**Auszug aus dem Sitzungsbuch des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg**

**Sitzung des Marktgemeinderates am 25.01.2022**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

|  |
| --- |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
| **10** | **Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sandleite" durch Deckblatt Nr. 53; Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Träger öffentlicher Belange, Beschluss über den Verfahrenswechsel zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan samt Aufstellungsbeschluss sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss** |

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 26.07.2017 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 29 und den Bebauungsplan „Sandleite“ durch Deckblatt Nr. 53 zur Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ändern.

Die ersten Entwürfe fanden die Zustimmung des Marktgemeinderates in der Sitzung am 31.01.2018. Die Konzeption wurde in der Folge nochmals überarbeitet und dem Marktgemeinderat in den Sitzungen am 29.05.2018 und 24.07.2018 vorgelegt.

Die Unterlagen nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 lagen in der Zeit vom 07.08.2018 bis 11.09.2018 öffentlich aus. In der Folge fanden mehrere Abstimmungsgespräche mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, der Regierung von Niederbayern und des Wasserwirtschaftsamt Deggendorf statt.

Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates am 23.02.2021 behandelt.

Nach Vornahme der entsprechenden Korrekturen hat die Verwaltung beide Bauleitpläne gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.03.2021 bis 19.04.2021 öffentlich im Bauamt und auf der Homepage des Marktes ausgelegt.

Der Marktgemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.06.2021 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und beschlossen, dass Ergänzungen und Änderungen in den Entwürfen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes Nr. 53 vorzunehmen sind.

Beide Bauleitpläne wurden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB nochmals in der Zeit vom 21.07.2021 bis 23.08.2021 öffentlich ausgelegt.

Das Landratsamt Straubing-Bogen hatte mit Schreiben vom 01.09.2021 zusammenfassend festgestellt, dass die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 78 Abs. 2 WHG zugelassen werden kann.

Der Marktgemeinderat fasst daraufhin in der Sitzung am 28.09.2021 den Feststellungsbeschluss zu Deckblatt Nr. 29 des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes. Die Genehmigungsunterlagen wurden bereits beim Landratsamt Straubing-Bogen eingereicht.

Beim Bebauungs- und Grünordnungsplan war jedoch ein nochmaliger Verfahrensschritt erforderlich, da bestimmte immissionsschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Ergänzungen erforderlich waren.

Nach Vornahme der entsprechenden Korrekturen hat die Verwaltung das Deckblatt Nr. 53 zum Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.10.2021 bis 29.11.2021 öffentlich im Bauamt ausgelegt.

In der Folge teilte das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf mit, dass es kürzlich eine Überrechnung des Überschwemmungsgebietes der Kleinen Laber gab.

Die Hochwasserflächen haben sich im Vorhabensbereich entsprechend verringert!

Der Markt hat in Abstimmung mit dem Vorhabenträger ein neues Hochwassergutachten in Auftrag gegeben, dass bereits im Dezember 2021/Januar 2022 mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abgestimmt wurde.

Durch das Vorhaben wird der Hochwasserabfluss nicht nachteilig verändert. Das Überschwemmungsgebiet wird außer im bebauten Bereich nicht verändert. Der Wasserstand ändert sich nur lokal im Bereich der geplanten Maßnahme.

Des Weiteren wurde auf Vorschlag der Verwaltung ein Verfahrenswechsel mit dem Vorhabenträger besprochen.

Das Deckblatt Nr. 53 soll nun als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ weitergeführt werden, da bereits eine konkrete Planung eines Lebensmittelmarktes, eines Getränkemarktes, eines Drogeriemarktes und eines Backshops vorliegt und somit der ursprünglich geplante „Angebotsbebauungsplan“ nicht mehr zielführend ist.

Zudem hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Gemeinde den Vorteil, dass dieser Bebauungsplan auf eine unmittelbare und zügige Durchführung, d. h. eine Realisierung des Projekts angelegt ist. Das Vorhaben ist innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen und die Gemeinde könnte ggf. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben, wenn das Gesamtvorhaben nicht innerhalb der vereinbarten Frist realisiert wird.

Es kann außerdem keine andere Planung als die oben genannten Gewerbeeinheiten umgesetzt werden (u. a. Absicherung des Drogeriemarktes) und die Bebauung erfolgt zügig (siehe Probleme beim Baugebiet „Mitterhaselbach-Süd“).

Über die Bedenken und Anregungen wurde wie folgt entschieden (Stellungnahme fett gedruckt):

1. **Regierung von Niederbayern (Stellungnahme vom 29.11.2021):**

**Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Sandleite“ mit Deckblatt Nr. 53. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung mehrerer Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelfachmarkt, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Backshop).**

**Die höhere Landesplanungsbehörde hat zu diesem Vorhaben bereits mehrfach geäußert, zuletzt am 20.08.2021. Dabei wurde festgestellt, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.**

**Trotz einiger Änderungen bei der Formulierung der Festsetzung der Verkaufsflächen, entspricht die Planung weiterhin den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Die Größenordnung, die Zahl der Ladeneinheiten und die Sortimente bleiben die gleichen.**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen der Regierung von Niederbayern zur Kenntnis.

**Zur Kenntnis genommen.**

1. **Landratsamt Straubing-Bogen (Stellungnahme vom 29.11.2021):**

**1. Naturschutzfachliche Belange:**

**Die naturschutzfachlichen Belange wurden fachlich differenziert und transparent abgehandelt. Es werden keine Einwände zum Verfahren erhoben.**

**Bezüglich des Biotopschutzes i. S. d. § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG werden die Voraussetzungen für die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG geschaffen („Hineinplanen in Ausnahmelage“). Es ist im konkreten Bauverfahren (bzw. bei einem Freisteller direkt an der uNB) eine naturschutzrechtliche Ausnahme zu beantragen. Die Zustimmung dazu kann von hier aus in Aussicht gestellt werden.**

**Hinsichtlich des speziellen Artenschutzes kann von hier aus bestätigt werden, dass aufgrund der geplanten und bereits umgesetzten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (=“CEF-Maßnahmen“) das Eintreten von Verbotstatbeständen i. S. d. §44 Abs. 1 BNatSchG verhindert wird.**

**Alle Kompensationsmaßnahmen sind seitens des Markts Mallersdorf-Pfaffenberg bis zum Inkrafttreten des BPlan-DB in das Ökoflächenkataster des LfU einzutragen.**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zu den naturschutzfachlichen Belangen zur Kenntnis.

**Zur Kenntnis genommen.**

**2. Belange des Immissionsschutzes:**

**Der Immissionsschutz hat das vorliegende Gutachten des Ingenieurbüros Hoock &Partner vom 15.10.2021 geprüft und für plausibel befunden. Er kommt zu dem Ergebnis, dass mit den unter Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen verbindlich getroffenen Festlegungen zulässiger Emissionskontingente für zwei Richtungssektoren, die um 6 dB(A) reduzierten Orientierungswerte nach der DIN 18005 an den dargestellten Immissionsorten eingehalten werden können und damit keine Berücksichtigung der anlagenbedingten Vorbelastung notwendig war. Zu einer verbindlichen Festlegung dieser Emissionskontingente wären demnach keine grundsätzlichen Bedenken geltend zu machen.**

**Trotzdem ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht eine Festlegung derart hoher Emissionskontingente für die Tag- und Nachtzeit nicht erstrebenswert und auch für die Errichtung und den zukünftigen Betrieb von Lebensmittelmärkten nicht erforderlich. Mit diesen Emissionskontingenten, die zum Teil über denen eines Industriegebietes liegen, schränkt sich die planende Gemeinde ihre bauplanungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten im Umfeld des Sondergebietes unnötig ein.**

**Der Immissionsschutz empfiehlt daher die Emissionskontingente auf einheitlich 65 dB(A)/m² für die Tagzeit und auf 50 dB(A)/m² für die Nachtzeit zu reduzieren.**

**Auch mit diesen Emissionskontingenten wird es zu keiner nennenswerten Beschränkung des Betriebes für die geplanten Lebensmittelmärkte kommen.**

Die von Seiten der Immissionsschutzbehörde vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist richtig, dass die festzusetzenden Emissionskontingente über den in der DIN 18005-01 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung" pauschal genannten flächenbezogenen Schallleistungspegeln von 60 dB(A)/m² für unbebaute Gewerbegebiets- bzw. 65dB(A)/m² für unbebaute Industriegebietsflächen liegt. Diese Werte sind jedoch – entsprechend dem Anwendungs­bereich dieser Norm – unter Vorbehalt als grobe Anhaltswerte zur Feststellung der eventuellen Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen oder zur überschlägigen Prüfung von Abständen zwischen Emissionsquellen und Immissionsorten heranziehbar. Für eine zuverlässige fachtechnische Begutachtung oder zur Beurteilung des Standes der Lärmschutz­technik sind sie allerdings unbrauchbar.

Nachdem die Emissionskontingente in unmittelbarem Zusammenhang mit den dazugehörigen Bezugsflächen (wie im vorliegenden Fall den – vergleichsweise kleinen – überbaubaren Grundstücksflächen) stehen, reichen die Pauschalansätze der DIN 18005 in verschie­denen Situationen nicht aus, um Firmen mit besonders relevanten Geräusch­entwicklungen im Freien tagsüber die notwendigen Betriebsabläufe ohne allzu strenge Schallschutzauflagen zu ermög­lichen. Je nach Grundstücksgröße und Position der maßgeblichen Schallquellen sind hier unter Umständen höhere Flächen­schallleistungen wünschenswert oder sogar unerlässlich.

Wie aus Kapitel 5.2 des im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angefertigten schalltechnischen Gutachtens der Hoock & Partner Sachverständigen vom 15.10.2021 hervorgeht, wurden die Emissionskontingente bewusst in dieser Größenordnung zur Festsetzung empfohlen, um so die relevanten Geräuschentwicklungen im Freien (hier: insbesondere der gemeinsam durch die Kunden aller im Geltungsbereich vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen genutzte Parkplatz einschließlich Einkaufswagensammelboxen) gesichert abdecken zu können.

Wie die im Rahmen des Einzelbauvorhabens der auf der Parzelle SO 1 geplanten Nutzungen (Verbrauchermarkt mit Getränkemarkt) durch das vorgenannte Sachverständigenbüro durchgeführten Prognoseberechnungen ergeben haben, sind die zur Festsetzung empfohlenen Emissionskontingente diesbezüglich geeignet. Eine (deutliche) Reduzierung der Emissionskontingente für die Abstrahlrichtung B wäre hingegen nur mit zusätzlichen betrieblichen Einschränkungen bzw. schalltechnischen Anforderungen verbunden, deren Umsetzbarkeit nicht gewährleistet werden kann (z. B. Asphaltierung der als versickerungsfähig auszuführenden Fahrgassen des Parkplatzes).

Ferner gibt es auch keine weiteren Planungsabsichten für die bisher unbebauten Flächen östlich des Deckblatts Nr. 53 und südlich des Deckblatts Nr. 54, welche durch die Höhe der festzusetzenden Emissionskontingente nur noch eingeschränkt umsetzbar wären, da diese Flächen aufgrund der „Grünen Mitte“ keiner städtebaulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Eine Anpassung bzw. Verringerung der als zulässig ermittelten und zur Festsetzung vorgeschlagenen Emissionskontingente LEK ist nicht mit der geplanten Nutzung vereinbar und daher auch nicht erforderlich.

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

**Zur Kenntnis genommen.**

**3. Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung:**

1. **Unsere Stellungnahmen vom 24.03.2021 und 29.07.2021 gelten weiterhin.**

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis und verweist auf die Beschlussfassungen vom 22.06.2021 und 28.09.2021.

**Zur Kenntnis genommen.**

1. **Die Benutzung des Grundwassers (§ 9 WHG) bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).
Die Versickerung der Dachflächen soll gemäß dem beiliegenden Wasserrechtsantrag auf den südlich angrenzenden Flächen der Flur Nrn. 368 und 369, Gemarkung Pfaffenberg sowie der Flur Nr. 1297, Gemarkung Mallersdorf, erfolgen.
Die Sickermulde ist im Lageplan nicht eingezeichnet. Sie liegt ggf. außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Aus fachlicher Sicht ist die Lage im Überschwemmungsgebiet der Kleinen Laber technisch machbar, jedoch führt dies zu einem erhöhten Unterhaltungsaufwand.

Gemäß § 78a Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 WHG ist das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Durch die Errichtung der Versickerungsmulde wird die Erdoberfläche vertieft.

Zu dem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung für das Einleiten von Niederschlagswasser ist für die Errichtung der Sickermulde auch ein Antrag auf Zulassung gemäß § 78a Abs. 2 WHG dem Landratsamt Straubing-Bogen vorzulegen. In diesem Antrag müssen auch die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 78a Abs. 2 WHG abgehandelt werden. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht und dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abzustimmen.
Evtl. ist auch eine Abgrabungs- oder Baugenehmigung erforderlich.**

Das Entwässerungsgutachten und auch das Hochwassergutachten wurden im Dezember 2021 überarbeitet und aktualisiert. Diese Gutachten sind Bestandteil der neuerlichen Auslegungsunterlagen des Bebauungsplanes.

Die Gutachten wurden eng mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abgestimmt.

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

**Zur Kenntnis genommen.**

1. **Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Kleinen Laber ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Das Landratsamt Straubing-Bogen kann abweichend davon die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn die Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG kumulativ vorliegen.

Falls für die Errichtung der baulichen Anlagen die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich wird, ist dem Landratsamt Straubing-Bogen auch ein Antrag auf Erteilung einer Genehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG vorzulegen. Falls keine Baugenehmigung erforderlich wird, ist trotzdem eine Genehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG erforderlich.
Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht und dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abzustimmen.**

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

**Zur Kenntnis genommen.**

1. **Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 23.11.2021, Az.: 2-4622-SR-148-43991/2021, verwiesen.**

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

**Zur Kenntnis genommen.**

**4. weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange:**

**Mit der o. g. Bauleitplanung besteht aus städtebaulicher, bodendenkmalpflegerischer, straßenbau- und verkehrstechnischer sowie aus siedlungshygienischer Sicht Einverständnis.**

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

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

**Zur Kenntnis genommen.**

1. **Wasserwirtschaftsamt Deggendorf (Stellungnahmen vom 23.11.2021, 23.12.2021 und 17.01.2022):**

**Stellungnahme vom 23.11.2021:**

**Mit Schreiben vom 28.10.2021 haben Sie uns am Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Sandleite“ durch DB Nr. 53 beteiligt.**

**Wesentliche Änderungen sind aus den aktuellen Planungsunterlagen nicht ersichtlich. Unsere Stellungnahmen vom 02.09.2021 und 22.07.2021 gelten weiterhin.**

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis und verweist auf die Beschlussfassungen vom 22.06.2021 und 28.09.2021.

**Zur Kenntnis genommen.**

**Anmerkungen zur Niederschlagswasserbeseitigung:**

**Die Versickerung der Dachflächen soll gemäß dem beiliegenden Wasserrechtsantrag auf den südlich angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erfolgen. Aus fachlicher Sicht ist die Lage im Überschwemmungsgebiet der Kleinen Laber technisch machbar, jedoch führt dies zu einem erhöhten Unterhaltungsaufwand. Die rechtliche Umsetzbarkeit sollte vorab geprüft werden.**

**Die westlich angrenzende Fläche (Vertiefung) wird durch eine neu zu errichtende Mauer vom Überschwemmungsgebiet abgegrenzt. In diese Fläche läuft bei Starkregen aus den befestigten Fahr- und Parkflächen Niederschlagswasser ab. Da der natürliche Abfluss in Richtung Kleine Laber durch die Mauer unterbunden ist, kann das sich sammelnde Niederschlags-wasser lediglich an Ort und Stelle versickern. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die westlich angrenzende Bebauung dadurch nicht nachteilig beeinträchtigt wird.**

Das Entwässerungsgutachten und auch das Hochwassergutachten wurden im Dezember 2021 überarbeitet und aktualisiert. Diese Gutachten sind Bestandteil der neuerlichen Auslegungsunterlagen des Bebauungsplanes.

Die Gutachten wurden eng mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abgestimmt.

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

**Zur Kenntnis genommen.**

**Stellungnahme vom 23.12.2021:**

**Am 22.12.2021 erhielten wir vom Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation GmbH ein aktuelles Gutachten „Erläuterungsbericht zur Untersuchung HW Abfluss Kleine Laber“ zum Hochwasserabfluss der Kleinen Laber im Bereich der Bauleitplanung „Sandleite“ durch Deckblatt Nr. 53.**

**Da zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Stellungnahme keine Prüfung des Modells stattfinden konnte, sei ausdrücklich erwähnt, dass diese Stellungnahme als vorläufige Stellungnahme zu werten ist. Die Bewertung findet unter der Annahme statt, dass die Modellangaben unseren Anforderungen entsprechen. Nach Abschluss der Prüfung der Modelldaten wird eine abschließende Stellungnahme verfasst.**

**Hiermit gehen wir nochmals auf die Anforderungen des § 78 (2) aus wasserwirtschaftlicher Sicht ein.**

**Punkt 3 – Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten:**

**Die Gewerbeflächen sollen auf 382,4 m ü NN errichtet werden. Damit ist der Planungsbereich vor einem HQ100, aber auch vor einem Extremhochwasser der Kleinen Laber geschützt. Insbesondere die Gefahr von Leib und Leben ist mit dieser Auffüllung nicht gegeben.**

**Punkt 4 – Beeinträchtigung von Wasserstand und Abfluss:**

**Südlich des geplanten Baugebietes kommt es zu erhöhten Wasserständen und teilweise (geringfügig) erhöhten Fließgeschwindigkeiten auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wiesenflächen 1cm bis max. 10cm (in direkter Lage zur zukünftigen Auffüllung).**

**Laut Gutachten steigt der Wasserspiegel an der Grenze zum westlich gelegenen Flurstück 1293/2 bei HQ100 um 3 cm an. Der Wasserspiegel liegt dort mit 381,80 m NHN bis 381,85 m NHN noch mindestens 15 cm unter der Oberkante des gepflasterten Hofbereiches. Ganz im südöstlichen Bereich ergibt sich aufgrund der Geländeabsenkung eine Wasserstandserhöhung von ca. 8cm, betroffen sind die Wiesenflächen im südöstlichsten Grundstücksbereich. Die restlichen Wiesenflächen dieses Grundstücks weisen eine Wasserstandserhöhung von 1-2cm auf, diese sind Wasserwirtschaftlich vernachlässigbar.**

**Der Wasserstand auf dem Flurstück 1293 ist rechnerisch um 1cm erhöht, dies ist wasserwirtschaftlich vernachlässigbar.**

**Punkt 5 – Retentionsraumverlust:**

**Der Retentionsraumausgleich soll auf der Fl. Nr. 1263 stattfinden. Laut Gutachten ergeben sich keine Nachteile. Bei angrenzenden Flurstücken kann es rechnerisch zu Reduzierungen des Wasserspiegels von ca. 1cm kommen.**

**Punkt 6: Keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes:**

**Es ist kein Hochwasserschutz vorhanden**

**Punkt 7: Keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger:**

**Siehe Anmerkungen Punkt 4**

**Punkt 8: Belange der Hochwasservorsorge:**

**Diese Belange sind erfüllt, da mit der geplanten Auffüllung auch der Extremhochwasserstand abgedeckt wird.**

**Punkt 9: Bauliche Schäden**

**Bauliche Schäden sind im 100-jährlichen Hochwasserfall im geplanten Baugebiet nicht zu erwarten.**

**Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 3 – 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigt.**

**Unabhängig vom Hochwasser durch die Kleine Laber ist bei Starkregen von der Hangseite mit oberflächlich abfließendem Wasser zu rechnen.**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zu den jeweiligen Punkten des § 78 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 3 – 9 WHG zur Kenntnis und verweist auch auf die Ausführungen zur Beschlussfassungen vom 22.06.2021 und 28.09.2021.

Das Wasserwirtschaftsamt hat außerdem mit Schreiben vom 17.01.2022 die Daten aus dem neuen Hochwassergutachten von Dezember 2021 bestätigt.

**Zur Kenntnis genommen.**

**Stellungnahme vom 17.01.2022:**

**Die im Erläuterungsbericht beschriebene Vorgehensweise und Änderungen am Modell stimmen mit den Modelldaten überein. Die Änderungen sind ausführlich beschrieben und nachvollziehbar. Somit gilt unsere Stellungnahem vom 23.12.2021 nach wie vor.**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**Zur Kenntnis genommen.**

1. **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Stellungnahme vom 18.11.2021):**

**Zur oben genannten Bauleitplanung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing wie folgt Stellung:**

**Öffentliche Belange, die das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu vertreten hat, werden durch die vorgelegte Planung in den textlichen Hinweisen C.10 „Grenzabstände“ und C.11 „Landwirtschaftliche Immissionen und Belange“ grundsätzlich berücksichtigt.**

**Die Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten aus der Stellungnahme (AZ.: AELF-SR-L2.2-4611-3-26-7) vom 12.04.2021, bezüglich der Immissionen, wurden vom Markt Mallersdorf-Pfaffenberg in den textlichen Hinweisen im Bebauungsplan übernommen.**

**Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss auch weiterhin gewährleistet sein und für den landwirtschaftlichen Verkehr freigehalten werden.**

**Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden.**

**Ansonsten bestehen aus hiesiger Sicht keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sandleite“ durch Deckblatt Nr. 53.**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die Beschlussfassungen vom 22.06.2021 und 28.09.2021.

**Zur Kenntnis genommen.**

1. **Bayernwerk Netz GmbH (Stellungnahme vom 11.11.2021):**

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

**Mit dem Schreiben vom 23. März 2021, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben, welche weiterhin Ihre Gültigkeit behält.**

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis und verweist auf die Beschlussfassungen vom 22.06.2021 und 28.09.2021

**Zur Kenntnis genommen.**

1. **Wasserzweckverband Mallersdorf (Stellungnahme vom 29.11.2021):**

**Der Leitungsverlauf von Wasserversorgungsleitungen im beplanten Bereich kann aus dem beiliegenden Leitungsplan entnommen werden. Bitte beachten Sie, dass sich unsere Versorgungsleitung 150 PVC in den u.a. beplanten Grundstücken Fl.-Nr. 367, 370 (Gemarkung Pfaffenberg) und 1297/1 (Gemarkung Mallersdorf) befindet, deren Überbauung nicht zulässig ist. Durch diese Leitung kann auch die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgen. Sollten mehrere Grundstücksanschlüsse erstellt werden, ist der Abschluss einer Sondervereinbarung erforderlich.**

**Bezüglich der Löschwasserversorgung ist eine separate Anfrage an den Wasserzweckverband zu richten, in welcher Sie mitteilen, ob das Löschwasser durch das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt werden soll und gegebenenfalls wieviel Löschwasser benötigt wird. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben, müsste jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden. Hinsichtlich des Grünordnungsplanes verweisen wir auf das DVGW-Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125. Ansonsten besteht mit der Planung Einverständnis.**

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserzweckverbandes zur Kenntnis und verweist auf die Beschlussfassungen vom 22.06.2021 und 28.09.2021.

**Zur Kenntnis genommen.**

1. **Staatliches Bauamt Passau (Stellungnahme vom 17.11.2021):**

**Die Belange der Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamts Passau sind bei der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 29 und Änderung des Bebauungsplanes „Sandleite“ mit Deckblatt Nr. 53 durch die Staatsstraße 2142, Neufahrn i. Nb. - Straubing, berührt, die das SO-Gebiet innerhalb der verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt, jedoch außerhalb der baurechtlichen Ortsdurchfahrt an seiner Nordseite auf 100 m Länge begrenzt.**

**Entlang der Staatsstraße wird zudem mit 4,00 m Abstand ein 2,50 m breiter Radweg errichtet.**

**Die Erschließung des Gebiets an die St 2142 erfolgt über die bestehende und auszubauende Feldwegeinmündung in Verlängerung der Ortsstraße „Bachstraße“ bei Abschnitt 380, Station 0,810, rechts.**

***Die Anmerkungen und Auflagen des Staatlichen Bauamt Passau sind gleichlautend mit den Anmerkungen aus den vorangegangenen Stellungahme und wurden nicht mehr separat aufgeführt.***

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Bauamt Passau zur Kenntnis und verweist auf die Beschlussfassungen vom 22.06.2021 und 28.09.2021.

**Zur Kenntnis genommen.**

1. **Klingl Besitz GbR und Möbel Klingl GmbH (Stellungnahme vom 27.11.2021):**

**Zu unserem und auch anderer Hochwasseranlieger großen Bedauern verfolgen Sie nach wie vor obige Planungen im faktisch festgestellten Überschwemmungsgebiet der Kleinen Laber, einschließlich der Umwidmung von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet, damit überhaupt eine Baumaßnahme in der geplanten Größenordnung möglich ist.**

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis und verweist auf die Beschlussfassung vom 23.02.2021, 22.06.2021 und 28.09.2021.

**Zur Kenntnis genommen.**

**Da die Einspruchsfakten immer die gleichen sind, verweisen wir vollinhaltlich nochmals auf unsere Einspruchsschreiben vom 23.08.2021, 19.04.2021 und 10.09.2018. Ferner finden wir es weiterhin sehr bedauerlich, dass wir auf unsere schriftlichen Einwände und Vorschläge keine Reaktion (weder per E-Mail, Brief, Fax oder telefonisch) seitens der Marktgemeinde erhalten.**

Die Unterrichtung über das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahme erfolgt üblicherweise erst nach dem Satzungsbeschluss bzw. mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Auch das BauGB sieht hier keine anderen Fristen vor, die Vorgehensweise ist mit dem BauGB konform.

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

**Zur Kenntnis genommen.**

**Auszugsweise möchten wir nochmals folgende Punkte hervorheben:**

* **Die Planungsbereiche befinden sich fast zu 100% im Überschwemmungsgebiet (lt. definitiver Festsetzung durch das Landratsamt Straubing-Bogen) der Kleinen Laber**
* **Lt. §31b Abs. 6 WHG sind Überschwemmungsgebiete in Ihrer Funktion als Rückhaltebecken zu erhalten.**
* **Für dieses Sondergebiet besteht keine Baugenehmigung bzw. kein Baurecht. Warum jetzt aus dem eingeklagten Mischgebiet wieder ein Sondergebiet (welches bereits zweimal durch unsere Petitionen vom Bayerischen Landtag abgelehnt wurde) gemacht werden soll und welche ergänzenden Maßnahmen zwischen dem ortsansässigen Bauunternehmer und unserem damaligen Bürgermeister dazu geführt haben, entzieht sich unserer Kenntnis.**
* **Eine gesetzliche Ausnahmevoraussetzung nach §78 Abs. 2 WHG, die ausnahmsweise für eine Bebauung sprechen würde, liegt hier keinesfalls vor, da kumulativ nicht alle Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

1. Überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit sind hier keinesfalls zu erkennen. Der bereits bestehende EDEKA-Einkaufsmarkt ist nur ein Steinwurf vom geplanten Standort entfernt, hat eine exponierte Lage gleich neben dem „Haus der Generationen“, bietet etwa die gleiche Verkaufsfläche, hat einen integr. Getränkemarkt, einen Backshop und ergänzend sogar eine Postfiliale und eine Tankstelle. Weitere Lebensmittel- und Getränkemärkte sind in unmittelbarer Nähe z. B. neuer Nettomarkt, Pennymarkt, Getränkemarkt Fleischmann, Getränkemarkt Stöttner, mehrere Metzgereien und Bäckereien). Fernen legen wir Wert auf die Tatsache, dass für den bestehenden EDEKA-Markt noch ein mehrjähriger Mietvertrag vorliegt und die Eigentümerin Frau Elisabeth Müllner diesen Mietvertrag auch längerfristig aufrechterhalten will.**

 **2. Die im Rahmen der Bauleitplanung gemachte Standortanalyse mit Alternativprüfung (wobei es eine solche gar nicht braucht, da der EDEKA-Markt und auch viele weitere Einkaufsmöglichkeiten existieren) ist fehlerhaft. Es gäbe hier im Bedarfsfalle sehr wohl Alternativen (z.B. nördlich vom Nettomarkt; siehe unser Schreiben vom 19.04.2021)**

* **Durch den geplanten Bau dürfen sich lt. Gesetz keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- u. Unterlieger ergeben. Das geplante Sondergebiet umfasst eine Fläche von ca. 20.500 m². Dies entspricht einer Fläche von 4 Fußballfeldern! Damit die MGR einen Vergleich vor Ort haben: Die Größe unserer gesamten Schreinerei beträgt 950 m². Bedingt durch die massiven Geländeauffüllungen im Sondergebiet wäre unser Fußbodenniveau wesentlich niedriger (Oberkante Fußboden unserer Schreinerei ist ca. 140 cm niedriger als das der Staatsstraße 2142) und im Ereignisfalle stark gefährdet.**
* **Das vom Investor Bauunternehmer Brandl in Auftrag gegebene und auch von ihm bezahlte (sollte es nicht so sein, bitte ich um Rückinfo) Hochwassergutachten stellen wir nach wie vor in Frage. Hinter diesem Gutachten verschanzt sich auch die Marktgemeinde und begründet so ihr weiteres Tun. Wenn diese hydraulischen Berechnungen so gründlich sind, verstehen wir nicht, warum die Planungsbereiche höher aufgefüllt werden als die Gebäude westlich davon (z.B. Möbel Klingl und Müllner). In Ihrer Fassung des Auslegungsbeschlusses vom 22.06.2021 schreiben Sie und stellt das Landratsamt fest: Zitat „zu §78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 WHG: nachdem die Gebäude auf 382 m ü NN errichtet werden, sind eine Gefährdung von Leben und Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten. Durch die Auffüllung wird der Planungsbereich geschützt.“ (Zitat Ende)**

**Wegen evtl. Unwägbarkeiten bei den Berechnungsannahmen bzw. den Berechnungsergebnissen will man hier vorsichtshalber anscheinend noch weiter auffüllen.**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Die Lage im Überschwemmungsgebiet ist bekannt, in der Planung wurden daher dementsprechend die sich hieraus ergebenden Zwangspunkte berücksichtigt.

Bestandteil des Bebauungsplanes sind die Hochwassergutachten von Juli 2006 und Juli 2007 sowie die Stellungnahme vom Februar 2021.

Außerdem wurde im Dezember 2021 ein neuerliches Hochwassergutachten erstellt.

Die Ausführungen werden durch die neuerlichen Stellungnahmen des Landratsamtes Straubing-Bogen und des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf bestätigt.

Die Gemeinde geht von der Richtigkeit und Vollständigkeit der Prüfung der Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG durch die übergeordneten Fachbehörden (Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt und Regierung) aus. Die in den Stellungnahmen getroffenen Aussagen zum Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen sind auch nach Auffassung der Gemeinde gegeben. Die Prüfung der einzelnen Genehmigungsvoraussetzungen erfolgte in enger Abstimmung mit den Fachbehörden und unter Einbeziehung eines Fachgutachters.

Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG wurde in Aussicht gestellt, die Planung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet daher zulässig. Die Belange des Hochwasserschutzes wurden in der Planung umfassend berücksichtigt und durch Festsetzungen zum Hochwasserschutz sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung von Hochwasserbelangen weder beim Vorhabengrundstück noch bei den angrenzenden Grundstücken erfolgt.

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis und verweist auf die vorangegangenen Stellungnahmen des Landratsamtes und des Wasserwirtschaftsamtes sowie die Beschlussfassungen vom 22.06.2021 und 28.09.2021.

**Zur Kenntnis genommen.**

**Da wir als Zuhörer, auch bei der Gemeinderatssitzung vom 29.09.2021 den Eindruck hatten, dass die MGRe einseitig beeinflusst werden und unsere Einwände evtl. nur auszugsweise erhalten, bitten wir unseren Einspruch im Original an alle MGR weiterzugeben. Sollte dies aus irgendeinem Grunde nicht möglich sein, bitte ich wenigstens um kurze Info.**

Von Seiten der Verwaltung wird dieser Vorwurf entschieden zurückgewiesen. Der Inhalt der Einwendungsschreiben wird immer komplett wiedergegeben und den Marktgemeinderäten zur Entscheidung vorgelegt!

**Zur Kenntnis genommen.**

**Da der Marktgemeinde die eigenverantwortliche Planungshoheit über dieses Bauleitverfahren obliegt, bitten und beantragen wir dieses Vorhaben endlich einzustellen.**

Der Marktgemeinderat beschließt, dass Bauleitplanverfahren weiterzuverfolgen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 5**

1. **Familie Müllner, vertreten durch die Rechtsanwälte Labbé & Partner mbB (Stellungnahme vom 26.11.2021):**

**I. In Bezug auf den Sachverhalt verweisen wir auf unsere Ausführungen im Einwendungsschreiben vom 15.04.2021.**

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

**Zur Kenntnis genommen.**

**II. Abermals wurde unserer Mandantin – entgegen der gesetzlichen Pflicht aus § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB – das Ergebnis der Abwägung der erhobenen Einwendungen nicht übermittelt oder in sonstiger Weise zur Verfügung gestellt. Insbesondere hinsichtlich der Thematik des Schutzes vor Überschwemmungen wirft dies die Frage auf, ob die Marktgemeinde eine Offenlegung der Inhalte ihrer Abwägung bewusst verhindert. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Thematik des Hochwasserschutzes.

Wir beantragen hiermit nochmals die Übersendung des Ergebnisses der Behandlung der Einwendungen unserer Mandantin in den bisherigen Verfahrensschreiben.**

Die Verwaltung weißt entschieden zurück, den gesetzlichen Pflichten aus § 3 BauGB nicht nachzukommen.

In der Kommentierung bei Busse/Bienek/Demmer/Dirnberger/Meeßen/Schmidt/Schulz/Simon/Sommer/Stange (BauGB § 3 3.4) wird darauf verwiesen, dass es genügt, wenn diese Information nach dem Satzungsbeschluss oder sogar nach In-Kraft-Treten des Bauleitplans erfolgt. Die Mitteilungspflicht hat nicht den Sinn, den planerischen Entscheidungsprozess offen zu halten und über § 3 BauGB hinausgehende Mitwirkungsmöglichkeiten zu eröffnen (BVerwG, Beschl. vom 11.11.2002, NVwZ 2003 S. 206). Daraus folgt auch, dass eine Verletzung der Mitteilungspflicht unabhängig von § 214 BauGB nicht zur Unwirksamkeit des Bauleitplans führt (vgl. VGH Mannheim, Beschl. vom 17.03.1967, BRS 18 Nr. 5).

Die Unterrichtung über das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahme erfolgt üblicherweise erst mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes. Diese Vorgehensweise ist mit dem BauGB konform!

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

**Zur Kenntnis genommen.**

**III. Im Rahmen der weiteren Öffentlichkeitsbeteiligung erheben wir folgende Einwendungen zur geplanten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sandleite“:**

1. **Einwendungen aus den Einwendungsschreiben vom 15.04.2021**

 **Da erhebliche Teile unserer bisherigen Einwendungen nicht berücksichtigt wurden und deren Behandlung abermals auch nicht offengelegt wurde, verweisen wir vollumfänglich auf unsere**

 **Einwendungen aus unseren Schreiben vom 15.04.2021 und vom 20.08.2021**

 **und machen diese zum erneuten Gegenstand unseres Vorbringens, soweit diese nicht berücksichtigt wurden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Einwendungen betreffend die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.**

Der Marktgemeinderat verweist auf obige Ausführungen zu II. und hält die Beschlussfassung vom 22.06.2021 und 28.09.2021 aufrecht.

**Zur Kenntnis genommen.**

1. **Verfahrensfehler**

 **Die aktuell durchgeführte erneute weitere Beteiligung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB bezogen auf den Bebauungsplan ist wiederum in erheblichem Maße verfahrensfehlerhaft.**

 **Bereits die Bekanntmachung der Beteiligung vom 20.10.2021 leidet wiederum an Mängeln, die zur Fehlerhaftigkeit der Auslegung des Bebauungsplans insgesamt führen.**

 **Die in der Bekanntmachung aufgelisteten Flurnummern der von den Festsetzungen betroffenen Grundstücke sind unvollständig und damit unrichtig.**

 **Ausgehend vom Lageplan für wasserwirtschaftliche, arten- und biotopschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in Ziff. 3.5.6 der textlichen Festsetzungen sowie von dem Ausgleichsbebauungsplan umfasst der „Ausgleichsbebauungsplan Fl. Nr. 1263/TF, 2603/16/TF u. 1264/TF“ auch eine Teilfläche des Grundstücks FlNr. 2603/12. Diese ist in der Bekanntmachung, ebenso wie in den Bezeichnungen der Dokumente nicht aufgeführt.**

 **Bereits aufgrund dessen ist die vorliegende Auslegung daher rechtswidrig.**

Ein Abgleich der Planunterlagen ergab, dass der Umgriff in den Planunterlagen teilweise ganz geringfügig in die Fl.-Nr. 2603/12 hineinragt. Dies ist ein Darstellungsfehler im Plan. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

**Zur Kenntnis genommen.**

1. **Bebauungsplan**

 **Der ausgelegte Bebauungsplan ist auch in materieller Hinsicht fehlerhaft.**

* 1. **Verstoß gegen das Gebot der Anpassung an die Ziele der Raumordnung in Bezug auf Einzelhandel**

 **Der Bebauungsplan verstößt nach wie vor gegen das Gebot der Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 2 Bau GB).**

 **Nach wie vor ist die Verträglichkeit mit (Z) 5.3.3 des LEP nicht dargelegt. Dies ergibt sich auch nicht aus der ergänzten pauschalen Darstellung des Schreibens der Reg. v. Niederbayern. Ein Gutachten zu den Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsansiedlung und der abgeschöpften Kaufkraft liegt anscheinend nicht vor, ebenso wenig wie Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsnutzungen, wie den Markt unserer Mandantin auf Grundstück FlNrn. 346 und 1293 in irgendeiner Form untersucht worden. Hierzu ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass für die aktuelle Einzelhandelsnutzung durch einen Lebensmittelvollsortimenter ein noch über mehrere Jahre laufender Mietvertrag vorliegt, so dass auch nicht ohne weiteres von einer Verlagerung ausgegangen werden kann.**

 **Insoweit liegt zumindest ein Ermittlungsfehler (§ 2 Abs. 3 BauGB) vor. Wir verweisen hierzu auf unsere Ausführungen im Einwendungsschreiben vom 15.04.2021.**

Gerügt wird zum einen, dass die Verträglichkeit mit (Z) 5.3.3 des LEP nicht dargelegt wurde. Die pauschalen Darstellungen der Regierung seien nicht ausreichend, ein Gutachten zu den Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsansiedlung und der abgeschöpften Kaufkraft würde nicht vorliegen.

Hierzu wird auf die Entscheidung des VGH München, Urteil v. 20.12.2018 – 2 N 17.754, verwiesen.

Die Einhaltung des Ziels der Raumordnung wurde von der Regierung von Niederbayern als zuständige Fachbehörde in mehreren Stellungnahmen bestätigt. Der Stellungnahme der Fachbehörde kommt dabei ein erhebliches tatsächliches Gewicht zu.

Aus Sicht der Verwaltung besteht daher kein Anlass, an dieser Beurteilung der Regierung von Niederbayern zu zweifeln, oder eigene Gutachten einzuholen.

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis und hält die Einholung eines eigenen Gutachtens für entbehrlich.

**Zur Kenntnis genommen.**

* 1. **Fehlerhafte Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB)**

 **Der Bebauungsplan beinhaltet eine Vielzahl an Festsetzungen, die gegen den Typenzwang (numerus clausus) des § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO verstoßen und/oder abwägungsfehlerhaft (§ 1 Abs. 7 BauGB) sind.**

* + 1. **Zwischenzeitlich wurde eine Unterteilung der Baufelder SO 1 und SO 2 in die jeweiligen Teilbereiche 1 und 2 durch Nutzungsabgrenzungslinien vorgenommen. Soweit ersichtlich, soll sich diese Festsetzung wohl nur auf die Art der baulichen Nutzung beziehen. Die Festsetzung zur Nutzungsabgrenzungslinie in Ziff. 7.3 lässt aber bereits offen, worauf sich die Nutzungsabgrenzung beziehen soll („Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“). Insoweit ist schon unbestimmt, ob sich diese Regelung nur auf die Art der baulichen Nutzung oder auch auf das Maß der baulichen Nutzung beziehen soll.**

Der Marktgemeinderat beschließt, dass die Planung entsprechend dem Einwand anzupassen ist.

**Abstimmungsergebnis: Ja 17 Nein 3**

* + 1. **Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind fehlerhaft.**
			1. **Soweit ersichtlich sollen die jeweiligen absolut festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen nach Aufnahme der Nutzungsabgrenzungslinie wohl für die jeweiligen Bauräume insgesamt, d. h. für beide im jeweiligen Sondergebiet abgrenzten Teilbereiche, gelten. Eine solche Festsetzung erscheint jedoch bereits nicht sachgerecht, da hierdurch ein sog. Windhundrennen dergestalt zugelassen wird, dass derjenige, der seinen Betrieb zuerst zur Genehmigung beantragt, ein größtmögliches Maß an Grundfläche in Anspruch nehmen kann und damit für die weiteren Nutzungen in demselben Bauraum nur weniger Grundfläche zur Verfügung steht. Dieser Umstand stellt die städtebauliche Rechtfertigung der Festsetzungen einer absoluten Grundfläche als Summenmaß für die abgegrenzten Teilbereiche in Frage.**
			2. **Soweit der Bebauungsplan nur eine maximale zulässige Grundfläche für die Hauptanlagen festsetzt, ist diese Festsetzung inhaltlich unzureichend, da eine Aussage zum Gesamtversiegelungsgrad, d.h. unter Einbeziehung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO, fehlt.**

 **Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass auch bei einer Festsetzung einer maximalen Grundfläche durch eine absolute Zahl der Gesamtversiegelungsgrad, d. h. unter Einbeziehung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aus dem Bebauungsplan heraus erkennbar sein muss. Die zulässige Grundfläche nach § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO muss daher für alle Anlagen, die bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, festgesetzt werden (stRspr. etwa VGH München, Urt. V. 13.04.2006 – 1 N 04.3519; VGH München, Urt. v. 10.08.2006 – 1 N 04.1371). Eine Festsetzung nur für die „Hauptanlagen“ – wie wohl hier erfolgt – und nicht auch für die nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO mitzurechnen Anlagen ist von der vorgenannten Ermächtigungsgrundlage des § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO nicht gedeckt (stRspr. Etwa VGH München, Urt. v. 13.04.2006 – 1 N 04.3519; VGH München, Urt. v. 10.08.2006 – 1 N 04.1371).**

Der Marktgemeinderat beschließt, dass die Planung entsprechend dem Einwand anzupassen ist und um eine Festsetzung zu den Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO ergänzt wird.

**Abstimmungsergebnis: Ja 20 Nein 0**

* + 1. **Fehlerhaft ist der Bebauungsplan auch hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen.**
			1. **Völlig unverständlich ist bereits, dass nunmehr in dem nach Ziff. 3.6. der planlichen Festsetzungen gekennzeichneten Bereich, der für den Hochwasserabfluss benötigt wird und in dem daher keine Geländeanhebung zulässig sein soll, nunmehr eine Baugrenze vorgesehen wird.**

 **Eine Bebauung in diesem Bereich konterkariert das ohnehin fragwürdige Überschwemmungskonzept in Gänze, da durch eine Bebauung in diesem Bereich ein Abfluss von Hochwasser aus Überschwemmungen nicht mehr möglich ist.**

 **Die Festsetzung einer Baugrenze in diesem Bereich – zu welchem Zweck auch immer – stellt das gesamte Konzept des Bebauungsplans auf den Kopf und führt zu dessen offensichtlicher Abwägungsfehlerhaftigkeit. Ein Hochwasserschutz entsprechend den der Planung zu Grunde liegenden Gutachten ist nicht mehr möglich. Die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 Nr. 4 WHG, dass der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst wird und des § 78 Abs. 2 Nr. 5 WHG, dass die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehenden Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, sind nicht gegeben. Es erscheint geradezu widersprüchlich, in diesem Bereich eine Baugrenze für Gebäude festzusetzen, die ein weiteres Hindernis im Überschwemmungsfall darstellen. Eine Bebauung in diesem Bereich führt zu noch stärkeren Stauwirkungen gegenüber den wesentlich angrenzenden Grundstücksnachbarn und damit auch unserer Mandantin.**

Der Marktgemeinderat beschließt, dass die Planung anzupassen ist.

**Abstimmungsergebnis: Ja 20 Nein 0**

* + 1. **Bei den nach Ziff. 5.1 der planlichen Festsetzungen festgesetzten Grünflächen fehlt es an einer Bestimmung, ob diese öffentlich oder privat sein sollen. Die Festsetzung ist insoweit unbestimmt und damit unwirksam.**

Der Marktgemeinderat beschließt, dass die Planung entsprechend dem Einwand anzupassen ist.

**Abstimmungsergebnis: Ja 20 Nein 0**

* + 1. **Die Festsetzung „privater Fahrbereiche“ in Ziff. 4.5 der planlichen Festsetzungen ist unwirksam, da diese in § 9 BauGB keine Rechtsgrundlage findet und im Übrigen in Widerspruch zu anderen Festsetzungen steht.**

 **Ausweislich der insoweit vorhandenen anderweitigen Festsetzungen kann es sich schon nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche oder um eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung handeln. Ebenso wenig kann es sich um eine private Verkehrsfläche handeln, da auf dieser Fläche – jedenfalls nach der hinweislichen Darstellung in Ziff. III. 8. – hierauf Stellplätze vorgesehen sind. Im Übrigen wäre für eine private Verkehrsfläche auch keine Zweckbestimmung ersichtlich. Weiter bleibt völlig offen, wie sich eine Festsetzung als Verkehrsfläche – gleicher welcher Art – mit den teils überlagernd festgesetzten Bauräumen vertragen soll. Handelt es sich dann um eine Verkehrsfläche oder um eine überbaubare Fläche? In der aktuellen Form ist die Festsetzung inhaltlich völlig unbestimmt, ebenso wie jede Rechtsgrundlage dafür fehlt.**

Zutreffend ist, dass das Planzeichen „P“ teilweise auf den gekennzeichneten Stellplätzen liegt und hierdurch ein Widerspruch mit der Nutzung als Stellplatzfläche entsteht. Die Festsetzung sollte angepasst und um eine Klarstellung der Zweckbestimmung ergänzt werden.

Der Marktgemeinderat beschließt, dass die Planung entsprechend dem Einwand anzupassen ist.

**Abstimmungsergebnis: Ja 20 Nein 0**

* + 1. **Die neu aufgenommene Festsetzung zur Anzahl der Stellplätze in Ziff. 1.6 der textlichen Festsetzungen ist unbestimmt. Es bleibt offen, ob nunmehr die GaStellV und die darin enthaltenen Vorgaben gelten sollen, die mit den festgesetzten Vorgaben nicht identisch sind, oder nicht.**

 **Insbesondere wird nicht klar, ob die Nutzungsdifferenzierung in Ziff. 3 der Anlage zu GaStellV zwischen „Läden“ (s. dort Ziff. 3.1) und „Waren- und Geschäftshäusern (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)“ (s. dort Ziff. 3.2) auch hier gilt. Ebenso wenig wird klar, ob hier hinsichtlich des Flächenbezugs auf eine andere Größe abgestellt werden soll, wenn hier auf „VK“, wohl gleichbedeutend mit Verkaufsfläche abgestellt wird, während die GaStellV auf die Nutzfläche abstellt, die der Verkaufsnutzfläche entspricht, jedoch nicht notwendig der Verkaufsfläche im Rechtssinne.**

 **Weiter bleibt völlig offen, ob die „40 m² VK-Regelung“ auch für Nutzungen wie den Backshop mit Café gelten soll, der wohl eher unter „Läden“ (s. Ziff. 3.1) fällt, wenn nicht sogar unter Gastronomie (s. Ziff. 6.1). Bei dem Backshop/-café dürfte der Bezug auf die „Verkaufsfläche“ wohl leerlaufen, da dies bei diesem eher den geringeren Teil der Fläche ausmachen dürfte. Folge ist, dass für diesen bei nur 50 m² Verkaufsfläche, aber 200 m² Cafe-Fläche (s. Festsetzung Ziff. 1.1.3) deutlich weniger Stellplätze nachzuweisen wären, als erforderlich.**

Der Marktgemeinderat beschließt, dass die Planung und die Festsetzungen entsprechend dem aktuellen Stellplatzbedarf anzupassen sind.

**Abstimmungsergebnis: Ja 20 Nein 0**

* + 1. **Die Festsetzung einer Geländehöhe als unterem Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandsflächen in Ziff. 1.5 der textlichen Festsetzungen ist unzulässig, da sich die für die Abstandsflächen maßgebliche Wandhöhe nach der natürlichen Geländehöhe bestimmt. Eine Rechtsgrundlage für eine abweichende Festsetzung der Bemessung der Abstandsflächen existiert nicht, wie die Festsetzung Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO, die „von Art. 6 abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ zulässt.**

Der Marktgemeinderat beschließt, dass die Festsetzung entsprechend der allgemeinen Abstandsflächenregelungen anzupassen ist.

**Abstimmungsergebnis: Ja 20 Nein 0**

* + 1. **Nach Ziff. 2.1.4 der textlichen Festsetzungen wird die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden hier als bauordnungsrechtliche und baugestalterische Festsetzung festgesetzt (s. ausdrücklich Überschrift zu Ziff. 2 und 2.1).**

 **Wenn es sich aber „nur“ um eine bauordnungsrechtliche Festsetzung handelt, sind die Voraussetzungen des § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht erfüllt, der eine bauplanungsrechtliche Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage nach § 18 BauNVO zwingend verlangt. Vorliegend ist damit das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht ausreichend bestimmt und der Bebauungsplan damit unwirksam.**

Der Marktgemeinderat beschließt, dass die Festsetzung entsprechend anzupassen ist.

**Abstimmungsergebnis: Ja 20 Nein 0**

* + 1. **Die textlichen Festsetzungen sind zudem in einer Vielzahl von Fällen unbestimmt, weil die dortigen Verweise unrichtig und nicht nachvollziehbar sind. So sind etwa in Ziff. 2.3.1 und 2.3.5 Verweise auf andere Festsetzungen in den Festsetzungen enthalten, die in der vorhandenen Form keinerlei Sinn machen, teilweise auch sog. tote Verweise sind. Da insoweit der Inhalt der Verweise auch nicht auslegt ist, sind die diesbezüglichen Festsetzungen in mehrfacher Hinsicht zu unbestimmt und damit unwirksam.**

Zutreffend ist, dass die Verweise in Ziff. 2.3.1 und 2.3.5 auf nicht vorhandene Ziffern verweisen.

Der Marktgemeinderat beschließt, dass die Festsetzungen entsprechend korrigiert werden.

**Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0**

* + 1. **Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen sind teilweise nicht ausreichend bestimmt. Hinzuweisen ist insbesondere darauf, dass, soweit auch eine „Betriebsfläche“ abgestellt wird, völlig unklar bleibt, was dies umfasst: die Verkaufsfläche? die Grundfläche? die Geschossfläche? die Grundfläche inkl. Stellplatzflächen? Für die Festsetzung Ziff. 2.4.4 der textlichen Festsetzungen fehlt es an einer Rechtsgrundlage in § 9 BauGB.**

Der Marktgemeinderat beschließt, dass die Festsetzungen zu den Werbeanlagen und deren Betriebsfläche entsprechend angepasst werden.

**Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0**

* + 1. **Entgegenzutreten ist der Streichung der Festsetzung zur Fassadenbegründung in der vormaligen Ziff. 3.3. der textlichen Festsetzungen. Durch die Streichung werden nunmehr bis zu 9 m (!) hohe Betonwände ermöglicht. Dies ist nicht nur aus stadtgestalterischer Hinsicht unbedingt zu verhindern, sondern es sollte doch, in der vorliegenden Planung, die zu einer enormen Versieglung von bisher unversiegelten Flächen führt, ein weitestmöglicher Ausgleich des Eingriffs sichergestellt werden und eine ausreichende Eingrünung ermöglicht werden.**

 **Ebenso zu berücksichtigen ist, dass entsprechender Fassadenbegrünung wiederum wasserspeichernde Wirkung zukommt. Mit Blick auf die sensible hydrologische Situation vor Ort und den Umstand, dass alles erdenklich Mögliche getan werden muss, um Wasser zu speichern, ist die Festsetzung zur Fassadenbegrünung zwingend wieder zu ergänzen.**

Diese Festsetzung wurde fälschlicherweise gestrichen.

Der Marktgemeinderat beschließt, dass die Festsetzung wiederaufgenommen wird.

**Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0**

* + 1. **Ausgehend vom Lageplan für wasserwirtschaftliche, arten- und biotopschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in Ziff. 3.5.6 der textlichen Festsetzungen sowie von dem Ausgleichsbebauungsplan fehlt bei den textlichen Festsetzungen in Ziff. 3.5.5 der Bezug auf die Teilfläche des Grundstücks FlNr. 2603/12, das wohl ebenso von den Ausgleichsmaßnahmen betroffen ist.**

Die Flurnummer 2603/12 ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

**Zur Kenntnis genommen.**

* + 1. **Für die nach Ziff. 3.6. festgesetzten biotopschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist nicht ersichtlich, wann diese herzustellen sind (vgl. bei den wasserwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahmen). Ohne Regelung hierzu ist die Festsetzung nicht geeignet, den biotopschutzrechtlichen Konflikt hinreichend zu lösen. Sie ist insoweit abwägungsfehlerhaft.**

 **Hinsichtlich der biotopschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist der Zeitpunkt der Erbringung der Maßnahmen unzureichend. Da der auszugleichende Eingriff bereits mit Inkrafttreten des Bebauungsplans entsteht, müssen die biotopschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen bereits mit Inkrafttreten des Bebauungsplans hergestellt sein.**

* + 1. **Ebenso ist auch für die nach Ziff. 3.7. festgesetzten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht ersichtlich, wann diese herzustellen sind (vgl. bei den wasserwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahmen). Ohne Regelung hierzu ist die Festsetzung nicht geeignet, den artenschutzrechtlichen Konflikt hinreichend zu lösen. Sie ist insoweit abwägungsfehlerhaft.**

 **Auch die Regelung bei den CEF-Maßnahmen im „Ausgleichsbebauungsplan Fl.Nr. 1263/TF, 2603/16/TF u. 1264/TF“ mit Bezug auf die Erschließungsmaßnahmen kann diesen Mangel nicht beheben, da sich diese eben nur auf die CEF-Maßnahmen, nicht aber auf die sonstigen Maßnahmen bezieht.**

 **Auch ist die getroffene Regelung im Übrigen inhaltlich unzureichend, da die Ausgleichsmaßnahmen – und insbesondere die CEF-Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans hergestellt werden müssen. Der auszugleichende Eingriff entsteht nämlich mit Inkrafttreten des Bebauungsplans.**

Der Marktgemeinderat beschließt, dass die Festsetzungen entsprechend ergänzt werden.

**Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0**

* + 1. **Hinsichtlich der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserentsorgung wurde – was zu begrüßen ist – nunmehr zwar erstmals wohl eine Konzeption für eine Entsorgung entwickelt. Diese ist jedoch im Bebauungsplan schon nicht entsprechend umgesetzt bzw. gesichert, weswegen insoweit ein Abwägungsfehler vorliegt, im Übrigen wohl auch inhaltlich unzureichend.**

 **Soweit das Konzept darauf abstellt, dass „alle Verkehrsflächen […] mit Versickerungspflaster befestigt [werden]“ (so Ziff. 3.2. der Begründung), ist dies bereits im Bebauungsplan nicht festgesetzt und damit nicht gesichert. Im Bebauungsplan ebenso wenig geregelt ist, dass die vorgesehenen Mulden im südlichen Grundstücksbereich in den dortigen Grünflächen zulässig sein sollen. Eine Festsetzung existiert jedenfalls nicht.**

 **Im Hinblick auf die aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers allenfalls begrenzte Möglichkeit, Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, ist davon auszugehen, dass der bestehende Konflikt ohne entsprechende Lösung auf der Ebene der Bauleitplanung nichts ausreichend gelöst ist, mithin ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung vorliegt.**

Der Marktgemeinderat beschließt, dass die Festsetzungen entsprechend ergänzt werden.

**Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0**

* 1. **Verstoß gegen Abwägungsgebot i. V. m. §§ 78 ff. WHG wg. Überschwemmungsgebiet**

 **Die Planung ist weiterhin und nach wie vor insoweit abwägungsfehlerhaft, als diese nach wie vor eine Bebauung innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Laber zulässt und eine entsprechende Ausnahmelage nach § 78 Abs. 2 WHG nicht vorliegt.**

 **Zu den rechtlichen Rahmenbedingungen des § 78 Abs. 2 WHG verweisen wir auf unsere Ausführungen in den Einwendungsschreiben vom 15.04.2021 und vom 20.08.2021.**

 **Die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG liegen nach wie vor nicht vor. Wir verweisen auch insofern vollumfänglich auf unsere Ausführungen in den Einwendungsschreiben vom 15.04.2021 und vom 20.08.2021.**

 **Aufgrund der nach wie vor nicht übermittelten Abwägung zu den erhobenen Einwendungen bleibt nach wie vor völlig offen, wie die Marktgemeinde mit der gebotenen Auslegung der Ausnahmevoraussetzung des § 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG umgeht. Insoweit nochmals: Für eine Zulässigkeit kommt es gerade nicht darauf an, ob das Vorhaben nur in einem Überschwemmungsgebiet und nicht an anderer Stelle in der Gemeinde verwirklicht werden kann, sondern darauf, ob die Entwicklung der Gemeinde ohne die Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebiets insgesamt nicht mehr möglich ist (so ausdrücklich für großflächigen Einzelhandel: OVG Lüneburg, Beschl. v. 20.03.2014 – 1 MN 7.14). Eine alternativlose Siedlungsentwicklung ist damit nur gegeben, wenn etwa das ganze oder fast das ganze Gemeindegebiet im Überschwemmungsgebiet liegt oder topografische Gründe zu einer Gemeindeentwicklung gerade im oder in einem Teil des Überschwemmungsgebiets in Betracht kommen (OVG Lüneburg, Beschl. v. 20.03.2014 – 1 MN 7/14; SZDK/Rossi, 54. EL August 2020, WHG § 78, Rn. 26). Die insoweit eindeutige Rechtssprechung des OVG Lüneburg wird anscheinend gänzlich ignoriert.**

 **An keiner Stelle in der Begründung oder auch in den Stellungnahmen der zuständigen Behörden ist dargelegt, ob und inwieweit hiermit umgegangen wird, d. h. ob man von einer alternativlosen Siedlungsentwicklung ausgeht oder ob man diese Anforderung schlicht unberücksichtigt lässt.**

Diese Thematik wurde in einer Besprechung am 19.11.2018 zusammen mit der Regierung von Niederbayern, dem Landratsamt Straubing-Bogen und dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf erörtert.

Die Ziffern 1 bis 9 des § 78 Abs. 2 WHG wurden alle abgeprüft und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Es fand eine enge Abstimmung zwischen dem Markt und den Fachstellen statt.

Das Landratsamt Straubing-Bogen stellte mit der Stellungnahme vom 19.04.2021 zusammenfassend fest, dass die Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Sandleite“ mit Deckblatt Nr. 53 gemäß § 78 Abs. 2 WHG zugelassen werden kann.

Die Ausführungen werden durch die neuerlichen Stellungnahmen des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 01.09.2021 bzw. 29.11.2021 und des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 02.09.2021, 23.11.2021, 23.12.2021 und 13.01.2022 bestätigt.

Die Gemeinde geht von der Richtigkeit und Vollständigkeit der Prüfung der Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG durch die übergeordneten Fachbehörden (Landratsamt und Regierung) aus. Die in der Stellungnahme vom 19.04.2021, 01.09.2021 und 29.11.2021 getroffenen Aussagen zum Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen sind auch nach Auffassung der Gemeinde gegeben. Die Prüfung der einzelnen Genehmigungsvoraussetzungen erfolgte in enger Abstimmung mit den Fachbehörden und unter Einbeziehung eines Fachgutachters.

Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG wurde in Aussicht gestellt, die Planung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet daher zulässig. Die Belange des Hochwasserschutzes wurden in der Planung umfassend berücksichtigt und durch Festsetzungen zum Hochwasserschutz sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung von Hochwasserbelangen weder beim Vorhabengrundstück noch bei den angrenzenden Grundstücken erfolgt.

Der Markt hat in Abstimmung mit dem Vorhabenträger ein neuerliches Hochwassergutachten im Dezember 2021 in Auftrag gegeben. Die neuen Ergebnisse des aktuellen Gutachtens wurden von den Fachbehörden geprüft und bestätigt.

Diese kommen nach Aktualisierung der Unterlagen nach wie vor zu dem Ergebnis, dass eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann und ein Verstoß gegen die Vorgaben des WHG nicht vorliegt. Sowohl beim Wasserwirtschaftsamt als auch der Fachabteilung beim Landratsamt handelt es sich um staatliche Fachbehörden, deren Stellungnahmen ein erhebliches tatsächliches Gewicht zukommt (VGH München, Urteil v. 20.12.2018 – 2 N 17.754). Die Gemeinde geht daher nach wie vor von der Richtigkeit dieser Stellungnahmen aus.

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis und verweist auf die vorangegangenen Stellungnahmen des Landratsamtes und des Wasserwirtschaftsamtes sowie die Beschlussfassung vom 22.06.2021 und 28.09.2021.

**Zur Kenntnis genommen.**

1. **Ergebnis**

 **Das Verfahren und die Planung sind nach wie vor in einer Vielzahl von Punkten rechtlich fehlerhaft. Ungeachtet dessen erscheint eine Planung unter Einhaltung der Vorgaben der §§ 78 ff. WHG inhaltlich nach wie vor nicht möglich, weswegen wir namens unserer Mandantin beantragen das Verfahren einzustellen.**

Der Marktgemeinderat beschließt, dass Bauleitplanverfahren weiterzuverfolgen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 4**

Folgende Fachstellen waren einverstanden:

Regionaler Planungsverband; Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; Zweckverband Abfallwirtschaft; Gemeinde Laberweinting;

Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

Bund Naturschutz in Bayern e. V.; Energie Bayern GmbH & Co. KG; Deutsche Telekom Technik GmbH; Gemeinde Neufahrn;

**Zur Kenntnis genommen.**

**Beschluss**

1. Der Marktgemeinderat beschließt den Verfahrenswechsel zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan „Sandleite“ soll durch Deckblatt Nr. 53 - vorhabenbezogener Bebauungsplan – geändert werden.

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 5**

Die Marktgemeinderäte Dr. Michael Röder, Helmut Stumfoll, Maria Beck, Paul Roßmann und Heinrich Lanzendörfer verlangten, dass ihre Gegenstimmen gem. Art. 54 Abs. 1 GO namentlich festgehalten werden.

1. Gleichzeitig billigt der Marktgemeinderat die Entwürfe des Deckblatt Nr. 53 - vorhabenbezogener Bebauungsplan - zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sandleite“ sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Deckblattes Nr. 53 wird.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 5**

Die Marktgemeinderäte Dr. Michael Röder, Helmut Stumfoll, Maria Beck, Paul Roßmann und Heinrich Lanzendörfer verlangten, dass ihre Gegenstimmen gem. Art. 54 Abs. 1 GO namentlich festgehalten werden.

1. Der Marktgemeinderat beschließt außerdem, dass unter Berücksichtigung der vorstehenden Entscheidungen das Deckblatt Nr. 53 - vorhabenbezogener Bebauungsplan - zum Bebauungsplan „Sandleite“ gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats auszulegen ist.

**Abstimmungsergebnis: Ja 20 Nein 0**

**Mehrfachbeschluss**

|  |
| --- |
|  |
| Dieser Auszug ist mit der Urschrift gleichlautend. |
|  |
| Markt Mallersdorf-Pfaffenberg, 26.01.2022 |
|  |
|  |
|  |
|  |
| Christian Dobmeier |
| Erster Bürgermeister |