Anlage 01 zur Gemeinderatssitzung vom 26.10.2026

TOP 3
Flächennutzungsplan Fortschreibung durch Deckblatt Nr. 18 für den Bereich "Aich - Südlich der Arberstraße" – Behandlung der Anregungen und Einwendungen im Vorentwurfsverfahren

Landshut, 21.10.2026

BAULEITPLANUNG GEMEINDE BODENKIRCHEN
FNP/LP „SÜDLICH DER ARBERSTRASSE“
Abwägung zum Vorentwurf
Projekt Nr. 25-1724_FNP/LP_D

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 29.06.2026 bis 31.07.2026 statt. Dabei wurden keine Einwände bzw. Anregungen vorgebracht.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 29.06.2026 bis 31.07.2026 statt. Insgesamt wurden am Entwurfsverfahren 36 betroffene Fachstellen beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz
- Deutsche Bahn AG
- Deutsche Post AG
- Kreisjugendring
- Landesbund für Vogelschutz
- Wasserwirtschaftsamt - Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung BINATAL-GRUPPE
- Landratsamt Landshut – Abt. Wasserrecht
- Landratsamt Landshut – Abt. Tiefbau
- Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsicht
- Stadt Vilsbiburg
- Gemeinde Schalkham
- Markt Gangkofen
- Gemeinde Egglkofen

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

- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern vom 20.07.2026
- Bayernets GmbH vom 30.06.2026
- Energienetze Bayern GmbHG & Co. KG vom 08.07.2026
- Industrie- und Handelskammer vom 30.07.2026
- InfraServ TenneT TSo GmbH vom 26.06.2026
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 05.08.2026
- Regionaler Planungsverband Region 13 vom 31.07.2026
- Landratsamt Landshut – Abt. Bauleitplanung – techn. Teil vom 17.07.2026
- Landratsamt Landshut – Abt. Feuerwehrw./Kreisbrandrat vom 13.07.2026
- Landratsamt Landshut – Abt. Gesundheitswesen vom 23.07.2026
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 31.07.2026

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

- Bayerischer Bauernverband vom 31.07.2026
  Stellungnahme:
  Der Bayerische Bauernverband, Geschäftsstelle Landshut, als Träger öffentlicher Belange und als Interessenvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zu obigem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

  Wir bitten grundsätzlich darum, mit Fläche sparsam umzugehen. Einmal verbaute Flächen sind der landwirtschaftlichen Produktion unwiederbringlich entzogen.

  Die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wege darf durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

  Das Planungsgebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Auf Emissionen wird bereits in den Textlichen Hinweisen eingegangen.
  Im Besonderen sollten die Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auch in den Abendstunden auftreten können.

  Der Grünstreifen sollte so konzipiert sein, dass er auch bei Starkregen- und Erosionsereignissen für ausreichenden Schutz sorgt.
  Falls darauf Gehölzgruppen, Bäume oder Sträucher gepflanzt werden sollen, muss sichergestellt werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist zwingend notwendig.

  Beschlussvorschlag:
  Der Bayerische Bauernverband weist auf einen sparsamen Umgang mit Flächen hin, zudem dürfen die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen durch die künftige Bebauung nicht beeinträchtigt werden.
  Das Planungsgebiet umfasst eine bestehende Bebauung welche nun um dringend notwendige Einrichtungen für die Nahversorgung und Feuerwehr arrondiert wird. Hierbei wird an vorhandene Infrastrukturen angebunden. Die

neue Erschließung ist auf notwendige Zufahrten und Verbindungen reduziert. Der Aspekt des Flächensparens ist hierbei vollständig berücksichtigt. Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin uneingeschränkt möglich.
Der Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen ist bereits in den Verfahrensunterlagen enthalten. Die Ausführungen unter der Ziffer 9 der Hinweise durch Text werden dahingehend ergänzt, dass Emissionen auch in den Abendstunden auftreten können.
Durch die geplante Bebauung wirken aufgrund des nach Süden abfallenden Geländes keine Starkregen-/Erosionsereignisse auf die landwirtschaftlichen Flächen ein. Diese schließen sich westlich und nördlich an das Planungsgebiet an. Ein Handlungserfordernis ist daher nicht abzuleiten.
Die Hinweise durch Text werden um die Hinweise zu den Gehölzpflanzungen in Ziffer 5 ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 06.07.2026
  Stellungnahme:
  Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (BQ) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

  Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:
  Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege keine grundsätzlichen Einwände. Sollte in der Nähe des denkmalgeschützten Pfarrhauses ein Erlaubnis- oder Baugenehmigungsverfahren durchzuführen sein, bittet das Landesamt für Denkmalpflege darum, jeweils gehört zu werden.

  Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

  Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

  Beschlussvorschlag:
  Die Fachbehörde äußert keine grundsätzlichen Einwände. Sollte in der Nähe des Pfarrhauses ein Erlaubnis- oder Baugenehmigungsverfahren durchzuführen sein, ist die Fachbehörde zu hören. Dies ergeht zur Kenntnis und wird beachtet.

  Abstimmungsergebnis:

- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 30.07.2026
  Stellungnahme:
  Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

  Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

  Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

  Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

  Dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.

  Dass 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.

  Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.

  In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

  Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und

Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschlussvorschlag:
Die Telekom weist auf bestehende Telekommunikationslinien im Planungsgebiet hin. Der beigefügte Lageplan wird nachrichtlich in die Begründung zum Bebauungsplan „Südlich der Arberstraße“ übernommen.
Die sonstigen Hinweise sind im Zuge der Umsetzung zu beachten.

Abstimmungsergebnis:

- ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 29.06.2026

  Stellungnahme:

  Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) handelt im Namen und in Vertretung der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und ihrer Tochtergesellschaften.

  Von dem o. a. Vorhaben ist eine verfüllte Bohrung der von der EMPG vertretenen o. a. Gesellschaften betroffen. Details hierzu können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.

  Wir weisen darauf hin, dass unsere Angaben/Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen. Die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf der u. g. BEB/MEEG-Anlage(n) sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der EMPG bestätigt werden.

  Die verfüllte Bohrung hat einen Schutzbereich mit einem Radius von 5 m, der nicht überbaut oder abgegraben werden darf. Darüber hinaus muss die Bohrung jederzeit aus Sicherheitsgründen erreichbar bleiben. Die ETRS89/UTM-Koordinaten dienen der unverbindlichen Vorinformation.

  Unsere heutige Stellungnahme bezieht sich auf den derzeitigen Planungsstand. laufende Baumaßnahmen sowie zukünftige Planungen sind in dieser Stellungnahme nicht enthalten.

  Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Antwort auf diese E-Mail. Sollten Sie Ihre Anfrage über BIL -Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche -gestellt haben, ist dies nicht notwendig.

  Beschlussvorschlag:

  Das Unternehmen weist auf eine im Planungsgebiet befindliche verfüllte Bohrung und einen einzuhaltenden Schutzkreis mit einem Radius von 5 m hin. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann jedoch die genaue Lage aufgrund fehlender Angaben nicht bestimmt werden. In jedem Fall befindet sich

die Stelle außerhalb des Planungsgebietes. Ein Handlungserfordernis ergibt sich für die gegenständliche Bauleitplanung somit nicht.

Abstimmungsergebnis:

- Handwerkskammer vom 28./29.07.2026

  Stellungnahme 28.07.2026:

  Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

  Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern.

  Wir möchten in diesem Zusammenhang jedoch auch darauf hinweisen, dass sich nach unserem Kenntnisstand im Umfeld des neuen Plangebietes gewerbliche Nutzungen, Gewerbe-/Handwerksbetriebe bzw. zumindest Betriebssitze o. ä. befinden können.
  Der branchentypischen Eigenart der Betriebe nach können von diesen generell auch betriebsbedingten Emissionen (z. B. Schallemissionen) ausgehen.

  Durch die Schaffung ggf. neuer bzw. zusätzlich schützenswerter Immissionsorte (Wohnnutzungen im MI-Gebiet), die durch die Planungen ggf. entstehen können, kann der Bestandsschutz von Gewerbebetrieben sowie gegebenenfalls deren Entwicklungsmöglichkeiten betroffen sein und ggf. eingeschränkt werden.

  Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch nach Aufstellung des Bebauungsplanes in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben.

  Um bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, erwarten wir, bei gegebener Notwendigkeit, die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie die Belange des Immissionsschutzes, bezogen auf die Bereiche um das Plangebiet, mit in die Planungen bzw. Bewertung mit einzubeziehen und bei Bedarf entsprechend notwendige Maßnahmen zu ergreifen. Wir regen außerdem an, Ergebnisse dahingehend in den Planunterlagen zu dokumentieren.

  Darüber hinaus begrüßen wir generell Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse vor Ort, auch in Bezug auf die Grundversorgung, grundlegend zu erhalten bzw. auch zu verbessern.

  Grundsätzlich sprechen wir uns für eine Stärkung der Zentralen-Orte, dem Erhalt traditionell gewachsener zentraler Versorgungsbereiche sowie eine bedarfsgerechte Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung aus. Dabei

sollte die Versorgung verbrauchernah und möglichst ohne weitreichende Beeinträchtigungen bereits bestehender Versorgungsstrukturen erfolgen.

Die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsgroßprojekten sollte gleichzeitig grundsätzlich nicht den Erhalt flächendeckender Strukturen für eine verbrauchernahe Versorgung, insbesondere auch im Bereich der Nahversorgung, sowie lebendige Zentren - sowohl im Gemeindegebiet als auch in umliegenden Gemeinden und Ortszentren - gefährden.

Bei der Entwicklung von sogenannten Einzelhandelsgroßprojekten ist somit grundsätzlich auch den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zu folgen.

Den Planungen liegen keine betreffenden Bedenken vor, insofern für das geplante Vorhaben die landesplanerischen Vorgaben eingehalten werden und keine negativen Folgen für bereits bestehende Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Stellungnahme 29.07.2026:

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange - nach unserem Kenntnisstand zum ersten Mail und nicht wie in Ihrem mit übermittelten Formblatt nach § 4 Abs. 2 BauGB - im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Zum Verfahren bereits vorgebrachte Hinweise und Anregungen mit unserem Schreiben/ Stellungnahme vom 28.07.2026 möchten wir wie folgend angeführt noch ergänzen.

Zwischenzeitlich erreichte uns seitens eines von der Planung betroffenen Mitgliedsbetriebes (Bulthaup GmbH & Co. KG, Werkstraße) eine Rückmeldung mit Bedenken und Einwendungen zu den Planungen.

Nach unserem Kenntnisstand liegen diese Bedenken und Einwendungen auch der Kommune bereits vor bzw. werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung auch nochmals gesondert übermittelt. Der Betrieb sieht sich durch die Planungen in seinem Bestand, aber auch in seinen Entwicklungsmöglichkeiten, betroffen.

Aus diesem Grund möchten wir bereits vorgebrachte Hinweise und Anregungen nochmals betonen bzw. verweisen, da sich daraus auch weitere Bedenken gegen die Planungen ergeben können.

Wie bereits angeführt wird zentral vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch nach Aufstellung des Bebauungsplanes in einem notwendigen und ausreichenden Umfang berücksichtigt bleiben.

Dabei sind insbesondere Aspekte einzubeziehen, die die Belange der Wirtschaft mit ihren Bestands- und vor allem auch ihren Entwicklungsinteressen, ausreichend berücksichtigt (siehe BauGB).

Gleichzeitig ergeben sich konkrete Betroffenheit regelmäßig aus den jeweiligen betrieblichen Einzelfällen. Daher regen wir an, mit betroffenen Betrieben, hier im konkreten Fall mit der Firma Bulthaup, diese Belange und Entwicklungsinteressen zu erheben und in die Planungen einzubeziehen.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer ergeht zur Kenntnis. Die Aussagen beziehen sich auf bestehende Betriebe und den Bestandsschutz.
Die Gemeinde möchte deutlich zum Ausdruck bringen, dass es durch die Planung nicht beabsichtigt ist, umliegende betriebliche Nutzungen in irgendeiner Form zu beeinträchtigen oder deren Bestand zu gefährden. Vielmehr wird gegenständlichen Bauleitplanung beabsichtigt, für die gemeindliche Entwicklung sinnvolle städtebauliche Ergänzungen für dringend benötigte Nutzungen zu schaffen.
Um die Belange des Schallschutzes zu regeln wurde begleitend zum Bebauungsplan ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben. Dieses sichert den Bestand und die Planung gegeneinander ab. Darüber hinaus deckt sich die geplante Einzelhandelsnutzung mit den landesplanerischen Anforderungen und sichert der Gemeinde die eigene Nahversorgung für Lebensmittel und Getränke.
Im Ergebnis besteht kein Anlass, die gemeindlichen Planungsabsichten zu ändern.

Abstimmungsergebnis:

- Staatliches Bauamt - Landshut vom 30.07.2026

  Stellungnahme:

  Das Staatliche Bauamt Landshut hat keine Einwände gegen die Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplans.
  Voraussetzung dafür ist, dass die Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Südlich der Arberstraße" beachtet wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die getroffenen Aussagen sind in der Abwägung zum Bebauungsplan „Südlich der Arberstraße“ berücksichtigt. Auf diese wird an der Stelle verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

- Landratsamt Landshut Abt. Bauleitplanung vom 17.07.2026

  Stellungnahme:

  Rechtlicher Teil:
  Es wird auf die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel des§ 1a Abs.2 BauGB hingewiesen. Hierzu erging am 03.12.2019 ein Schreiben des Landratsamtes an die Landkreisgemeinden, auf welches hier hingewiesen wird.
  Hier sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewandelt werden. Die Notwendig-keit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden(§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).
  Ausführungen hierzu sind nicht enthalten.

  Zeichenerklärung -Sondergebiet:
  Das Planzeichen entspricht nicht der gern. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO erforderlichen Darstellung der Zweckbestimmung und entspricht auch nicht dem Bestimmtheitsgrund-satz (Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, 14. Aufl. 2023, BauNVO § 11 Rn. 29- 32).

  Dem zur Folge ist sowohl die textliche als auch planerische Darstellung „Sondergebiet" nicht ausreichend.

  Beschlussvorschlag:

  Die Fachabteilung weist daraufhin, dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen ist. Die Begründung und der Umweltbericht werden um entsprechende Aussagen ergänzt.

  Abstimmungsergebnis:

- Landratsamt Landshut Abt. Immissionsschutz vom 30.07.2026

  Stellungnahme:

  Die Gemeinde Bodenkirchen beabsichtigt die Bauleitplanung "Südlich der Arberstraße" im Ortsteil Aich aufzustellen. Des Weiteren soll der Flächennutzungsplan im Bereich Aich - südlich der Arberstraße mit Deckblatt 18 geändert werden. Auf der zum Teil bereits bebauten Fläche (Grundschule, Sporteinrichtungen und Einfamilienhäuser) ist ein Sondergebiet (SO) für die Lebensmittelnahversorgung sowie ein zentral gelegener Feuerwehrstandort geplant.

Das Vorhaben befindet sich südlichen Bereich des Ortsteils Aich und liegt zwischen der Bundestraße 299 sowie der Arberstraße. Nordwestlich grenzt ein allgemeines Wohngebiet (WA - BBP „Aich" und südwestlich befindet sich ein größerer Gewerbebetrieb.

Auf das Vorhaben wirken Geräuschimmissionen in Form von Verkehrslärm durch die nahegelegene Bundestraße 299 sowie Gewerbelärm durch den größeren Gewerbebetrieb im Südwesten ein. Auch gehen von dem geplanten Gebiet Geräuschimmissionen in Form von Gewerbelärm durch den Einzelhandel als auch Sportlärm durch die Tennisplätze sowie der Stockbahn aus.
Aufgrund der einwirkenden als auch der ausgehenden Geräuschimmissionen wird für die abschließende Beurteilung ein Schallschutzgutachten benötigt.
In der Begründung sowie im Umweltbericht wird erwähnt, dass ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben wurde. Zum Zeitpunkt der Beurteilung war dieses jedoch nicht vorhanden.

Das Schallschutzgutachten sollte alle oben genannten Punkte, also alle einwirkenden als auch ausgehenden Geräuschimmissionen abdecken.

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass durch den nahen Gewerbebetrieb (Holzverarbeitung, Lackierarbeiten etc.) weitere Immissionen in Form von Staub und Geruch (Lösemittel) auftreten können. Diese sollten in der Begründung bzw. im Umweltbericht zumindest erwähnt werden.

Die Bauleitplanung „Südlich der Arberstraße" sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt 18 kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht erst dann abschließend Beurteilt werden, wenn ein ausreichendes Schallschutzgutachten vorliegt.

Beschlussvorschlag:

Die Fachbehörde verweist auf ein erforderliches Schallschutzgutachten, um eine fachliche Beurteilung für alle einwirkenden und ausgehenden Geräuschimmissionen abgeben zu können. Das Gutachten liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor, wird aber zum Entwurfsverfahren bereitgestellt.
Die Hinweise im Zusammenhang mit dem nahen Gewerbebetrieb werden in die Begründung und in den Umweltbericht aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: