEH 2.

Nähere Angaben zu Umfang und Art der anzusiedelnden Gewerbetriebe werden nicht gemacht. Daher kann zum jetzigen Zeitpunkt keine straßenverkehrsrechtliche Bewertung vorgenommen oder Anregungen über den Bebauungsplan-Entwurf hinausgegeben werden.

Belange des Immissionsschutzes

Zu o. g. Bauleitplanung nimmt die Fachstelle Technischer Immissionsschutz wie Folgt Stellung:

Geräuschkontingentierung

Für den Geltungsbereich des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO ist eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen. Das Gewerbegebiet selbst ist entsprechend der aktuellen Rechtsprechung zu gliedern (vgl. z. B. VGH München, Urteil v. 25.10.2022 – 15 N 22.861).
Auch für den Bereich des geplanten Mischgebietes ist an der am stärksten betroffenen Baugrenze ein geeigneter Immissionsort für die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 vorzusehen (vgl. hilfsweise A.1.3 TA Lärm). Im Bereich des Mischgebietes sollte der Planwert der Geräuschkontingentierung den Orientierungswert nach DIN 18005 Beiblatt 1 nicht vollständig ausschöpfen, um sich ansiedelnde gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet hinsichtlich der Schallemissionen nicht einzuschränken.

Die Schallemissionen für gewerbliche Nutzungen im Bereich des geplanten Mischgebietes selbst sind im Bauantragsverfahren zu prüfen.

Verkehrslärmimmissionen

Für die Einschätzung der Verkehrslärmimmissionen auf den geplanten Geltungsbereich wurden die Ergebnisse der Zählstelle 70359801 aus der Straßenverkehrszählung 2021 herangezogen. Für die KEH 1 wurde ein DTV von 2795 Kfz/24h ermittelt. Daraus resultieren gemäß Bild B.2 des Anhanges B.2 „Straßenverkehr" der DIN 18005:2023-07 folgende überschlägige Beurteilungspegel für den Geltungsbereich:

Entfernung zur Kreisstraße	Beurteilungspegel nach Anhang B.2 DIN 18005 Nachtzeit	Orientierungswert nach DIN 18005 zur Nachtzeit	Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV zur Nachtzeit
GE (40 m)	52 dB(A)	55 dB(A)	59 dB(A)
MI (200 m)	42 dB(A)	50 dB(A)	54 dB(A)

Tabelle 1 - Vergleich der Verkehrslärmbeurteilungspegel mit Orientierungswert und Immissionsgrenzwert

Ausgehend von der Kreisstraße KEH 1 sind nach überschlägiger Einschätzung keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 innerhalb des geplanten Geltungsbereiches zu befürchten. Die KEH 2 weist gemäß Zählstelle 70359802 nur einen sehr geringen DTV von 285 Kfz/24h auf.

Betriebsleiterwohnungen
Wohnungen (z. B. von Betriebsleitern und Betriebsangehörigen) in einem Gewerbegebiet können gegebenenfalls die angrenzenden Gewerbebetriebe stark einschränken (z. B. bei LKW-Nachtanlieferung oder Nachtschicht). Daher sollte ein Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen in Erwägung gezogen werden.

Geruchsimmissionen
In Bayern kann bis zu einem Rinderbestand von 250 Großvieheinheiten (GV) als landesspezifische Regelung die „Bayerische Abstandsregelung für Rinderhaltung" des Bay. Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft für die Bewertung von Geruchsimmissionen herangezogen werden. Bei Rinderbeständen über 250 GV, bei gemischten Tierbeständen, bei Überlagerung von mehreren Geruchsquellen und auch bei anderen Tierarten ist ggf. die Einhaltung der Immissionswerte nach der Richtlinie VDI 3894 i. V. m. der TA Luft 2021 Anhang 7 zu prüfen. Nach Tabelle 22 des Anhang 7 TA Luft sind folgende Immissionswerte in den aufgeführten Gebietstypen zulässig:

Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete	Gewerbe-/Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen	Dorfgebiete
0,10	0,15	0,15

Abbildung 1 - Tabelle 22 Anhang 7 TA Luft 2021

Anhand der Tabelle ist ersichtlich, dass in Mischgebieten der Immissionsgrenzwert für die maximal zulässigen Jahresgeruchsstunden mit 10% gegenüber Dorfgebieten mit 15 % deutlich niedriger liegt. Aber auch die Abstände der nächstgelegenen Stallaußenkante zur Wohnbebauung sowie die Abstände von Fahrsiloanlagen zur Wohnbebauung verdoppeln sich nach der „Abstandsregelung für Rinderhaltung" bei Mischgebieten nach § 6 BauNVO gegenüber Dorfgebieten nach § 5 BauNVO.

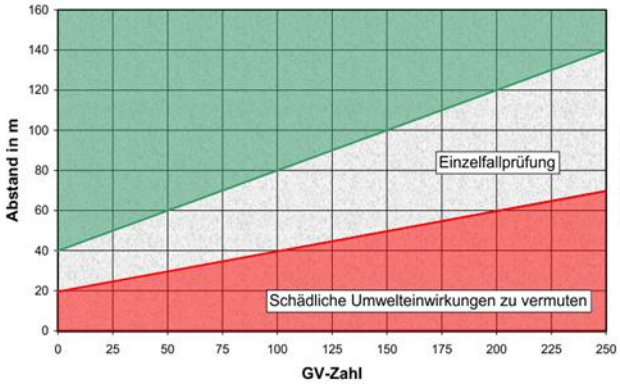

Abbildung 2 - Abstände von Wohnnutzungen gegenüber der Stallaußenkante von Rinderhaltungen im Mischgebiet

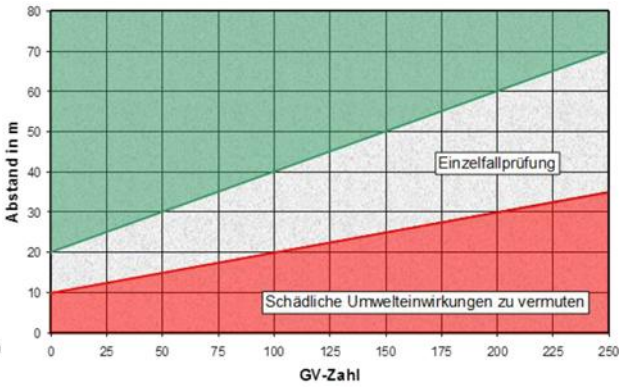

Abbildung 3 – Abstände von Wohnnutzungen gegenüber der Stallaußenkante von Rinderhaltungen im Dorfgebiet

„Bei der Errichtung von Fahrsiloanlagen sollte aufgrund vorliegender Erhebungen bzw. Erfahrungen ein Mindestabstand von 25 m gegenüber Wohnbebauung in einem Dorfgebiet und von 50 m gegenüber Wohnnutzung in einem Wohngebiet eingehalten werden."

Aufgrund der deutlich höheren Schutzansprüche von Mischgebieten hinsichtlich Geruchsimmissionen wird empfohlen, die Ausweisung eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO in Erwägung zu ziehen.

Der Geltungsbereich des Mischgebietes grenzt unmittelbar an einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Rinderhaltung auf den Flurstücken 34 und 35 der Gemarkung Thann an. Zwar ist die Tierhaltung laut Aussage der Eigentümerin dauerhaft stillgelegt, jedoch besteht noch baurechtlicher Bestandsschutz. Es ist baurechtlich sicherzustellen, dass

sowohl die Tierhaltung als auch die Fahrsiloanlagen dauerhaft rechtssicher stillgelegt sind.

Ist dies nicht möglich oder befinden sich auf den Flurstücken 25, 27 oder 55 der Gemarkung Thann weitere baurechtlich relevante Tierhaltungen, ist durch einen geeigneten Sachverständigen ein Geruchsgutachten mit einer Ausbreitungsrechnung nach TA Luft 2021 Anhang 7 unter Berücksichtigung der weiteren noch baurechtlich genehmigten Geruchsvorbelastung anzufertigen.

Fazit
Die abschließende Bewertung der Schallemissionen/-immissionen kann in der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen, wenn die schalltechnische Untersuchung vorliegt und alle notwendigen Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet sind.

Es ist baurechtlich sicherzustellen, dass sowohl die Rinderhaltung als auch die Fahrsiloanlagen auf den Flurstücken 34 und 35 rechtssicher stillgelegt werden. Ist dies nicht möglich oder befinden sich auf den Flurstücken 25, 27 oder 55 der Gemarkung Thann weitere baurechtlich relevante Tierhaltungen im landwirtschaftlichen Umfang, ist durch einen geeigneten Sachverständigen ein Geruchsgutachten mit einer Ausbreitungsrechnung nach Anhang 7 der TA Luft 2021 unter Berücksichtigung der weiteren noch baurechtlich genehmigten Geruchsvorbelastung anzufertigen.

Hinweis: Die Begründung mit Umweltbericht wird im PDF-Viewer mit dem Titel „Stadt Vilseck, GE Neuhauser Steig" angezeigt.

Belange des Kreisbrandrates

Zu 3.3.3 Wasserversorgung:

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist der für das Gewerbegebiet erforderliche Grundschutz nicht sichergestellt. Deshalb bestehen aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes Bedenken.

Für die Vorhaltung des Grundschutzes ist die Gemeinde zuständig (siehe Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG und 1.3.1 VollzBekBayFwG). Deshalb sollten der für den Grundschutz erforderliche Löschwasserbedarf sowie die für die Vorhaltung erforderlichen Maßnahmen (z.B. die Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbehälters) bereits im Rahmen der Bauleitplanung festgelegt werden.

Der für den Grundschutz erforderliche Löschwasserbedarf bemisst sich nach DVGW Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1.

Belange der Gesundheitsabteilung

Aus der Sicht der Gesundheitsabteilung bestehen keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben.

Trinkwasserversorgung:
Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch die Stadt Riedenburg sichergestellt.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Belange der kommunalen Abfallwirtschaft sind grundsätzlich durch die Textlichen Hinweise in der Begründungsschrift geregelt.

Belange der Kreisstraßenverwaltung

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung unter Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen keine Einwände:

Der Stadt Riedenburg sind die Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Kreisstraße KEH 1 und KEH 2 entstehen, bekannt.
Etwaige Ansprüche (Entschädigungen) gegenüber dem Straßenbaulastträger werden unwiderruflich ausgeschlossen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Abfahrschleife KEH 1 /KEH 2, Flur-Nr. 270, Gemarkung Thann, Stadt Riedenburg.
Die erforderlichen Sichtfelder sind einzuhalten und ganzjährig durch die Stadt Riedenburg freizuhalten. Bäume im Einmündungsbereich KEH 1 / KEH 2 dürfen das Sichtfeld nicht beeinträchtigen.

Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt über die bestehende Kreisstraße KEH 2, Flur-Nr. 2/22, Gemarkung Thann, Stadt Riedenburg.
Die erforderlichen Sichtfelder sind einzuhalten und ganzjährig durch die Stadt Riedenburg freizuhalten.

Im Bereich der Abfahrschleife KEH 1 / KEH 2, Flur-Nr. 270 wird die Anbauverbotszone auf 8,00 m reduziert.

Entlang der KEH 2, Flur-Nr. 64/4 wird eine Abweichung der Anbauverbotszone außerhalb der OD Grenze nur unter der Voraussetzung zugestimmt, dass auf einen Abstand zur Fahrbahn von 8,00 m eine Schutzplanke errichtet wird. Gebäude dürfen nicht näher als 15,00 m an die Kreisstraße heran errichtet werden. Andere bauliche Anlagen können im Bereich 8,00 m und 15,00 m errichtet werden. Der Bereich zwischen Fahrbahnrand und Schutzplanke ist von jeglicher baulichen Anlage gemäß BayBO freizuhalten. Pflanzungen dürfen mit Abstimmung der Kreisstraßenverwaltung errichtet werden. Diese dürfen sich jedoch nicht negativ auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie die erforderlichen Sichtverhältnisse auswirken. Dies ist auch im Unterhalt durch den Antragsteller sicherzustellen.

Die Stadt Riedenburg prüft die Versetzung der OD Grenze, sofern die Versetzung der OD Grenze möglich ist muss der Sachstand seitens der Kreisstraßenverwaltung neu bewertet werden.

Die bestehende Zufahrt auf Flur-Nr. 68/1 kann zum Queren des Flurstückes genutzt werden. Die Zufahrt zum Grundstück Flur-Nr. 65 erfolgt über die Flur-Nr. 65/10.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Folgende Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten:

1. Die Aussagen zum Artenschutz auf S. 30 der Begründung sind zu pauschal. Zum einen ist die Betroffenheit von Bodenbrütern im Geltungsbereich zu prüfen, zum anderen fehlt die artenschutzrechtliche Beurteilung von Gehölzfällungen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist durchzuführen. Betrachtet werden müssen die Auswirkungen der Planung auf den derzeitigen Bestand. Dabei sind Vorkommen saP-relevanter Arten im aktuellen Bestand zu beurteilen und die Auswirkungen der Planung auf die einschlägigen Verbote gem. § 44 BNatSchG zu prüfen. Die Anwendung des standardisierten Verfahrens des LfU Bayern (https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm) wird zur rechtssicheren Behandlung des speziellen Artenschutzes empfohlen.

2. Als Vermeidungsmaßnahme für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollte der Geltungsbereich zur freien Landschaft hin optisch wirksam mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden. Falls der Geltungsbereich nicht eingegrünt werden soll, ist dies zu begründen.

3. Gemäß Planung soll zur Kompensation eine Abbuchung von der Ökokontofläche Fl.-Nr. 140/1, Gemarkung Prunn, erfolgen. Damit besteht grundsätzlich Einverständnis. Allerdings entsprechen die im Bebauungsplan dargestellten Maßnahmen und Biotoptypen nicht der Ökokontoplanung. Die entsprechenden Aussagen im Bebauungsplan müssen an die Vorgaben des bestehenden Konzeptes für die Ökokontofläche angepasst werden. Weiterhin ist ein Plan vorzulegen, in dem eingezeichnet wird, welcher Bereich der Ökokontofläche für den Bebauungsplan verbucht wird.

4. Für Gehölzpflanzungen ist autochthones Pflanzgut (Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb) und für Grünlandeinsaaten ist autochthones Saatgut (Ursprungsgebiet 14 Fränkische Alb) zu verwenden. Dies ist in den Festsetzungen des Planes zu ergänzen. Auf S. 52 des Umweltberichts wird fälschlicherweise das Ursprungsgebiet 19 Bayerischer Wald angegeben. Hier ist eine Korrektur erforderlich.

5. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist fehlerhaft: Lt. Einschlägigem Leitfaden ist „bei einer Betroffenheit von Biotop und Nutzungstypen hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (z.B. geschützte Biotope, FFH-Lebensraumtypen) grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und pauschal der Beeinträchtigungsfaktor 1 verwendet. Werden solche Biotope (in diesem Fall Biotoptyp B313) innerhalb des Plangebietes zwar von einer Überplanung ausgenommen, aber mittelbar beeinträchtigt, muss ein entsprechender Beeinträchtigungsfaktor gewählt werden."

6. Klarstellungen:

   a) Die Behandlung der Eingriffsregelung erfolgt bei Bebauungsplänen nach dem BauGB, es handelt sich also nicht um eine „naturschutzfachliche" oder „naturschutzrechtliche" Eingriffsregelung. Die entsprechenden Textpassagen sollen redaktionell korrigiert werden.

   b) Der im Text angegebene Art. 13 d Abs. 1 BayNatSchG als Rechtsgrundlage zum Schutz von Biotopen ist veraltet. Seit 2011 gilt für den Biotopschutz Art. 23 BayNatSchG. Zudem ist Art. 16 BayNatSchG relevant (Schutz von Gehölzbeständen in der freien Natur). Die entsprechenden Textpassagen sollen redaktionell korrigiert werden.

7. Festsetzung 12.6 enthält drei Pflanzlisten. Dabei ist unklar, für welche Pflanzungen die Pflanzliste 3 gelten soll. In den Festsetzungen werden nur Bezüge zu den Listen 1 und 2 hergestellt.

Belange des Städtebaus

Zu der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanaufstellung bestehen aus Sicht des Sachgebietes 42 Bedenken.
Der kleine Ort Thann im Gemeindegebiet von Riedenburg ist durch eine dörfliche / landwirtschaftliche Struktur geprägt. Im Süden wurde ein kleiner Gewerbebetrieb in den Bestand integriert. Nach Nordosten, entlang der Salvatorstraße, ist die Gemeinde der Nachfrage nach Wohnraum durch die Ausweisung von Einbeziehungssatzungen nachgekommen. Insgesamt hat sich das Dorf harmonisch entwickelt und stellt eine Bereicherung im Landschaftsbild dar.

Die geplante Baugebietsausweisung im Süden ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu befürworten:

- Der Ort Thann ist aufgrund des vorhandenen städtebaulichen Gewichts für eine gewerbliche Ansiedlung nicht geeignet.
- Die Gewerbeflächen liegen vom restlichen Ort abgesondert ohne ausreichende Anbindung. Es wird lediglich ein Mischgebiet hilfsweise als Verbindungsglied festgesetzt.
- Das vorhandene ortstypische Ortsbild wird durch das zu erwartende Erscheinungsbild von gewerblichen Bauten und Werbeanlagen negativ verändert.

Generell sollte bei kleinen Ortschaften die Möglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft für verträgliche Umnutzungen bestehender Hofstellen zur Schaffung von Gewerbebetrieben genutzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§§ 4, 4a Baugesetzbuch)

A. Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt	Stadt Riedenburg, Landkreis Kelheim
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht	E-Mail vom 24.02.2025
☒ Flächennutzungsplan	62. Änderung
☒ Bebauungsplan	Thann Steinbichel
☐ vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)	
☐ sonstige Satzung	
☒ Beteiligung gem.	§ 4 Abs. 1 BauGB

B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange Regionaler Planungsverband Regensburg	
Absender Regierung der Oberpfalz -Arbeitsbereich Regionalplanung	
E-Mail [redacted]	[redacted]
Bearbeiter(in) [redacted]	Aktenzeichen
☐ Keine #Bitte wählen Sie aus#	
☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:	

☒ Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 11 „Hochflächen der südlichen Frankenalb mit den Forstgebieten um Kelheim“. In diesen kommt nach dem Regionalplan der Region Regensburg (B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Gemäß Regionalplan (B II 1.3) soll die Siedlungstätigkeit in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.

Aufgrund der Lage im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes ist den Stellungnahmen den Fachstellen des Naturschutzes und der Landschaftspflege herausragende Bedeutung beizumessen.

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:

1. Einwendungen
2. Rechtsgrundlagen
3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

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

[redacted]

Bayerisches Landesamt für
Umwelt

LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

NEIDL+NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht
24.02.2025

[redacted]

Datum
06.03.2025

1594 "Thann Steinbichel" sowie die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 43. Änderung des Landschaftsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 24.02.2025 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

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

30106/2025

Hauptsitz LfU
Bürgermeister-Ulrich-Str. 160
86179 Augsburg

Telefon +49 821/9071-0
Telefax +49 821/9071-5556

Dienststelle Hof
Hans-Högn-Str. 12
95030 Hof

Telefon +49 9281/1800-0
Telefax +49 9281/1800-4519

www.lfu.bayern.de
poststelle@lfu.bayern.de

angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte [redacted]

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

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

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Vanessa Müller

Von: [redacted]
Gesendet:
An:
Betreff: AW: 1594 "Thann Steinbichel" sowie die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 43. Änderung des Landschaftsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Thann Steinbichel“, sowie der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Riedenburg.
Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

Flächennutzungsplan:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Änderung.

Bebauungsplan:

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und Fassadenbegrünung begrüßen wir sehr. Dies entspricht den Vorgaben der wassersensiblen Siedlungsentwicklung.
Weitere Informationen zur wassersensiblen Siedlungsentwicklung finden Sie unter:
https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm

Niederschlagswasser:
Grundsätzlich muss der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.
Wir empfehlen daher folgende Vorgehensweise bei den weiteren Planungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans:

- Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds (Baugrundgutachten).
- Erstellung eines Konzepts zur Niederschlagswasserentsorgung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Baugrundgutachtens und dem Vorrang der dezentralen Versickerung. Sofern Flächen außerhalb des Geltungsbereichs für die Niederschlagswasserentsorgung benötigt werden, ist deren Verfügbarkeit sicherzustellen.
- Frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns.
- Festsetzung der erforderlichen Flächen für die Niederschlagswasserentsorgung (Versickerungsflächen und / oder Rückhalteflächen).

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Wasserwirtschaftsamt Landshut
Seligenthaler Straße 12
84034 Landshut

[redacted]

E-Mail: poststelle@wwa-la.bayern.de
Internet: https://www.wwa-la.bayern.de

Hinweis:
Unter persönlichen Adressen eingehende E-Mails werden bei Urlaub/Abwesenheit nicht automatisch weitergeleitet.
Wichtige Nachrichten bitte daher immer an poststelle@wwa-la.bayern.de senden.

[redacted] Änderung des Flächennutzungsplanes und die 43. Änderung des Landschaftsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadtrat der Stadt Riedenburg hat in seiner Sitzung am 21.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Thann Steinbichel“ sowie die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 43. Änderung des Landschaftsplans im Parallelverfahren beschlossen.
Unser Büro wurde beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Stadt Riedenburg parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Sollten Ihre Interessen von o.g. Bauleitplanung berührt werden und Sie eine Beteiligung an dem Verfahren wünschen, werden Sie gebeten, Ihre Stellungnahme **bis 26.03.2025** bekannt zu geben.

Bitte richten Sie Ihre Antwort an:

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Dolesstraße 2

92237 Sulzbach-Rosenberg oder per Mail an: bauleitplanung@neidl.de

Außerdem bitten wir Sie, uns ggf. über die von Ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstige Maßnahmen sowie über deren zeitliche Abwicklung zu informieren, soweit diese für die städtebauliche Ordnung des Gebietes von Bedeutung sein könnten. Falls Sie über Informationen verfügen, die für die Abwägung der Bauleitplanung von Nutzen sein könnten, bitten wir Sie, uns diese zur Verfügung zu stellen.

Den Vorentwurf der entsprechenden Bauleitpläne mit Begründung können Sie auf der Homepage der Stadt Riedenburg unter: https://www.riedenburg.de/buerger/leben-wohnen/bauen-in-riedenburg/bebauungsplaene einsehen. Die gedruckte Version liegt in der Stadt zu den üblichen Geschäftszeiten aus.

Die Verteilerliste über die am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange ist diesem Schreiben informativ beigefügt.

Sollten Sie weitere Unterlagen benötigen, bitten wir um entsprechende Mitteilung.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Bayerischer
BauernVerband

Geschäftsstelle
Landshut - Abensberg

Bayerischer Bauernverband · Geschäftsstelle Abensberg
Regensburger Torplatz 7 · 93326 Abensberg

Stadt Riedenburg
Sankt-Anna-Platz 2
93339 Riedenburg

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Abensberg
Telefon: [redacted]
E-Mail: Abensberg@BayerischerBauernVerband.de

Datum: 25.03.2025

[redacted]

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom [redacted]

-

Stellungnahme zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Thann Steinbichel“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes vom 24.02.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der im Betreff genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Auf Emissionen wird bereits in den Festsetzungen eingegangen.

Im Süden grenzt der Bebauungs- und Grünordnungsplan an landwirtschaftlicher Fläche an. Zur Abgrenzung der landwirtschaftlichen Flächen zur Wohnbebauung sollte ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen angelegt werden. Falls darauf Gehölzgruppen, Bäume oder Sträucher gepflanzt werden sollen, muss sichergestellt werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist zwingend notwendig.

Wir bitten Sie, o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]