



# Gemeinde Hinterschmiding

## Niederschrift

### über die ÖFFENTLICHE/NICHT ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES HINTERSCHMIDING

am Montag, den 28.05.2018 um 19:00 Uhr im Rathaus Hinterschmiding

Anwesend waren:	Bemerkung / Abwesenheitsgrund
<b>1. Bürgermeister</b>	
Raab, Friedrich	
<b>2. Bürgermeister</b>	
Blöchl, Hubert	
<b>3. Bürgermeister</b>	
Breit, Andreas	ab 19: 16 Uhr
<b>Gemeinderatsmitglieder</b>	
Duschl, Roland	
Eller, Richard	
Hackl, Roland	
Kerschbaum, Manuela	
Pauli, Harald	ab 19.03 Uhr
Poxleitner jun., Walter	
Sammer, Kaspar	
Spänig, Kai	
Stadler, Marco	
Stockinger, Michael	

Nicht anwesend waren:	Bemerkung / Abwesenheitsgrund
<b>Gemeinderatsmitglieder</b>	
Betz, Sabine	Urlaub
Krückl, Otto	Kur

Beschlussfähigkeit war

gegeben

nicht gegeben

Vorsitzender	Schriftführer
Raab, 1. Bürgermeister	Bianca Lenz-Poxleitner



Lfd.-Nr.            Gegenstand, Vortrag, Beschluss

## Öffentliche Sitzung:

	<b>Begrüßung</b>
--	------------------

### Sachvortrag:

Der Bürgermeister begrüßt die anwesenden Gemeinderäte, Frau Lenz von der Verwaltung, Frau Poxleitner von der PNP sowie die anwesenden Zuhörer.

Es wurde festgestellt, dass zur Sitzung form- und fristgerecht, also ordnungsgemäß, geladen wurde und Beschlussfähigkeit vorliegt.

Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben.

Bevor in die Tagesordnung eingestiegen wurde gratulierte BGM Raab GRM Kerschbaum zu ihrem Geburtstag am 01.05.2018 nachträglich.

Des Weiteren teilte BGM Raab mit, dass die Tagesordnung um zwei weitere Bauanträge erweitert werden würde.

<b>1</b>	<b>Genehmigung der Niederschrift vom 23.04.2018</b>
----------	---

### Sachvortrag:

Der öffentliche Teil der Niederschrift vom 23.04.2018 war allen Gemeinderäten zugegangen. Der nichtöffentliche Teil wurde während der Sitzung zur Einsichtnahme ausgelegt.

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwände erhoben.

### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Niederschrift vom 23.04.2018 uneingeschränkt zu.

### Abstimmungsergebnis:

<b>ja</b>	nein
12	0

<b>2</b>	<b>Bauvoranfragen und Bauanträge</b>
----------	--------------------------------------



Lfd.-Nr.                      Gegenstand, Vortrag, Beschluss

<b>2.1</b>	<b>Bauantrag zum Neubau von Stellplätzen; Beschluss</b>
------------	---

**Sachvortrag:**

Mit Eingabeplan vom 09.05.2018 beantragte die TOHA Automobil-Vertriebs GmbH eine Baugenehmigung für den Neubau von Parkplätzen auf der Fl.Nr. 582, Gemarkung Herzogsreut.

Das Bauvorhaben wurde im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegt.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des B-Plans „GE Heldengut“ mit 1. Änderung „GE Heldengut“ durch Deckblatt Nr.1 und ist daher nach § 30 BauGB zu beurteilen. Bei einem Antrag auf Freistellung hat die Gemeinde keine Prüfpflicht der Antragsunterlagen. Für die Einhaltung der Festsetzungen haften der Planer und der Bauherr. Von Seiten der Verwaltung werden die Festsetzungen nur überschlägig geprüft, eine detaillierte Überrechnung der GRZ, GFZ, Aufschüttungen etc. erfolgt nicht.

Nach überschlägiger Prüfung der Antragsunterlagen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten. Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) werden nicht überschritten. Das Bauvorhaben liegt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Der Antrag kann im Freistellungsverfahren behandelt werden:

Allerdings sieht Art. 58 II Nr. 4 BayBO die Möglichkeit vor, dass die Gemeinde erklären kann, dass ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Auf Grund der Komplexität des Vorhabens, insbesondere in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht empfiehlt sich hier eine sachkundige Prüfung durch das Landratsamt.

Die Verwaltung empfiehlt daher zu erklären, dass vorliegend ein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist. Hierzu kann selbstverständlich das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

In Zusammenhang mit dem Bauantrag erwähnt GRM Blöchl, dass die LKW's, welche die Fahrzeuge anliefern würden, beim Be- und Entladen den fließenden Verkehr auf der Kreisstraße behindern würden. Deshalb erkundigte er sich, ob hier Maßnahmen geplant seien, welche diese Situation verbessern würden.

Heute hätte diesbezüglich eine Besprechung im Landratsamt stattgefunden, an der Herr Donnerbauer, Herr Landrat Gruber, Frau Wunder, die Polizei, Herr Poxleitner und Anwohner aus Heldengut teilgenommen hätten, so BGM Raab. Herr Donnerbauer hätte eine Planung vorgelegt, nach der alle LKW's zukünftig auf dem Gebiet des (neuen) GE be- und entladen werden könnten.

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat beschließt, dass für das Bauvorhaben das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchzuführen ist
2. Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag der TOHA Automobil-Vertriebs GmbH für den Neubau von Parkplätzen auf der Fl.Nr. 582, Gemarkung Herzogsreut, zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.



Lfd.-Nr.            Gegenstand, Vortrag, Beschluss

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
12	0

<b>2.2</b>	<b>Bauantrag zur Neugestaltung "Schmidinger Mitte" - Niveauangleichung Mehrgenerationenplatz; Beschluss</b>
------------	---

**Sachvortrag:**

**19:16 Uhr GRM Breit kommt zur Sitzung**

Mit Eingabeplan vom 17.05.2018 beantragt die Gemeinde Hinterschmiding zur Neugestaltung „Hinterschmiding Mitte“ Bauabschnitt 1 eine Niveauangleichung für den Mehrgenerationenplatz auf der Fl.Nr. 357, Gemarkung Hinterschmiding.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Seine Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die zu bebauende Fläche befindet sich in einem Gebiet, welches von Wohnbebauung geprägt ist. Daneben befindet sich eine Schule und ein EDEKA Markt. Das Gebiet ist also als Gemengelage zwischen allgemeinen Wohngebieten und auch Dorfgebiet zu qualifizieren.

Hier sind neben Wohngebäuden auch Anlagen für soziale Zwecke und örtliche Veranstaltungen zulässig.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Hinterschmiding stimmt dem Bauantrag der Gemeinde Hinterschmiding zur Neugestaltung „Hinterschmiding Mitte“ Bauabschnitt 1 – Niveauangleichung Mehrgenerationenplatz auf der Fl.Nr. 357, Gemarkung Hinterschmiding, zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0



Lfd.-Nr.            Gegenstand, Vortrag, Beschluss

<b>2.3</b>	<b>Bauantrag auf Errichtung eines Alten-, Wohn- und Senioreneinrichtung "Rosenium"; Beschluss</b>
------------	---

**Sachvortrag:**

Mit Eingabeplan vom 23.05.2018 beantragt die Rosenium GmbH den Neubau eines Altenwohn- und Pflegeheims „Rosenium XIX“ auf der Fl.Nr. 357, Gemarkung Hinterschmiding.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Seine Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die zu bebauende Fläche befindet sich in einem Gebiet, welches von Wohnbebauung geprägt ist. Daneben befindet sich eine Schule und ein EDEKA Markt. Das Gebiet ist also als Gemengelage zwischen allgemeinen Wohngebieten und auch Dorfgebiet zu qualifizieren.

Hier sind Altenwohn- und Pflegeeinrichtungen zulässig. Die nach der GaStellV erforderlichen Stellplätze sind im Eingabeplan nachgewiesen.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Hinterschmiding stimmt dem Bauantrag der Rosenium GmbH zum Neubau eines Altenwohn- und Pflegeheims „Rosenium XIX“ auf der Fl.Nr. 357, Gemarkung Hinterschmiding, zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
11	2

<b>2.4</b>	<b>Bauantrag Geländeauffüllung und Errichtung eines Hackschnitzlagerplatzes mit Freiflächengestaltungsplan; Beschluss</b>
------------	---

**Sachvortrag:**

Mit Eingabeplan vom 24.05.2018 beantragen Frau Bianca und Herr Thomas Lenz eine Geländeauffüllung und Errichtung eines Hackschnitzlagerplatzes mit Freiflächengestaltungsplan auf der Fl.Nr. 584/4, Gemarkung Herzogsreut.

Da die Fläche im Außenbereich liegt und die Darstellung des wirksamen



Lfd.-Nr.                      Gegenstand, Vortrag, Beschluss

Flächennutzungsplanes widerspricht, wurde ein Bauleitverfahren eingeleitet, um das Vorhaben baurechtlich zu sichern. Im Parallelverfahren wird aktuell der FNP geändert und der Bebauungsplan GE Heldengut II aufgestellt.

Während des laufenden Verfahrens haben nun die Bauherren die Unterlagen zum Bauantrag fertig gestellt. Das BauGB sieht die Möglichkeit vor, einem Baugesuch zuzustimmen, wenn der Bebauungsplan einen entsprechenden Verfahrensstand erreicht hat, der erwarten lässt, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form in Kraft treten wird. § 33 BauGB regelt die Voraussetzungen zur Erteilung einer Baugenehmigung während der Planaufstellung. Sind diese Voraussetzungen erfüllt spricht man von einer sog. „Planreife“.

Danach ist in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ein Vorhaben zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 2 bis 5 durchgeführt worden ist.
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Der Beschluss die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 2 bis 5 BauGB durchzuführen, wurde in der Sitzung vom 28.04.2018 gefasst. Im Rahmen der der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die erwarten lassen, dass der Bebauungsplan nicht in Kraft treten werde.

Die Verwaltung empfiehlt daher, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Insbesondere, ist anzunehmen, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht, die Erschließung gesichert ist und die Antragsteller bereits eine Erklärung abgegeben haben, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes anerkannt werden.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag von Frau Bianca und Herrn Thomas Lenz zur Geländeauffüllung und Errichtung eines Hackschnitzzellagerplatzes mit Freiflächengestaltungsplan auf der Fl.Nr. 584/4, Gemarkung Herzogsreut, zu. Das gemeindliche Einvernehmen ist erteilt. Die Antragsteller erkennen die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes für sich und ihre Rechtsnachfolger schriftlich an.

### **Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0



Lfd.-Nr.                      Gegenstand, Vortrag, Beschluss

<b>2.5</b>	<b>Antrag auf isolierte Befreiung, Beschluss</b>
------------	--

**Sachvortrag:**

Bereits in der letzten Sitzung wurde über einen Antrag auf isolierte Befreiung von Frau Erna Kerscher beraten.

Frau Erna Kerscher beantragt eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „WA Langfeld“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 297, Gemarkung Hinterschmiding.

Frau Kerscher plant den Bau eines Gartenhauses/Geräteschuppens mit einer Breite von 2,2 m, einer Länge von 6 m, einer Wandhöhe von 2,2 m und einer Firsthöhe von 2,9 m. Aufgrund des geringen Rauminhaltes handelt es sich bei dem Bauvorhaben um ein nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO verfahrensfreies Bauvorhaben (Brutto-Rauminhalt kleiner 75 m³).

Allerdings befindet sich das Vorhaben außerhalb des vorgesehen Baufensters und weicht somit von den Vorgaben des Bebauungsplans ab.

Deshalb beantragte die Bauwerberin bei der Gemeinde eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Es wurden durch die Bauherrin die angrenzenden Grundstücksnachbarn beteiligt. Der Nachbar des Grundstückes Fl.Nr. 298, Langfeld 59, Herr Schulz-Nürnberg, hat mit Schreiben vom 23.04.2018 gegenüber der Gemeinde erklärt, dass er sich mit dem Bau einer Gartenhütte einverstanden erklärt. Das Vorhaben darf sich nach Süden hin, allerdings nur bis zu seiner Garagenkante erstrecken und eine max. Länge von 6 Metern aufweisen. Mit der Lage des Geräteschuppens in der vorliegenden Planung zeigt sich Herr Schulz-Nürnberg nicht einverstanden. Zu diesen Sachverhalt konnte die Bauwerberin bis zur letzten Sitzung nicht gehört werden. Deshalb sollte eine Entscheidung hierzu bis zur nächsten Sitzung vertagt werden und die Bauwerberin hierzu gehört werden.

Diese zeigt sich über das Vorgehen von Herrn Schulz-Nürnberg nicht erfreut und nimmt keine Änderung ihres Antrages vor.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt den Antrag von Frau Kerscher auf eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „WA Langfeld“ zum Bau eines Gartenhauses/ Geräteschuppens auf der Fl.Nr. 297, Gemarkung Hinterschmiding, Langfeld 57, zu.

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
10	3



Lfd.-Nr.            Gegenstand, Vortrag, Beschluss

--	--

<b>2.6</b>	<b>Noch eingehende Bauvoranfragen und Bauanträge</b>
------------	--

**Sachvortrag:**

1. Bauantrag von Herrn Johann Wurm zur Errichtung eines Carports mit Fahrradüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 131, Gemarkung Herzogsreut, Hauptstraße 14.

Mit Eingabeplan vom 25.04.2018 beantragt Herr Johann Wurm die Errichtung eines Carports mit Fahrradüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 131, Gemarkung Herzogsreut, Hauptstraße 14.

Das Vorhaben befindet sich hier in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und soll an die bereits bestehende Garage angefügt werden.

Einzig problematisch ist, dass das Vorhaben direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden soll. Deshalb ist hier eine Abstandflächenübernahme durch die Nachbarn erforderlich. Diese liegt auch vor.

Aus Sicht der Verwaltung stehen dem Vorhaben daher keine Versagensgründe entgegen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag von Herrn Johann Wurm zur Errichtung eines Carports mit Fahrradüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 131, Gemarkung Herzogsreut, Hauptstraße 14, zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0

2. Bauantrag zur Errichtung eines Milchviehlaufstalles mit Kälberstall, Güllegrube und Fahrsilo, Fl.Nr. 1811 und 1810, Gemarkung Hinterschmiding OT Sonndorf Kohlstatt 22

Mit Eingabeplan vom 04.05.2018 beantragt Herr Otto Manzenberger die Errichtung eines Milchviehlaufstalles mit Kälberstall, Güllegrube und Fahrsilo auf der Fl.Nr. 1811 und 1810, Gemarkung Hinterschmiding OT Sonndorf Kohlstatt 22.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich ist aber privilegiert nach § 35 I Nr. 1 BauGB. Die Erschließung ist gesichert und alle Nachbarunterschriften liegen vor.

Der Stall soll der Unterbringung von 80 Milchkühen, sowie 80 Stück Jungvieh dienen.

Einzig problematisch an diesem Vorhaben ist der Verlauf einer 20 kV Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH über den zu bebauenden Bereich. Der Bewerber hat sich





Lfd.-Nr.            Gegenstand, Vortrag, Beschluss

allerdings diesbezüglich bereits mit der Bayernwerk Netz GmbH in Verbindung gesetzt. Bei einem Ortstermin wurde vereinbart, dass eine Leitungsanpassung zu erfolgen hat.

Seitens der Verwaltung stehen dem Vorhaben daher keine Versagensgründe entgegen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zur Errichtung eines Milchviehlaufstalles mit Kälberstall, Güllegrube und Fahrsilo, Fl.Nr. 1811 und 1810, Gemarkung Hinterschmiding OT Sonndorf Kohlstatt 22 zu.  
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0

3	<b>Bauleitplanung GE "Heldengut 2" Bebauungsplan und 7. Änderung Flächennutzungsplan; Behandlung der Einwendungen und Stellungnahmen; ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>
---	--

**Sachvortrag:**

- A. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

**Öffentlichkeit:**

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden keine Einwände, weder gegen den Bebauungsplan noch gegen den die Änderung des Flächennutzungsplanes, vorgebracht.

**Abstimmungsergebnis:**

Ohne, nur Kenntnisnahme.

**Fachstellen:**

Landratsamt Freyung-Grafenau, Abteilung Untere Bauaufsichtsbehörde (Schreiben vom



Lfd.-Nr.            Gegenstand, Vortrag, Beschluss

18.04.2018 – Herr Wilhelm)

a) Bebauungsplan

Seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird angeregt, die zulässige Nutzung weiter zu differenzieren, wenn nur bereits absehbare Betriebe zugelassen werden sollen (vgl. 0.1 der textlichen Festsetzungen). Soweit keine Ausschlüsse vorgenommen werden, besteht grundsätzlich ein Rechtsanspruch auf Zulassung im Rahmen des § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO. Der Ausschluss von Einzelhandel ist relativ weitreichend und sollte u.U. noch näher erläutert werden (welche Art von Einzelhandel?).

Redaktionell ist unter 0.1 der textlichen Festsetzungen „Satz 2 + 3 in „Nr.2 + 3“ zu ändern. Die Einschränkungen in der textlichen Festsetzung sollten auch in die Planzeichenerklärung aufgenommen werden. Vorbeugend wird darauf hingewiesen, in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Arten der vorliegenden Umweltinformationen aufzuzeigen. Auf den erneuten Hinweis an die Gemeinden vom 20.03.2018 und die beispielhafte Ausführung auf Seite 158/159 der „Planungshilfe 16/17“ wird Bezug genommen. Ein bloßer Verweis auf den Umweltbericht wäre nicht ausreichend.

**Beschluss**

Bzgl. der Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben wird folgende Konkretisierung vorgenommen:

Im GE sind folgende Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, mit folgendem Sortiment unzulässig:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Beleuchtungsartikel
- Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork- und Korbwaren
- Elektrische Haushalts-, Rundfunk- und Fernsehgeräte sowie Musikinstrumente
- Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren und Bürobedarf
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Feinmechanische, Foto- und optische Erzeugnisse, Computer und Software
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Antiquitäten

Zur Begründung siehe: Begründung und Umweltbericht Punkt G „Begründung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben“

Die redaktionellen Änderungen werden vorgenommen. Bei der Bekanntmachung werden die Arten der vorliegenden Umweltinformationen aufgezeigt.



Lfd.-Nr.            Gegenstand, Vortrag, Beschluss

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0

b) F-Plan:

Seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde werden keine Anregungen vorgetragen. Vorbeugend wird jedoch darauf verwiesen, in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Arten der vorliegenden Umweltinformationen aufzuzeigen. Auf den erneuten Hinweis an die Gemeinden vom 20.03.2018 und die beispielhafte Ausführung auf Seite 158/159 der „Planungshilfe 16/17“ wird Bezug genommen.

**Beschluss:**

keine Einwände, z.K.

Landratsamt Freyung-Grafenau, Sachgebiet 32 Kreisbaumeister (E-Mail vom 10.04.2018 – Frau Altenkamp)

a) Bebauungsplan

Es wird auf die Ausführungen der vorangegangenen Stellungnahmen verwiesen.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass die festgesetzte Gebäudehöhe ab dem „neuen Gelände“, also bis zu 4 m über dem Urgelände gemessen werden soll. Sie entspräche einer möglichen maximalen Gesamthöhe von bis zu 10m + 4m = 14 m (!) talseits.

Die Materialität und Ausformung von zulässigen Stützwänden ist nicht näher beschrieben. Hier wäre eine klare Festsetzung z.B. „Naturstein mit hiesigem Granit“ wünschenswert, um den Gestaltungswillen der Gemeinde und den Bezug zur Gegend ablesbar zu machen.

**Beschluss:**

Vorherige Stellungnahmen sind zu diesem Verfahren noch nicht vorhanden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe ist hier notwendig, da der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 584/ den Bau einer Halle plant, deren Höhe mindestens 10 Meter betragen muss. Ansonsten kann dieses Vorhaben nicht verwirklicht werden und das Grundstück wird für den Bauwerber uninteressant. Deshalb wurde hier auf diese Belange Rücksicht genommen und eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Von einer näheren Festlegung über die Ausformung der Stützwände wird Abstand genommen. Eine klare Festlegung z.B. als „Natursteinmauer mit hiesigem Granit“ könnte möglicherweise ein Bezug zur Gegend des GE ablesbar machen, allerdings sprechen hier mehrere Argumente gegen eine solch klare Festlegung.

- Bei einer solchen Festlegung würde die Errichtung einer Stützmauer erheblich verteuert werden, da einheimischer Bayerwald Granit nicht preisgünstig ist. Dies würde zu einer unnötigen Verteuerung der Grundstückserschließung führen, was die



Lfd.-Nr.                      Gegenstand, Vortrag, Beschluss

Vermarktbarkeit der Gewerbegrundstücke erschwert. Im Hinblick darauf, dass das neue GE vor allem der Ansiedlung von klein- und mittelständischen Gewerben dienen soll, gilt es solche unnötigen Kostenfaktoren zu vermeiden.

- Darüber hinaus stellt eine derartige enge Festlegung auf nur eine mögliche Gestaltung von Stützmauern eine unnötige Einschränkung dar. Gerade die Erfahrungen der letzten Zeit haben gezeigt, dass einst getroffene Festsetzungen über die Art der baulichen Gestaltung in Bebauungsplänen mit dem Laufe der Zeit als veraltet wahrgenommen werden und aus diesem Grund Befreiungen von den Festsetzungen zu treffen sind oder im schlimmsten Fall sogar eine Änderung des Bebauungsplanes zu erfolgen hat. Um solche Einschränkungen zukünftig zu vermeiden soll keine dermaßen enge Festlegung getroffen werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

<b>ja</b>	nein
13	0

b) F-Plan:

Keine Einwände

Beschluss:

keine Einwände, z.K.

### Landratsamt Freyung-Grafenau, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben von Herrn Simmet vom 16.04.2018)

Voraussetzung für die Änderung des FNP im Bereich Heldengut und die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Heldengut II“ im Bereich der Grundstücke mit den Fl.Nr. 583, 584/4, Gemarkung Herzogsreut ist, dass die betroffenen Grundstücke aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ (VO vom 17.01.2006) herausgenommen werden. Solange dies nicht erfolgt ist, stehen die Pläne im Widerspruch zu diesem Schutzgebiet.

### **Beschluss:**

a) Bebauungsplan

Der Antrag auf Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ wurde bereits gestellt. Hierüber wird der Kreistag in seiner nächsten Sitzung entscheiden. Mit einer positiven Entscheidung ist zu rechnen.

Im Einzelnen teilt die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau darüber hinausgehend mit:



Lfd.-Nr.            Gegenstand, Vortrag, Beschluss

- Textl. Festsetzung Ziff. 0.8.2: Es wird empfohlen, ausschließlich oder zumindest überwiegend die Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung (sh. Pflanzliste unter 0.8.6.1) festzusetzen. Die Pflanzung von Laubbäumen II. und III. Ordnung, wie im vorgelegten Plan vorgesehen, kann nicht die erforderliche grünordnerische Wirkung entfalten.

Beschluss:

Ziff. 0.8.2 wird, wie folgt geändert:

Entlang der Kreisstraße FRG 16 sind gem. Plandarstellung Laubbäume 1. Wuchsordnung nach Pflanzliste 0.8.6.1 oder nach der 2. Wuchsordnung nur Vogelkirsche (*Prunus avium*) als Alleebäume zu pflanzen.

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0

- Textl. Festsetzung Ziff. 0.8.4: Es wird empfohlen, die Worte „mit 2-4 reihiger Laubhecke“ zu ersetzen durch „mit mind. 3-reihiger, freiwachsender Laubhecke“. Als Laubbäume sollen ausschließlich Laubbäume I. Ordnung gepflanzt werden (sh. Pflanzliste unter 0.8.6.1), der Abstand zwischen diesen soll max. 15 m betragen (bisher vorgesehen: 30 m oder mehr, dies ist bei weitem zu groß gewählt)

Beschluss:

Der Plan wird entsprechend geändert.

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0

- Textl. Festsetzung Ziff. 0.8.5 zu ergänzen: Der Ortsrand ist **durchgängig** ohne Unterbrechung mit Gehölz, mind. 5-reihig, zu bepflanzen. Eine entsprechende Formulierung ist zu ergänzen.

Dies ist eine zwingende Voraussetzung zur Aufstellung des Planes aus naturschutzfachlicher Sicht und zur Zustimmung zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet.

Beschluss:

Eine entsprechende Formulierung wird aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein



Lfd.-Nr.                      Gegenstand, Vortrag, Beschluss

13	0

- Textl. Festsetzung 0.9.1.9., c): Sofern private Grünflächen als Ausgleichsflächen anerkannt werden sollen, ist folgendes zu veranlassen: Die privaten Grünflächen sind auch planlich darzustellen (bisher keine entsprechende Signatur in der Planung).

**Beschluss:**

Eine entsprechende planliche Darstellung wird veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:**

<b>ja</b>	nein
13	0

- Die privaten Grünflächen sind einzubeziehen in die Signatur „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme)“. Diese Änderungen sind zwingend einzuarbeiten.

**Beschluss:**

Eine entsprechende Änderung wird veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:**

<b>ja</b>	nein
13	0

- Textl. Festsetzung 0.9.1.2. Externe Fläche außerhalb des Bebauungsplanes: Die Ausgleichsfläche ist entweder in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen oder dinglich über das Grundbuchamt zu sichern. Dies ist Voraussetzung für die Anrechenbarkeit der Ausgleichsfläche und der dortigen Maßnahmen.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf dieser Fläche sind hinreichend festgesetzt und geeignet als Ausgleichsmaßnahmen.

**Beschluss:**

Die Fläche wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis:**

<b>ja</b>	nein
13	0



Lfd.-Nr.            Gegenstand, Vortrag, Beschluss

- Die Bereitstellungspflicht der Ausgleichsflächen beginnt mit der Inanspruchnahme der Bauflächen im geplanten GE, ggfls. kann auch eine abschnittsweise Bereitstellung erfolgen.

Beschluss:

z.K.

- Die Ausgleichflächen sind an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme ins Ökoflächenkataster zu melden.

Beschluss:

Eine Meldung erfolgt nach Abschluss des Verfahrens.

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0

Unter Beachtung der vorgenannten Ausführungen kann der Aufstellung der genannten Pläne zugestimmt werden.

- b) F – Plan:  
Gleiche Stellungnahme, wie beim Bebauungsplan

Beschluss:

Die für den Bebauungsplan beschlossenen Punkte gelten auch im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans.

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0

Landratsamt Freyung-Grafenau, Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 04.04.2018 – Hr. Krodinger)

- a) Bebauungsplan

Zu den nach Nr. 0.12 zu GE II zur Festsetzung vorgesehenen Emissionskontingent wird mitgeteilt, dass der nach Umweltbericht angegebene Hock Farny Ing-Bericht v.



Lfd.-Nr.                      Gegenstand, Vortrag, Beschluss

16.03.2018 nicht beigefügt ist, so dass eine Prüfung und Beurteilung dazu nicht möglich ist.

Entsprechendes gilt für die Belange zum Straßenverkehrslärm (Verkehrslärm durch die B12 und KrFRG 16 für schutzbedürftige Nutzung bzw. Räume nach DIN 4109).

Lärmschutzanforderungen können sich je nach Lage von Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes nach TA Lärm-Bestimmungen zum Innenverhältnis ergeben, was zu weitergehenden Anforderungen insbesondere beim Wohnanwesen oder durch Umnutzung auf Büro-/Verwaltungsräume Donnerbauer führen kann (dabei kann auch auf Punkte des LSG v. 26.05.10 abgestellt oder Bezug genommen werden).

Dazu wird vorgeschlagen, die Belange zum Gewerbelärm (anhand Lärmkontingente) unter Berücksichtigung der lärmtechnischen Summenwirkung (durch Lärmvorbelastung, -zusatzbelastung und -gesamtbelastung) und zum anlagenbezogenen Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen /Berechnung nach RLS 90 und zum Straßenverkehrslärmschutz (Anforderungen nach DIN 4109) möglichst in einem Gutachten abzuhandeln und das Gutachten zur Prüfung beizulegen.

Hinweis zur Vorbelastung:

Es befinden sich derzeit 4 baurechtlich genehmigte bzw. anerkannte genehmigungsbedürftige Anlagen auf dem Gebiet des GE, und zwar die Automobilvertriebsfirma TOHA, die Fa. FD-Nutzfahrzeuge, das Motor-Heizkraftwerk mit Holzverstromung der Fa. BEP Verwaltungs-GmbH und die Unterstellhalle mit Waschbox-/ Waschanlage der TOHA Automobilvertriebs GmbH.

#### **Beschluss:**

Das Gutachten der Fima Hooek Farny Ing-v. 16.03.2018 wurde am 18.04.2018 an Herrn Krodinger mit der Bitte um Prüfung bis zur nächsten Gemeinderatssitzung übersandt. Nach telefonischer Rücksprache teilte dieser mit, dass eine Prüfung aus zeitlichen Gründen bis dahin wohl nicht mehr erfolgen kann und erst in der zweiten Anhörung Berücksichtigung finden wird.

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hooek farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 16.03.2018 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 auf den überbaubaren Flächen festgesetzt werden.

Die Festsetzung zulässiger Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches der Planung (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der Lärmvorbelastung durch den Betrieb für Innenausbau, Verputztätigkeiten usw. auf den Grundstücken Fl.Nr. 561/1 und 570/1 in "Heldengut 25" sowie der Lärmbelastung durch das zur Ausweisung vorgesehene Gewerbegebiet "GE Heldengut - Deckblatt Nr. 01" an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft eine Einhaltung respektive eine Unterschreitung der Orientierungswerte gewährleistet ist, die gemäß Teil 1 zu Beiblatt 1 der DIN 18005 jeweils anzustreben sind.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen,





Lfd.-Nr.                      Gegenstand, Vortrag, Beschluss

um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Zum Anderen wurden Ausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 12 hervorgerufen werden. Ziel dabei war die Überprüfung, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzbedürftige Nutzungen entstehen können, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Während tagsüber der anzustrebende Orientierungswert des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 unterschritten wird, werden nachts Orientierungswertüberschreitungen um maximal. 2 dB(A) festgestellt. Da aber keine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes vorliegt, sind keine Maßnahmen zum Schutz vor überhöhten Lärmimmissionen erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0

- b) F – Plan:  
Gleiche Stellungnahme, wie beim Bebauungsplan

Beschluss:

Die für den Bebauungsplan beschlossenen Punkte gelten auch im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans.

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0

**Landratsamt Freyung-Grafenau Tiefbauamt (Schreiben vom 29.03.2018 – Herr Bauer)**

- a) Bebauungsplan

Gegen das geplante Vorhaben durch die Gemeinde Hinterschmiding, Aufstellung des Bebauungsplans GE Heldengut 2 bestehen seitens des kreiseigenen Tiefbaus keine Einwände, wenn die modifizierten Auflagen beachtet werden.  
Evtl. notwendige Schallschutzmaßnahmen einschl. Lärmschutz sind auf Kosten des Bauwerbers durchzuführen.

1. Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Kreisstraße sind folgende Abstände einzuhalten:

Bis zum Gebäude	min. 15,00 Meter
bis zu Aufschüttungen und Abgrabungen	min. 10,00 Meter
bis zu neuen Parkplätzen, Betriebsstraßen	
Erschließungsstraßen zu neuen Parkplätzen	min. 10,00 Meter



Lfd.-Nr. Gegenstand, Vortrag, Beschluss

bis zu stabilen Einzäunungen	min. 10,00 Meter
bis zu Bäumen	min. 10,00 Meter
bis zu Sträuchern	min 7,50 Meter

- Bestehende Straßengräben sind mit wandverstärkten Betonrohren von mindestens 300 mm Durchmesser auf der Länge der geplanten Zufahrt bzw. Zugänge zu versehen. Beginn und Ende der Verrohrung sind mit einem Böschungsstück herzustellen.
- Die erforderlichen Sichtfenster im Bereich der Kreisstraße sind von sichtbehindernden Anlagen jeder Art, Pflanzungen oder Erhebungen freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante ragen.

Annäherungssicht und Anfahrtssicht sind nach RAL Ausgabe 2012 einzuhalten.

- Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern oder Zufahrten) sowie Hauswasser darf nicht auf den Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Kreisstraße darf nicht behindert werden.
- Soweit durch die an den Baugrundstücken vorbeiführende Kreisstraße der Abfluss von Wasser, das außerhalb eines Bettes dem natürlichen Gefälle folgt, verändert wurde, ist diese Veränderung aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit (Öffentlicher Verkehr) zu dulden. Diese Verpflichtung umfasst insbesondere:
  - den ungehinderten Ablauf von Oberflächenwasser von der Fahrbahn der Kreisstraße
  - die Einleitung von Wasser aus der Straßenentwässerungseinrichtung wie Straßengräben, Straßendurchlässe und dgl. in das Baugrundstück
  - die Einleitung von Hangwasser, das durch die Straßenführung in seinem Abfluss unterbrochen wurde.
- Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass mit Schneeablagerungen und Einsatz von Streusalz im Bereich der Zufahrt gerechnet werden muss. Wenn Grenzsteine in ihrer Lage gefährdet, beschädigt oder beseitigt werden, ist die zuständige Vermessungsdienststelle einzuschalten.
- Ein Ablagern von Bauschutt, Baugeräten, Baustelleneinrichtungen und dgl. auf Straßengrund und innerhalb der Sichtfelder ist nicht zulässig.
- Die entlang des Baugrundstückes befindlichen Verkehrszeichen der Kreisstraße sind zu dulden. Sollten Verkehrszeichen sich wegen der neuen Zufahrt als Hindernis erweisen, können diese in Abstimmung mit der Kreisstraßenverwaltung versetzt werden.
- Bei Arbeiten im Straßenraum ist eine Baustellensicherung gemäß den zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Sicherung von Arbeitsstellen (ZTV\_SA 97) erforderlich. Die notwendige verkehrsrechtliche Anordnung ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt Freyung-Grafenau zu beantragen.



Lfd.-Nr.            Gegenstand, Vortrag, Beschluss

10. Evtl. notwendige Schallschutzmaßnahmen einschl. Lärmberechnungen sind auf Kosten des Bauwerbers durchzuführen.

Beschluss:

Keine Einwände, daher zur Kenntnis und Beachtung

b) F-Plan

Gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 7 (GE Heldengut II) durch die Gemeinde Hinterschmiding bestehen seitens des Kreiseigenen Tiefbaus keine Einwände.

Es ist zu beachten, dass auf den neuen Flächen genügend Stellplätze für LKWs vorhanden sind. LKWs müssen auf den eigenen Grundstücken be- und entladen werden.

Event. notwendige Schallschutzmaßnahmen einschl. Lärmberechnungen sind auf Kosten des Bauwerbers durchzuführen.

Beschluss:

Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0

Landratsamt Freyung-Grafenau, Kreisbrandrat (Schreiben vom 07.03.2018 von Herrn Süß)

a) Bebauungsplan

1. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.
2. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art.15 BayBo und der DIN 14090 entsprechen.
3. Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen dass ein Förderstrom von **mindestens 1600 l/min** über 2 Stunden bei einem Fließdruck nicht unter 2 bar vorliegt. Der Abstand der Hydranten untereinander darf nicht größer als 120m sein.  
Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Wo die geforderte Leistung der Wasserleitung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300m keine unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, ist ein unterirdischer Löschwasserbehälter nach DIN mit 150 m<sup>3</sup> Wasserinhalt zu erstellen.

Beschluss:



Lfd.-Nr.                      Gegenstand, Vortrag, Beschluss

Die Bestimmungen der BayBO werden eingehalten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0

b) F- Plan: keine Einwände

Beschluss:

Keine Einwände, wird zur Kenntnis genommen

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen Geschäftsstelle Waldkirchen (E-Mail vom 16.04.2018 – Herr Wilhelm Müller)

a) Bebauungsplan

Seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Regen bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Deckblatt 7) und zur Aufstellung des Bebauungsplanes "GE Heldengut II" in der aktuellen Fassung keine Einwendungen.

Es wird empfohlen, Bewirtschafter von Ausgleichsflächen über Existenz, Örtlichkeit und jeweilige Bewirtschaftungsauflagen rechtzeitig entsprechend in Kenntnis zu setzen. Im Falle von Auflagenüberschneidungen mit bestehenden Flächenförderprogrammen muss der Antragsteller und Bewirtschafter gegebenenfalls mit Sanktionen rechnen bzw. unter Umständen einen gänzlichen Förderausschluss hinnehmen.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

Die uneingeschränkte Erreichbarkeit der angrenzenden bzw. dahinterliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen über geeignete Zufahrten ist auch weiterhin zu gewährleisten.

Beschluss:

Die Bewirtschafter der Ausgleichsflächen werden, wie empfohlen, über die geplanten Auflagen unverzüglich in Kenntnis gesetzt. In der Satzung unter 0.11 ist bereits geregelt, dass Bäume und Gehölze die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen einen Pflanzabstand von mindestens 4 m zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einzuhalten haben. Auf die Vorschriften des AGBGB Artikel 47 und 48 wird verwiesen.

Die uneingeschränkte Erreichbarkeit der angrenzenden bzw. dahinterliegenden



Lfd.-Nr.                      Gegenstand, Vortrag, Beschluss

landwirtschaftlich genutzten Flächen über geeignete Zufahrten ist zu gewährleisten.

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0

- b) F – Plan:  
Gleiche Stellungnahme, wie beim Bebauungsplan

Beschluss:

Die für den Bebauungsplan beschlossenen Punkte gelten auch im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen Geschäftsstelle Waldkirchen  
(Schreiben vom 23.04.2018 – Herr Lichtenwald)

Gegen die Fortschreibung des F-Plans „GE Heldengut 2“ mit Deckblatt 7 bestehen aus forstfachlicher Sicht keine Bedenken.

Beschluss:

Wird zur Kenntnis genommen.

Regionaler Planungsverband Donau-Wald (Schreiben vom 15.05.2018 – Herr Laumer)

Die Gemeinde Hinterschmiding plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes „GE Heldengut II“. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung im Bereich Heldengut geschaffen werden.

Nach Durchsicht der Planunterlagen wird zusammenfassend festgestellt, dass die Erweiterung des Gewerbegebietes überwiegend zur Erweiterung der ansässigen Betriebe erfolgen soll. Daher kann die Planung noch hingenommen werden. Eine weitere Entwicklung an diesem Standort wird jedoch weiterhin als kritisch angesehen.

Bezüglich der Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht wird auf die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern als Höhere Landesplanungsbehörde von 14.05.2018 verwiesen.

Beschluss:

z.K.

Regierung von Niederbayern (Schreiben vom 14.05.2018 – Fr. Bukowski)



Lfd.-Nr.                      Gegenstand, Vortrag, Beschluss

a) Bebauungsplan

Die Regierung von Niederbayern nimmt, als höhere Landesplanungsbehörde zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

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

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G).

Gemäß LEP sind außerdem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Zudem sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3. Z).

**Bewertung:**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Neubauf Flächen sollen dementsprechend möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Das Plangebiet bindet unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet an und entspricht diesbezüglich den Erfordernissen der Raumordnung.

Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z). Die Gemeinde Hinterschmiding hat sich in den Planunterlagen mit den vorhandenen im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebieten, die es bevorzugt zu entwickeln gilt, auseinandergesetzt. Im Rahmen der Deckblattänderung sollen Flächen, die für eine gewerbliche Entwicklung im Bereich „GE Sonndorf“ nicht zur Verfügung stehen (ca. 3,7 ha), aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Dadurch erlangt die Gemeinde Hinterschmiding wieder einen größeren Handlungsspielraum für Neudarstellungen und die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung werden der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes diesbezüglich nicht entgegen gehalten.

Entsprechend LEP-Grundsatz 3.1 sind Grund und Boden ein nicht vermehrbare Gut und haben eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen dabei einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie. Zudem soll eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden (vgl. LEP 3.3 G). Da sich das Plangebiet in exponierter Lage, in Anbindung an einen kleineren Siedlungssplitter befindet, ist die Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild mit entsprechendem stärkerem Gewicht in die Abwägung einzustellen. Selbst durch eine gute Eingrünung ist aufgrund des abfallenden Geländes eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermutlich nicht vermeidbar. Eine Auseinandersetzung mit der Reduzierung der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist in den Planunterlagen erfolgt. Es wird jedoch weiterhin um enge



Lfd.-Nr.                      Gegenstand, Vortrag, Beschluss

Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau, auch bei der Umsetzung, gebeten.

Die Gemeinde stellt in ihren Planunterlagen dar, dass die Erweiterung des Gewerbegebietes überwiegend zur Erweiterung der ansässigen Betriebe erfolgen soll. Daher kann die Planung für sich genommen noch hingenommen werden. Eine weitere Entwicklung an diesem Standort wird weiterhin als kritisch angesehen.

**Beschluss:**

Keine Einwände, daher kein Beschluss nötig. Der Bitte, um eine enge Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am LRA Freyung-Grafenau wird nachgekommen.

**Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht:**

Das Plangebiet liegt – wie in den Planunterlagen dargelegt – im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald. Eine gezielte Bebauung ist in der Regel nicht mit den Schutzzwecken des LSGs vereinbar. Eine Lösung dieses Konfliktes ist mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau herbeizuführen.

**Stellungnahme/Beschluss:**

Von Seiten der Gemeinde wurde bereits ein Antrag auf Herausnahme der Fläche aus dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald gestellt. Mit einer positiven Entscheidung ist hier zu rechnen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild werden angesichts der exponierten Lage bei der Einstufung des Zustands zu wenig berücksichtigt. Somit kann der Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen, die mit einem Kompensationsfaktor von 0,8 (süd-westliche Fläche) und 0,4 (nordöstliche Fläche) festgesetzt werden, aus naturschutzfachlicher Sicht nicht gefolgt werden. Die Kompensationsfaktoren sind höher anzusetzen.

Zudem wird bezüglich der externen Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 296, Gmkg. Philippsreut) angemerkt, dass das Biotop „Borstengrasrasen“ (gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG) in einem relativ hochwertigen Zustand ist. Es findet keine Aufwertung der Fläche statt. Die Aufrechterhaltung des aktuellen Zustands ist keine geeignete Ausgleichsmaßnahme, da keine ökologische Wertsteigerung erfolgt.

Sowohl die Höhe des Kompensationsfaktors, als auch die Geeignetheit der externen Ausgleichsfläche wurde mit der UNB des Landratsamtes Freyung-Grafenau abgesprochen und von dieser als ausreichend angesehen.

Deshalb wurde bereits in der Sitzung vom 19.03.2018 das Grundstück Fl.Nr.296, Gemarkung Philippsreut, durch die Gemeinde als Ausgleichsfläche angekauft.

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0



Lfd.-Nr.                      Gegenstand, Vortrag, Beschluss

Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang nochmals darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes bisher nicht erfolgt ist. Aufgrund der besonderen Lage, exponiert am Rand der Ansiedlung, im Übergang zur freien Landschaft wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine besondere Sorgfalt hinsichtlich der Gestaltung des Ortsrandes durch eine effektive, dichte Eingrünung sowohl zur B12 als auch zum westlich gelegenen Talraum gefordert und eine Eindämmung der optischen Fernwirkung zum Talraum hin als zwingend erforderlich angesehen. Wie mit Stellungnahmen vom 19.12.2017 und vom 01.03.2018 mitgeteilt, besteht diese Notwendigkeit zur Eindämmung der Fernwirkung weiterhin.

**Beschluss:**

Die Notwendigkeit, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes GE Heldengut umgesetzt werden, wird auch seitens der Gemeinde so gesehen. Deshalb wurde mit dem Eigentümer der betroffenen Grundstücke ein städtebaulicher Vertrag geschlossen in dem sich dieser verpflichtet bis zu einem festgesetzten Termin die geforderten Maßnahmen umzusetzen.

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0

- b) F – Plan:  
Gleiche Stellungnahme, wie beim Bebauungsplan

Beschluss:

Die für den Bebauungsplan beschlossenen Punkte gelten auch im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0

Bund Naturschutz in Bayern e.V. (E-Mail vom 12.04.2018 – Herr Mayer)

a) Bebauungsplan

Im Bezug auf die Planung nimmt die Kreisgruppe Freyung-Grafenau des Bundes Naturschutz wie folgt Stellung: Wie in vorhergehenden Stellungnahmen bereits ausgeführt, halten wir das Gewerbegebiet Heldengut wegen des gravierenden Eingriffs in die Landschaft für sehr problematisch. So halten wir es für zwingend erforderlich, dass äußerst gediegene (Anmerkung für mich: gründliche, solide) und endgültige Eingrünungsmaßnahmen durchgeführt werden.





Lfd.-Nr.            Gegenstand, Vortrag, Beschluss

Umso bedauernswerter ist die vorgelegte Pflanzliste für die geplante Eingrünung. Hierin finden sich Arten wie etwa „Roter Hartriegel“ und „Blaue Heckenkirche“, die schlichtweg in unserer Region kein Vorkommen haben. Betreff Rosen ist eine Vorgabe nicht dienlich, es erscheint notwendig bei der Pflanzung von Rosen auf Baumschulmaterial aus einheimischer Herkunft zurückzugreifen.

Als weitere Laubsträucher kämen in Frage:

Kreuzdorn, Weißdorn (einheimisches Material, wie bei Rosen), Roter Holunder, Gemeiner Schneeball ( keinesfalls WOLLIGER Schneeball), Öhrchenweide.

Als weitere Maßnahme betreff Schaffung für Lebensraum wäre das Anlegen von Asthaufen, Tothholzelementen (Wurzelteller, Stammstücke), Steinhaufen und kleinerer stehender Gewässer in Kombination mit Regenwasserversickerung erforderlich. Ohne Vorgabe solcher Strukturen dauert es mindestens 50 Jahre, bis künstlich angelegte Hecken eine halbwegs akzeptable Artenvielfalt ausweisen.

Bei der Heckenpflege anfallendes Gehölzmaterial sollte in der Hecke verbleiben.

### **Beschluss**

Die nicht in der Region vorkommenden „Roter Hartriegel“ und „Blaue Heckenkirsche“ werden von der Pflanzliste gestrichen und die vorgeschlagen Laubsträucher dafür aufgenommen.

Darüber hinaus wird bei Rosen und Weißdorn auf eine Vorgabe verzichtet und festgelegt, dass es sich um Baumschulmaterial aus einheimischer Herkunft handeln soll.

Unter 0.9.1.1. a) wird bereits festgelegt, dass in der öffentlichen Ortsrandeingrünung im Südwesten pro Parzelle 5 Kleinstrukturen aus Fels-/Steinhaufen/ Wurzelstöcken und Asthaufen als Rückzugsorte für Kleintiere anzulegen sind.

### **Abstimmungsergebnis:**

<b>ja</b>	nein
13	0

- b) F – Plan:  
Gleiche Stellungnahme, wie beim Bebauungsplan

### **Beschluss:**

Die für den Bebauungsplan beschlossenen Punkte gelten auch im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans

### **Abstimmungsergebnis:**

<b>ja</b>	nein
13	0



Lfd.-Nr.                      Gegenstand, Vortrag, Beschluss

--	--

Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 28.03.2018 – Herr Wilke)

a) Bauungsplan

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leistungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- Dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zu Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswege ist zu beachten.

Die Telekom macht besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung ihrer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass sich die Gemeinde rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzt:

**Die Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des F-Planes.**

WICHTIG:



Lfd.-Nr.            Gegenstand, Vortrag, Beschluss

Bitte senden Sie uns schnellstmöglich Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern im geplanten Baubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

**Beschluss**

Im Zuge der Tiefbauplanung werden die Belange der Telekom berücksichtigt und abgesprochen.

Über den Beginn der Baumaßnahmen wird die Telekom rechtzeitig informiert werden.

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0

ZAW Donau-Wald (E-Mail vom 29.03.2018 – Frau Reiss)

a) Bebauungsplan

Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen aufgeführte o.g. Bauleitplanverfahren keine Einwände bestehen.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Kreisstraße FRG 16.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Diese können auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich.

**Beschluss:**

wird zur Kenntnis genommen, da keine Einwände

b) F – Plan:

Gleiche Stellungnahme, wie beim Bebauungsplan

**Beschluss:**

Wird zur Kenntnis genommen, da keine Einwände



Lfd.-Nr.            Gegenstand, Vortrag, Beschluss

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf (Schreiben vom 11.04.2018 – Herr Dr. Schramm)

a) Bebauungsplan

Das WWA Deggendorf erteilt folgende fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Niederschlagswasser

Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen stehen.

Nachdem lt. Umweltbericht eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, gehen wir davon aus, dass das Niederschlagswasser in den nahegelegenen Dreibrunnenbach eingeleitet wird.

Hierfür ist bei Gewerbegebieten grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Details hinsichtlich Rückhaltevolumen und Drosselabfluss bleiben dem wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten.

2. Hochwasserschutz

Ein Teil der Fl.Nr. 584/4 liegt im sog. wassersensiblen Bereich des Dreibrunnenbaches und des Windischbaches.

Im Gegensatz zu festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen kein definiertes Hochwasserrisiko im Form einer Jährlichkeit angegeben werden und er gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Wir weisen aber auf die potentielle Gefahr besonders bei extremen Niederschlagsereignissen hin.

**Beschluss**

Zu 1.:

Wird zur Kenntnis genommen. Das Niederschlagswasser soll tatsächlich in den nahegelegenen Dreibrunnenbach eingeleitet werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis hierfür wird im Rahmen der Tiefbauplanung beantragt werden.

Zu.2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

b) F – Plan:

Gleiche Stellungnahme, wie beim Bebauungsplan

**Beschluss:**

Ebenfalls zur Kenntnisnahme



Lfd.-Nr.            Gegenstand, Vortrag, Beschluss

Bayernwerk AG (Schreiben vom 04.04.2018 Herr Richard Sterr )

a) Bebauungsplan

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

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

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherrn in der Begründung aufzunehmen.

Beschluss:

Eine rechtzeitige Mitteilung an die Bayernwerk Netz GmbH wird vorgenommen.

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

<b>ja</b>	nein
13	0

b) F – Plan:

gegen die Änderung des F-Plans bestehen keine Einwendungen

Beschluss:

Keine Einwände; zur Kenntniss

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) ( E-Mail vom 05.04.2018 Herr Weis)

a) Bebauungsplan



Lfd.-Nr.                      Gegenstand, Vortrag, Beschluss

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Freyung erhebt keine Einwendungen gegen den vorgelegten Planentwurf und verzichtet auf eine Äußerung. Wir bitten jedoch um Überlassung eines rechtskräftigen Planexemplars nach Abschluss des Verfahrens bevorzugt in digitaler Form (PDF).

Informelle Hinweise:

Bitte berücksichtigen Sie, dass der Zeitaufwand für die erforderlichen Grundstücksvermessungen nicht unerheblich ist. Sprechen Sie den Zeitplan für die Vermessungsarbeiten möglichst frühzeitig mit dem ADBV ab, damit die Baugrundstücke zuverlässig und zeitgerecht zur Verfügung gestellt werden können. Informieren Sie die Grundstückseigentümer und möglicherweise tätige Erschließungsträger.

Ein Aufgabenbereich des ADBV ist die Beratung der Gemeinden zur Breitbanderschließung nach der bayerischen Breitbandrichtlinie. Bitte beachten Sie die Bereitstellung von ausreichenden Bandbreiten im Erschließungsgebiet (größer 30 - besser größer 50 - Mbps).

Beschluss:

Wird zur Kenntnis genommen, da keine Einwände. Nach Abschluss des Verfahrens wird ein Exemplar übersandt.

b) F – Plan: selbe Stellungnahme

Beschluss:

Wird zur Kenntnis genommen, da keine Einwände. Nach Abschluss des Verfahrens wird ein Exemplar übersandt.

## **B. Billigungs- und Auslegungsbeschluss:**

### **a) Bebauungsplan**

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „GE Heldengut II“ in der Fassung vom 28.05.2018 und beschließt dessen öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 II BauGB für die Dauer eines Monats. Die Verwaltung wird damit beauftragt die Auslegung zeitnah durchzuführen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu unterrichten

### **Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0

### **b) Flächennutzungsplan**

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 7 vom 28.05.2018 und beschließt dessen öffentliche Auslegung sowie



Lfd.-Nr.            Gegenstand, Vortrag, Beschluss

die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 II BauGB für die Dauer eines Monats. Die Verwaltung wird damit beauftragt die Auslegung zeitnah durchzuführen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu unterrichten

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0

<b>4</b>	<b>GE Heldengut - Vergabe Tiefbauplanung; Beschluss</b>
----------	---

**Sachvortrag:**

Nach dem bisherigen Verfahrensstand wird das „GE Heldengut II“ im Juli 2018 Baurecht erhalten. Es ist jetzt notwendig, dass die Planung für die Wasser- und Abwasserversorgung und das Wasserrechtsverfahren vorbereitet wird. Das Ingenieurbüro Pichlmeier hat der Gemeinde mit Schreiben vom 12.05.2018 ein Honorarangebot unterbreitet, welches in Anlage beigefügt ist.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, das Ingenieurbüro Pichlmeier mit der Planung für das GE Heldengut II für die Wasser- und Abwasserversorgung mit Wasserrechtsverfahren gem. dem Angebot vom 12.05.2018 zu beauftragen.

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0



Lfd.-Nr.                      Gegenstand, Vortrag, Beschluss

<b>5</b>	<b>Bauleitplanung 8. Änderung Flächennutzungsplan; Behandlung der Einwendungen und Stellungnahmen; ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>
----------	---

**Sachvortrag:**

**A. Ergebnis der Behördenbeteiligung und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB:**

**Öffentlichkeit:**

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden keine Einwände vorgebracht.

**Abstimmungsergebnis:**

Ohne, nur Kenntnisnahme.

**Fachstellen:**

Landratsamt Freyung-Grafenau, Abteilung Untere Bauaufsichtsbehörde (Schreiben vom 09.04.2018– Herr Wilhelm)

Um einen Ausfertigungsmangel vorzubeugen, der zur Unwirksamkeit des Deckblattes führen könnte, sollten die Bestandteile des Deckblattes entweder untrennbar mechanisch oder in Form einer „gedanklichen Schnur“ (z. B. entsprechende einheitliche Tenorierung der einzelnen Blätter) verbunden werden. Diesbezüglich dar auf frühere Mitteilungen des Landratsamtes an die Gemeinden vom 30.05.2017 und 08.06.2017 mit Bezug auf die Entscheidungen des BayVGH verwiesen werden. Vorbeugend wird auch angemerkt, in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Arten der vorliegenden Umweltinformationen aufzuzeigen. Auf den erneuten Hinweis an die Gemeinden vom 20.03.2018 und die beispielhafte Ausführung auf Seite 158/159 der „Planungshilfen 16/17“ wird Bezug genommen. Dem Deckblatt ist ein Umweltbericht beizulegen (§ 2a BauGB mit Anlage, § 1 Abs. 8 BauGB). Ziff. III. bis VII. sind entsprechend zu modifizieren.

**Beschluss:**

Die Bestandteile des Deckblattes werden mechanisch verbunden und mit einer entsprechenden Tenorierung der einzelnen Blätter versehen.

Bei der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB werden die Arten der vorliegenden Umweltinformationen aufgezeigt.

Ein Umweltbericht wurde dem Deckblatt angefügt.

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0





Lfd.-Nr.                      Gegenstand, Vortrag, Beschluss

Landratsamt Freyung-Grafenau, Sachgebiet 32 Kreisbaumeister (E-Mail vom 10.04.2018 – Frau Altenkamp)  
Keine Einwände

**Beschluss:**

Z.K.

Landratsamt Freyung-Grafenau, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben von Herrn Simmet vom 16.04.2018)

Wurde nicht beteiligt

Landratsamt Freyung-Grafenau, Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 09.04.2018 – Hr. Krodinger)

Zu immissionsrelevanten Belangen, die sich zu oder durch die Planungen ergeben, wird stichpunktartig auf folgende Punkte hingewiesen:

- Nach einem LfU-Schreiben vom 24.09.2002 zu zulässigen Geräuschimmissionswerten für Altenheime (Alten-/Seniorenheime mit Pflege, wo im Hinblick auf einhergehende Wohngelegenheiten bei Nutzung als Altenpflegeheim bestimmte Bereiche städtebaulich als Wohnungen anzusehen bzw. zu beurteilen sind) gelten Immissionsrichtwerte (IRW) nach der TA Lärm grds. nach der Gebietsartfestsetzung des BBPl; sie haben die Schutzbedürftigkeit des Baugebietes, in dem sie liegen bzw. zulässig sind (z. B. als Mischgebiet, Wohngebiet) wobei gleiches zum Anwendungsbereich nach der SportanlagenlärmschutzV-18.BImSchV gilt.  
Auch bei der städtebaulichen Planung kommt bezüglich der Anlagengeräusche eine entsprechende Schutzbedürftigkeit in Betracht wobei nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ entsprechende Lärmwerte als Orientierungswerte (OW) genannt sind; bei einer Neuplanung ist anzustreben, wenigstens die OW für wie für Allgemeine Wohngebiete (von 55 dB(A) tags und 40 dB(A)) nachts nicht zu überschreiten.
- Zu Verkehrsgeräuschen ist zu beachten, dass nach § 2 Verkehrslärmschutzverordnung -16.BImSchV IGW von 57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts gelten wobei in der städtebaulichen Planung (unabhängig von der Gebietseinstufung) noch unter diesen IGW liegende OW für Allgemeine Wohngebiete (von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts) zugeordnet werden sollen, die IGW des § 2 der 16. BImSchV sind als Abwägungsobergrenzwerte bei der Neuplanung anzusehen so dass dann unabhängig von der Art des Baugebietes die um 2 dB(A) höheren gegenüber



Lfd.-Nr.                      Gegenstand, Vortrag, Beschluss

Wohngebiete geltenden IGW (von 59 dB(A) tags und 49 dB(A)) nachts zu tragen kommen sollten.

- Zur Überprüfung der o.g. Lärmschutz-Anforderungen ist über lärmtechnische Untersuchungen abzuklären, ob sich im Hinblick auf schutzbedürftige Nutzungen des Pflege- bzw. Altenheimes gegenüber Lärm aus Sport-/Freizeitanlagen wie hier z. B. durch Einrichtungen eines Mehrgenerationenplatzes mit Festplatznutzung notwendige Anforderungen ergeben, nachdem die Errichtung und der Betrieb dem Anwendungsbereich der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18.BImSchV unterliegen. Zur Vermeidung einer Konfliktbebauung sollen geeignete Lösungen im Rahmen der Planung berücksichtigt und notwendige Lärmschutz- bzw. Lärminderungsmaßnahmen planerisch zur Umsetzung mit vorgesehen werden.  
Straßenverkehrslärmschutzmaßnahmen, die sich in Bereichen des Pflege-/Altenheims und beim Mehrgenerationenplatz in Hinblick auf attraktive Aufenthaltsbereiche mit Erholungscharakter gegenüber lärm erzeugenden Parkplatznutzungen und lärmrelevanten Verkehrswegen ergeben können; sollen nach StMI-Schreiben „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ „Vollzug der Baugesetze; Immissionsschutz in der Bauleitplanung“ bei Planung und Abwägung die Möglichkeiten des aktiven und passiven Schallschutzes ausgeschöpft werden wobei 16.BImSchV-IGW nicht überschritten werden dürfen; Art und Umfang bzw. Gestaltung notwendiger (aktiver/passiver) Lärmschutz-/minderungsmaßnahmen können über die Planung bestimmt werden). Bei Abhilfe durch passive Schallschutzmaßnahmen im Alten-/Pflegeheimgebäude kann angemessener Lärmschutz bei Planung und bei Bauausführung von Gebäuden (entsprechend Schallschutz im Hochbau; gem. DIN 4109) berücksichtigt werden.
- Zum Schutz gegen Anlagenlärm aus dem geplanten Mehrgenerationen- und Festplatz gegenüber benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen (an Immissionsorte bei Gebäude in Allgemeinen Wohngebieten) gelten die Anforderungen nach TA Lärm und die Planungsgrundsätze nach DIN 18005 → Abklärung von Schallschutzmaßnahmen bzw. Festsetzungen vorsehen.
- Zum Schutz gegen Anlagenlärm infolge der geplanten Erweiterungsflächen zur Nutzung als Lebensmittelgeschäft gegenüber umliegender schutzbedürftiger Wohnnutzungen (Immissionsorte bei Gebäude in Allgemeinen Wohngebieten) nach TA Lärm und zu Anforderungen nach DIN 18008 Schallschutz im Hochbau klären über schalltechnische Untersuchungen. (Hinweis: zur lärmtechnischen Beurteilung gewerblichen Anlagen- oder Parkplatzlärm gelten grds. Regelungen der TA Lärm wobei der anlagenbezogene Fahr- bzw. An- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Straßen gegenüber dem Anlagenlärm getrennt zu untersuchen ist; im Rahmen der Bauleitplanung wird Gewerbelärm allerdings nach Din 18005 „Schallschutz im Hochbau“ beurteilt, die sich unmittelbar auf die Planung bezieht und wonach andere als nach TA Lärm angegebenen Lärmwerte gelten (nämlich schalltechnische Orientierungswerte, die nach Schutzwürdigkeit des Baugebietes abgestuft sind). Zu diesen Richtwerten angegeben als Planungszielwerte ist darauf hinzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu befürchten sind, wenn die Richtwerte unterschritten werden. Dagegen enthält die TA Lärm Vorgaben zur Ermittlung



Lfd.-Nr.                      Gegenstand, Vortrag, Beschluss

von Lärmpegeln und gebietsbezogene IRW, die im behördlichen Zulassungsverfahren einzuhalten sind (dabei können sich immissionsrelevante Anlagennutzungen vorhabensbezogen ergeben).

- Es wird davon ausgegangen, dass sich in den Satzungsbereichen und in der Umgebung keine Hochfrequenzanlagen (z. B. Mobilfunkanlagen) und keine Niederfrequenzanlagen (z. B. Trafos bzw. Umspannwerke, Stromleitungen) befinden, die unter den Anwendungsbereich der 26. BImSchV fallen; Hinweise zum Schutz gegen elektromagnetische Felder zum Vollzug der 26. BImSchV „Verordnung über elektromagnetische Felder“ werden vorerst nicht mit abgegeben.
- Angaben zu Verdachtsflächen für Altlasten und zu Anlagen von denen sonstige Umwelteinwirkungen ausgehen können, liegen mit Ausnahme des Gebäudeabrisses des alten Lehrerwohnhauses nicht vor; eine Beurteilung wird vorerst nicht mit abgegeben.
- Hinweise zur sonstigen planerischen Zuordnung für Flächen, die als Sport-/Freizeitanlagen nutzbar werden sollen und wie sie hier im Rahmen der Umplanung neuer Spielflächen auf dem Mehrgenerationenplatz vorgesehen sind, sind – soweit sie dem Anwendungsbereich der 18. BImSchV unterliegen - im Rahmen von schalltechnischen Untersuchungen in Erfahrung gebracht worden.
- Um mögliche Konfliktlagen durch unzulässige Geräuschimmissionen bei schutzbedürftigen Nutzungen infolge lärmrelevanten Anlagebetrieb zu vermeiden und notwendige Lärmschutz- bzw. /minderungsmaßnahmen abzuwägen und in der Planung mit vorsehen zu können, werden lärmtechnische Untersuchungen durch amtlich bekanntgemachte Stelle angegeben.

### **Stellungnahme/ Beschluss:**

Beim geplanten nebeneinander von Nutzungen wie Dorfgebiet (MD), Parkplatz, sowie Festplatz mit zu erwartenden Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr zum Allgemeinen Wohngebiet (WA), bzw. zur geplanten Wohnstätte für Senioren im Planbereich können Immissionskonflikte nicht ausgeschlossen werden.

Es ist bau- und anlagenbedingt mit üblichen, mäßigen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen.

Da eine konkrete Planung für die Bereiche der geänderten Darstellung bis dato nicht vorliegt, sind die betriebsbedingten Belastungen nicht absehbar. Die Gemeinde Hinterschmiding will grundsätzlich im Rahmen ihrer Abwägung künftige Immissionskonflikte ausschließen. Dies steht jedoch im Widerspruch zur Planungsschärfe der geplanten Bauvorhaben. Die Gemeinde stellt den Erweiterungsbereich für das Lebensmittelgeschäft als Dorfgebiet (MD) und nicht als Sondergebiet dar und geht somit davon aus, dass die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsgeschäftes nicht über eine Verkaufsfläche von 800m<sup>2</sup> hinausgeht.

Darüber hinaus sieht die Gemeinde vor, dass die geplanten Vorhaben in einer späteren Planungsphase, z.B. in Einzelbaugenehmigungsverfahren unter Vorlage eines Einzelnachweises hinsichtlich ihrer immissionsrechtlichen Verträglichkeit mit ihrer Umgebung geprüft und genehmigt werden. Zur Vermeidung von Konfliktbebauung sollen die einzelnen Bauvorhaben nicht separat, sondern zusammen betrachtet werden. Geeignete Gesamtlösungen im Rahmen der Objektplanung sollen berücksichtigt und notwendige passive und aktive Lärmschutz- und Lärminderungsmaßnahmen planerisch zur Umsetzung



Lfd.-Nr.                      Gegenstand, Vortrag, Beschluss

mit vorgesehen werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann keine eindeutige Aussage zur Einhaltung des Planungsgrundsatzes des § 50 BImSchG gemacht werden. Diese Thematik wird von der Gemeinde auf die Phase der Einzelgenehmigungsverfahren übertragen. Ob die vorgesehenen Bauvorhaben wegen der Nähe zum WA dort tatsächlich realisiert werden können, kann derzeit immissionsrechtlich nicht abschließend beurteilt werden. Ein Nachweis der Unbedenklichkeit fehlt. Die Fachstelle für Technischen Umweltschutz am LRA Freyung- Grafenau hat in Ihrer Stellungnahme zwar keine Einwände, aber entsprechende fachliche Informationen und Empfehlungen geäußert. Da keinen lärmgutachterliche Untersuchung und Ergebnisse vorliegen gibt die Fachstelle keine abschließende Stellungnahme ab und verweist u.a. auf die Bestimmungen der Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV, auf die Spotanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV, auf die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, auf die DIN 18005 „Schallschutz im Hochbau“ und auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Um mögliche Konflikte durch Anlagebetrieb zu vermeiden und notwendigen Lärmschutz- bzw. lärmindernde Maßnahmen abzuwägen und die Planung mit vorsehen zu können empfiehlt die Fachstelle, lärmtechnische Untersuchungen bei der weiteren Planung durchzuführen. Bei der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gingen keine ablehnenden Stellungnahmen ein. Die Gemeinde geht in ihrer Abwägung davon aus, dass keine erhebliche Steigerung der Lärmbelastung zu erwarten ist und bei Bedarf glaubhaft machen zu können, dass die Zahl der geplanten Veranstaltungen unter denen der zulässigen seltenen Ereignisse, die das Immissionsschutzgesetz vorsieht bleiben wird, da aktuell nur das traditionell stattfindende Dorffest in der Ortsmitte auch künftig stattfinden soll. Die Gemeinde ist der Meinung, dass auf Grund der Vorbelastung, der anvisierten Ortsbelegung, sowie des sozialen Aspektes der Planung auch eine Hinnahme leicht erhöhter Lärmwerte bei der Abwägung möglich ist und die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden können. Auch im Hinblick auf den künftig zu erwartenden Besucher- und Zulieferverkehr hat die Gemeinde aktuell keine immissionsschutztechnische Bedenken, da sie davon ausgeht, dass die verschiedenen Einrichtungen konfliktfrei zu unterschiedlichen Zeiten angefahren werden, sodass keine wesentlichen Lärmspitzen entstehen. Die Gemeinde sieht somit für die vorliegende Deckblatt-Änderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf.

**Abstimmungsergebnis:**

<b>ja</b>	nein
13	0

Landratsamt Freyung-Grafenau, Kreisbrandrat (Schreiben vom 07.03.2018 von Herrn Süß)

Keine Einwände

**Beschluss:**

Zur Kenntnis

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen Geschäftsstelle Waldkirchen (E-Mail vom 12.03.2018 – Herr Wilhelm Müller)



Lfd.-Nr.            Gegenstand, Vortrag, Beschluss

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der aktuellen Fassung keine Einwendungen.

**Beschluss:**

Zur Kenntnis

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen Geschäftsstelle Waldkirchen  
(Schreiben vom 09.03.2018 – Herr Lichtenwald)

Aus forstfachlicher Sicht bestehen zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der aktuellen Fassung keine Einwendungen.

**Beschluss:**

Wird zur Kenntnis genommen.

Regionaler Planungsverband Donau-Wald (per Fax vom 10.04.2018)

Keine Einwendungen

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei einer Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsgeschäftes über eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> hinaus gegebenenfalls eine Sondergebietsdarstellung erforderlich wird.

**Beschluss:**

Wird zur Kenntnis genommen

Regierung von Niederbayern (per E-Mail vom 09.04.2018 – Frau Bukowski)

Die Regierung von Niederbayern nimmt, als höhere Landesplanungsbehörde zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Hinterschmiding plant die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 8. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Altenheimes, eines Mehrgenerationen- und Festplatzes sowie für die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsgeschäftes geschaffen werden.

Die Planung liefert einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung und entspricht somit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei einer Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsgeschäftes über eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> hinaus ggf. eine Sondergebietsdarstellung erforderlich wird.

**Beschluss:**

Zur Kenntnis

Bund Naturschutz in Bayern e.V. (E-Mail vom 04.04.2018 – Frau Grapentin)



Lfd.-Nr.            Gegenstand, Vortrag, Beschluss

Die Kreisgruppe FRG des Bundes Naturschutz hat keine Bedenken hinsichtlich des Vorhabens.

**Beschluss:**

Wird zur Kenntnis genommen.

**Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 22.03.2018 – Herr Leissle)**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH nimmt wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.

Wir bitten Sie, in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan einen Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.

**Beschluss**

Wird zur Kenntnis genommen

**ZAW Donau-Wald (E-Mail vom 12.03.2018 – Frau Reiss)**

Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen aufgeführte o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.

**Sofern an der Zufahrtsstraße „Schulstraße“ keine verengenden Änderungen vorgenommen werden, erfolgt die Abfallentsorgung über die Schulstraße.**

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen.

**Beschluss:**

Wird zur Kenntnis genommen, da keine Einwände. Es werden keine Änderungen an der Schulstraße vorgenommen.



Lfd.-Nr.                      Gegenstand, Vortrag, Beschluss

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf (E-Mail vom 19.03.2018 – Herr Dr. Schramm)

Das WWA Deggendorf erteilt folgende fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Planung enthält keine näheren Angaben zu wasserwirtschaftlichen Belangen. Wir gehen aber davon aus, dass diese nicht nennenswert betroffen sind, da das Vorhaben innerhalb der Ortsmitte von Hinterschmiding liegt und die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung somit über die gemeindlichen Anlagen gegeben sein dürfte.

Gegen das Vorhaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht somit keine Einwände.

Vollständigkeitshalber verweisen wir aber auf die fehlende wasserrechtliche Erlaubnis für die Nutzung des Quellwassers aus der Wasserversorgungsanlage Hinterschmiding.

**Beschluss:**

Wird zur Kenntnis genommen, da keine Einwände.

Bayernwerk AG (Schreiben vom 21.03.2018 – Herr Sterr)

Durch die Bayernwerk AG stehen gegen das Planungsvorhaben grundsätzlich keine Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

**Beschluss:**

Wird zur Kenntnis genommen, da keine Einwände.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) ( E-Mail vom 07.03.2018 Herr Stockinger)

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Freyung erhebt keine Einwendungen gegen den vorgelegten Planentwurf und verzichtet auf eine Äußerung. Wir bitten jedoch um Überlassung eines rechtskräftigen Planexemplars nach Abschluss des Verfahrens bevorzugt in digitaler Form (PDF).

Informelle Hinweise:

Bitte berücksichtigen Sie, dass der Zeitaufwand für die erforderlichen Grundstücksvermessungen nicht unerheblich ist. Sprechen Sie den Zeitplan für die Vermessungsarbeiten möglichst frühzeitig mit dem ADBV ab, damit die Baugrundstücke zuverlässig und zeitgerecht zur Verfügung gestellt werden können. Informieren Sie die Grundstückseigentümer und möglicherweise tätige Erschließungsträger.

Ein Aufgabenbereich des ADBV ist die Beratung der Gemeinden zur Breitbanderschließung nach der bayerischen Breitbandrichtlinie. Bitte beachten Sie die Bereitstellung von



Lfd.-Nr.            Gegenstand, Vortrag, Beschluss

ausreichenden Bandbreiten im Erschließungsgebiet (größer 30 - besser größer 50 - Mbps).

**Beschluss:**

Wird zur Kenntnis genommen, da keine Einwände.  
Nach Abschluss des Verfahrens wird ein Exemplar übersandt.

**B. Billigungs- und Auslegungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Hinterschmiding billigt den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 7 vom 28.05.2018 und beschließt dessen öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats. Die Verwaltung wird damit beauftragt die Auslegung und die Behördenbeteiligung zeitnah durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu unterrichten.

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0

**6      Interreg-Projekt "Goldener Steig" - Teilweise Wiederaufnahme; Beschluss**

**Sachvortrag:**

Für das geplante und momentan auf Eis gelegte Projekt „Goldener Steig“ hat sich auf tschechischer Seite eine neue Kooperationsmöglichkeit ergeben. Die Südböhmische Gemeinde Kubova Hut, mit Bgm. Klose möchte mit etwa 100.000 € ins Projekt einsteigen, weitere kleinere Investitionen sind in Vimperk und Strazny geplant. Das bedeutet, dass es u.U. möglich wäre, bis August einen gemeinsamen Antrag aus dem Ziel ETZ Bayern-Tschechien zu stellen.

Es wird konzeptionell und vor allem in Bezug auf die Höhe der Projektkosten sicher nicht möglich sein, alle zum damaligen Zeitpunkt erfassten Inhalte im Projekt zu berücksichtigen. Auf Bayerischer Seite wäre eine Summe von ca. 300.000 € – 400.000 € denkbar.

Es ist aber möglich, dass einzelne Teile aufgegriffen werden, z.B. Gestaltung Dorfweiher, Info-Stelle Goldener Steig im Rathaus und Platz- und Parkplatzgestaltung am Maibaum in Herzogsreut.

Die EUREGIO setzt sich derzeit mit allen ursprünglich fünf beteiligten Gemeinden in Verbindung und die Beteiligung Ihrer Kommune am Projekt zu besprechen.

**Beschluss:**





Lfd.-Nr.            Gegenstand, Vortrag, Beschluss

Der Gemeinderat beschließt, dass sich die Gemeinde bei einem gemeinsamen Förderantrag beteiligt. Folgende Projekte sollen aus dem bestehenden Konzept umgesetzt werden: Gestaltung um den Dorfweiher, Info-Stelle Goldener Steig im Rathaus und Platz- und Parkplatzgestaltung am Maibaum in Herzogsreut

### Abstimmungsergebnis:

ja	nein
13	0

7	<b>ILE Wolfsteiner Heimat - Innenentwicklung und gemeinsames Vorgehen; Beschluss</b>
---	--

### Sachvortrag:

Die ILE Wolfsteiner Heimat hat sich in seinen letzten Sitzungen mit dem Ergebnis und der Thematik Vitalitäts-Check der einzelnen Gemeinden befasst. Aufgrund dieser Tatsache hat der Vorsitzende der ILE, 1. Bürgermeister Dr. Heinrich den nachstehenden Beschlussvorschlag den ILE-Gemeinden unterbreitet:

Der Vitalitäts-Check 2.0 (VC 2.0), der kürzlich in der ILE Wolfsteiner Waldheimat in ausgewählten Ortschaften durchgeführt wurde, offenbart, dass es eine Vielzahl von aktivierbaren Flächen- und Gebäudepotentialen in der Wolfsteiner Waldheimat gibt.

Es sei darauf hingewiesen, dass Theorie und Praxis zumindest teilweise auseinanderliegen und bei weitem nicht alle vorhandenen Baulücken oder Leerstände aktiviert werden können, da z.B. keine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer besteht.

Von einer gemeinsam ausgerichteten Siedlungs- und Entwicklungsstrategie in der Wolfsteiner Waldheimat könnten alle ILE-Kommunen profitieren. Einige Argumente sind hier aufgelistet:

- Die ILE-Kommunen können einen Unterbietungswettbewerb und Wettbewerb um Bauherren von vorneherein ausschließen, wenn keine gemeindlichen Baugebiete mehr ausgewiesen werden. Kleinere Ortsabrundungen bzw. Ergänzungen mit wenigen Bauplätzen sind situationsabhängig vertretbar, insbesondere wenn sie an Dörfern ohne Leerstand entstehen oder eine Bebauung für Kinder und Kindeskindern notwendig erscheint bzw. keine Baumöglichkeit vorhanden ist!
- Eine zukunftsfähige, belastbare und kommunenübergreifende Siedlungsentwicklung kann nur funktionieren (siehe „Hofheimer Allianz“ in Unterfranken), wenn man sich auf eine gemeinsame Strategie verständigt, welche die unterschiedlichen Siedlungsstrukturen in Dörfern und Städten berücksichtigt. Insbesondere sollen auch die kleineren Dörfer, Weiler und Ortschaften, **wo dies baurechtlich zulässig ist**, Chancen für eine zukünftige bauliche Entwicklung haben. Grundüberlegung: Eine Neubebauung soll (weit) überwiegend in den Lücken stattfinden, wo keine neue Infrastruktur geschaffen und erhalten werden muss (Kostensparnis).



Lfd.-Nr.                      Gegenstand, Vortrag, Beschluss

- In Ortschaften, wo der Leerstand bereits um sich greift, ist es sinnvoller, Bauwillige bei der Renovierung von bereits bestehender Substanz zu unterstützen, als weitere neue Bauplätze auszuweisen.
- Die politischen Verantwortungsträger müssen informiert und für das Potential in den Innenbereichen sensibilisiert werden.
- Über eine GIS-Plattform könnten Baulücken, Bauergänzungen, Leerstände etc. beworben und vermarktet werden. Ein sehr einfacher Zugriff für Interessenten muss Priorität haben.
- In Ortsteilen, in denen eine zunehmende Anzahl an Häusern bereits leer steht, soll kein neues Baurecht, sondern Anreize geschaffen werden, bestehende Leerstände zu reaktivieren.
- Die ILE Wolfsteiner Waldheimat kann ein gemeinsames und starkes Signal für die Zukunft aussenden, wie man mit Gebäude- und Flächenpotentialen (Leerstände, verfügbare Bauplätze) umgehen will.
- Folgende finanzielle Anreize und Angebote zur Reaktivierung von Leerständen könnten eingesetzt werden: ILE-Bauberatung / eine kommunale Förderung bei Revitalisierung eines Leerstandes / die Ausweisung von städtebaulichen Sanierungsgebieten durch die Kommunen (Steuerersparnis bei Sanierungen!).

### Beschlussvorschlag:

Die Mitglieder der ARGE Wolfsteiner Waldheimat befürworten eine gemeinsame Strategie „Innen- vor Außenentwicklung“ nach dem Vorbild des Hofheimer Landes, die insbesondere folgende Inhalte umfasst:

- Erfassung und Veröffentlichung aller Baulücken, die tatsächlich aktivierbar sind
- Aktive, kostenlose Bauberatung für jeden Interessenten, der sich dafür interessiert eine Immobilie zu erwerben und zu sanieren (Förderung durch ALE in Höhe von 75%)
- Keine Ausweisung von neuen, kommunalen oder privaten **WOHN**Baugebieten in der Peripherie der Orte der Wolfsteiner Waldheimat
- Ortsabrundungen und Ergänzungen werden nur noch mit einem oder wenigen Häusern an Dorfrändern zugelassen, bei denen es keine aktivierbaren Leerstände im Zentrum und keine aktivierbaren Baulücken bzw. Bauanschlüsse gibt.
- Eine kommunale Förderung ähnlich dem Hofheimer Land (dort werden 50 Euro / qm Zuschuss, max. 10.000 Euro gewährt, wenn eine Familie ein mindestens drei Monate leerstehendes Haus aktiviert, das vor 1970 errichtet wurde) wird in den Stadt- und Gemeinderäten der ILE Wolfsteiner Waldheimat zur Diskussion gestellt.

Zu dem vorgeschlagenen Konzept und dem durch die ILE vorgeschlagenen Beschlussvorschlag ergaben sich folgende Diskussionsbeiträge aus dem Gremium:

Auf Anfrage von GRM Hackl erklärte BGM Raab, dass geplant sei für Leerstände eine Förderung durch die Gemeinde zu gewähren. Seiner Ansicht nach sollte aber auch die gleiche Summe von staatlicher Seite (ALE) gezahlt werden.

Ein solches Konzept läge dem Bauministerium auch bereits vor. Darüber hinaus betonte Raab, dass seiner Ansicht nach, nicht der Städtebau, sondern die Landflucht gefördert werden müsse.

Problematisch sehe er allerdings, dass der Beschlussvorschlag vorsehe, dass keine neuen Wohnbaugebiete mehr ausgewiesen werden sollen.

Wie sich in jüngster Zeit herausgestellt hat, würde das Bauen im Außenbereich immer



Lfd.-Nr.            Gegenstand, Vortrag, Beschluss

schwieriger, so GRM Blöchl, da kaum mehr Baugenehmigungen in diesem Bereich von Seiten des LRA ausgesprochen werden würden. Deshalb müsse man den Bauwerbern auch den Innenbereich „schmackhaft“ machen, so Blöchl. Hier sei auch an die Förderung, bei denkmalgeschützten Gebäuden zu denken.

Die Gemeinde Grainet hatte sich ebenfalls mit der Thematik befasst, so BGM Raab. Auch hier sei man sich einig, dass auch seitens der Gemeinden Maßnahmen zur Innenentwicklung zu treffen seien. Allerdings sehe man auch hier die Problematik, bei gänzlichem Verzicht auf die Ausweisung neuer Baugebiete. Daher soll die Thematik in einer der nächsten Bürgermeisterdienstversammlung angesprochen, diskutiert und dann erneut im Gemeinderat beraten werden.

Zusammenfassend lässt sich allerdings folgendes Ergebnis festhalten:

Der Gemeinderat erkennt die aktuelle Leerstandsproblematik auch im Gemeindegebiet Hinterschmiding und ist sich bewusst, dass dem entgegen zu wirken ist. Auch zeigt sich der Gemeinderat einverstanden ein gemeinsames Vorgehen mit den ILE Gemeinden zu verwirklichen. Den vorgelegten Beschlussvorschlag sieht der Gemeinderat als sehr guten Ansatz zur Lösung des Problems. Lediglich erscheint dem Gemeinderat ein gänzlicher Verzicht auf die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete bzw. die Einschränkung im Bereich von als zu starke Einschränkung Ihrer Planungshoheit.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein

**8      Breitband - Festlegung neuer Ausbaugebiete; Info/ Beschluss**

**Sachvortrag:**

Für die letzte Breitbandausschreibung hat die Gemeinde keinen Anbieter erhalten. Die Deutsche Telekom hat intern einen Beschluss gefasst, dass ein Angebot erst beim Ausbau von mindestens 10 Anwesen erfolgt. Im aktuell beschlossenen Ausbaugebiet (Sonndorf – Schönau, Saußbachweg) wird diese Zahl nicht erreicht. Allerdings sei BGM Raab mit der Telekom in Verhandlung, ob nicht die unbebauten, aber mit Baurecht versehen Grundstücke der Ergänzungssatzung „Sonndorf Süd“ miteingerechnet werden könnten, sodass die Mindestzahl von 10 Anwesen erreicht werden würde.

**Beschluss:**  
Zur Kenntnis



Lfd.-Nr.            Gegenstand, Vortrag, Beschluss

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein

<b>9</b>	<b>DJK-SSV Hinterschmiding - Antrag auf Überlassung Flutlichter, Zaun und Tore; Beschluss</b>
----------	---

**Sachvortrag:**

Es ist geplant, im Juli das Lehrerwohnhaus abzureißen und nach dem Dorffest soll wie geplant mit den Abbrucharbeiten der Gemeindegaragen sowie mit dem Neubau des Altenheimes begonnen werden. Es sind aber noch einige Gegenstände vorhanden, die noch zu gebrauchen sind und folglich nicht für den Abbruchhammer bestimmt sind.

Aufgrund dessen hat der DJK-SSV Hinterschmiding mit Schreiben vom 14.05.2018 einen Antrag auf Schenkung der Tore, der Flutlichtmasten und des verzinkten Zaunes gestellt. Im Übrigen wird auf den Antrag verwiesen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dem Antrag des DJK-SSV Hinterschmiding auf Schenkung der Flutlichter, Zaun und Tore stattzugeben. Voraussetzung: der Sportverein hat sich mit mindestens zwei Personen an den gesamten Abbauarbeiten zu beteiligen.

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0

<b>10</b>	<b>Beachvolleyballplatz am Landschaftsweiher - Erneuerung; Beschluss</b>
-----------	--

**Sachvortrag:**

Der Hinterschmidinger Beachvolleyballplatz ist in die Jahre gekommen. Um diesen Freizeitsport der Jugend weiter anbieten zu können, ist eine Erneuerung dringend notwendig. Es muss die umlaufende Sandeinbettung ausgebaggert werden, weil das Gras mittlerweile sehr stark in das Spielfeld einwächst. Es ist sodann eine Neubefüllung mit einem speziellen Beachvolleyplatzsand erforderlich, der extra aus



Lfd.-Nr.            Gegenstand, Vortrag, Beschluss

der Oberpfalz angefahren werden muss. Die beiden Eisenpfosten für das Netz sind abgerostet und werden durch Edelstahlrohre ersetzt. Auch das Netz und das Linienband muss erneuert werden. Die Arbeiten werden vom gemeindlichen Bauhof durchgeführt.

Die geschätzten Kosten belaufen sich auf ca. 4.000 bis 4.500 €

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt einer Erneuerung des Beachvolleyballplatzes am Landschaftsweiher zu.

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein
13	0

<b>11</b>	<b>Bericht des Bürgermeisters</b>
-----------	-----------------------------------

**Sachvortrag:**

- Stand Schmidinger Mitte: Ausschreibung für die Rückbauarbeiten läuft bis 04.06.2018;
- Kanal Kaininger Straße: Die Ausschreibungsunterlagen werden am 29.05.2018 versandt
- Asphaltierungen (25. - 27. Juni): mit den gemeindlichen Vorarbeiten wurde bereits begonnen
- Datenschutz: Auf Grund der neuen Datenschutzverordnung wird es zu Einschränkungen auf der gemeindlichen Homepage (keine Angabe mehr von Daten zu Gewerbebetrieben, Vereinen), im Gemeindeblatt (keinen Angabe mehr zu Alters- und Ehejunilaren) kommen u.ä.. Des Weiteren werden für die Umsetzung noch erhebliche Kosten auf die Gemeinde zukommen.
- Die Kosten für die Kanal- und Wassersanierung Friedhof wurden um ca. 50.000 € unterschritten.

**Beschluss:**



Lfd.-Nr.            Gegenstand, Vortrag, Beschluss

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein

<b>12</b>	<b>Anfragen</b>
-----------	-----------------

**Sachvortrag:**

Anfragen GRM Blöchl:

- Fertigstellung HOTSPOT Herzogsreut: mit der Fertigstellung des HotSpots in Herzogsreut sei nun Herr Helmut Knaus beauftragt. Wann mit einer Fertigstellung zu rechnen sei, könne BGM Raab nicht sagen.
- Breitbandausbau GE Sonndorf: werde demnächst fertiggestellt
- GmbH Gründung: Sei zur Zeit auf Eis gelegt
- Sperrung Kohlstattstraße auf 7,5 t: wird in der nächsten Sitzung behandelt werden.

Anfragen GRM Kerschbaum

- Die Anwohner der Kohlstattstraße hätten mit GRM Kerschbaum gesprochen, ob nicht eine Geschwindigkeitsbeschränkung o.ä. in Bereich der Kohlstattstraße möglich wäre. Auch mit BGM Raab hätte es bereits mehrfach Gespräche gegeben. In diesen Gesprächen seien mehrere verschiedene Lösungsvarianten mit den Anwohnern besprochen worden.

Anfrage GRM Duschl:

- Stellt einen Antrag auf 20%ige Förderung der Eisstockbahn des SC Herzogsreut. Dieser Antrag wird auf die nächste Sitzung verschoben.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

ja	nein



Lfd.-Nr.

Gegenstand, Vortrag, Beschluss