

**Gemeinde Gotteszell, Landkreis Regen  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „WA Gießhübl“**

**Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger  
öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**Inhaltsverzeichnis**

1)	Regierung von Niederbayern – Frau Bukowski – 07.02.2022 .....	2
2)	Landratsamt Regen, Kreisbaumeister – Herr Hagenauer – 01.02.2022 .....	2
3)	Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz – Frau Pritzl – 03.02.2022 .....	3
4)	Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde – Frau Schecher – 07.02.2022 .....	3
5)	Landratsamt Regen, Gesundheitsamt – Frau Brem – 19.01.2022 .....	4
6)	Brandschutzdienststelle Landkreis Regen - KBM Herr Achatz – 22.01.2022 .....	5
7)	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen – Primbs – 21.01.2022..	5
8)	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen- Bereich Forsten – Herr Salzmann – 18.01.2022 .....	6
9)	Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern – Frau Prasch – 10.02.2022 .....	6
10)	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung – Herr Hackl – 18.01.2022	6
11)	Staatliches Bauamt Passau – Frau Lindinger-Hösl – 19.01.2022.....	6
12)	Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Herr Dr. Schramm – 26.01.2022 .....	6
13)	Regionaler Planungsverband Donau-Wald – Herr Achatz – 07.02.2022.....	7
14)	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz – Herr Stachel – 08.02.2022 .....	7
15)	ZAW Donau-Wald Außernzell – Frau Reiss – 19.01.2022 .....	7
16)	Telekom Deutschland GmbH, Herr Stieglbauer – 18.01.2022 .....	8

**Gemeinde Gotteszell, Landkreis Regen**  
**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „WA Gießhübl“**

**Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**1) Regierung von Niederbayern – Frau Bukowski – 07.02.2022**

Die Gemeinde Gotteszell plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 10 „WA Gießhübl“. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im östlichen Bereich des Ortsteiles Gießhübl geschaffen werden.

Mit Verweis auf die Stellungnahmen der höheren Landesplanungsbehörde im bisherigen Verfahren werden die Erfordernisse der Raumordnung der geplanten Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 10 „WA Gießhübl“ nicht entgegengehalten.

Hinweis

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

**2) Landratsamt Regen, Kreisbaumeister – Herr Hagenauer – 01.02.2022**

Die Festsetzung einer baumfallsicheren Bauausführung für Gebäude innerhalb der Baumfallzone ist planungsrechtlich unzulässig. Eine derartige Vorgabe ist im abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht vorgesehen. Die Festsetzung (Text zum Planzeichen) ist zu streichen.

Es wird empfohlen, die Notwendigkeit einer baumfallsicheren Bauausführung als Hinweis in den B-Plan aufzunehmen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung zur baumfallsicheren Bauausführung wird als planlichen Hinweis aufgenommen.

**Gemeinde Gotteszell, Landkreis Regen**  
**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „WA Gießhübl“**

**Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**3) Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz – Frau Pritzl – 03.02.2022**

Aus der Sicht des Technischen Umweltschutzes bestehen gegen den Entwurf keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

**4) Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde – Frau Schecher – 07.02.2022**

Mit dem geplanten Bebauungsplan „WA Gießhübl“ bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgende Aspekte im Bauleitplan berücksichtigt oder ergänzt werden:

- Planlich wurden die verschiedenen, vorhandenen Gehölzbestände im Geltungsbereich als zu erhalten dargestellt. Allerdings sind die Gehölzstrukturen (im Nordosten) auch im Umweltbericht (unter Punkt 2.5.9 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung, Abs. 1) als zu erhalten aufzuführen. Dasselbe gilt für die Bestandaufnahme (Punkt 3.1) beim Schutzgut Arten und Biotope in dem die Gehölzbestände im Nordosten zu berücksichtigen sind.
- Die Alternativenbetrachtung (Anlage 1 Nr. 2 d BauGB) ist Teil des Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB und wurde in der vorliegenden Form nicht entsprechend den Vorgaben bearbeitet. In der Alternativenprüfung sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu betrachten. Dabei sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl darzulegen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen verschiedenste Dachformen (III. Textliche Festsetzungen) zugelassen werden. Dies führt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und somit zu einem Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 BNatSchG, welcher vorrangig vermieden werden sollten. Aus diesem Grund sollte die textliche Festsetzung zu Dachformen geändert und die Vorgaben vereinheitlicht werden.
- Bei der Auswahl der Straßenbäume (I. Planliche Festsetzungen; Punkt 6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft) sind ausschließlich standortheimische Laubbaumarten festzusetzen und zu verwenden. Die Festsetzung der Artenliste ist entsprechend abzuändern und die **Hopfenbuche** (*Ostrya carpinifolia*) dementsprechend aus der Liste zu streichen.
- Unter Punkt 6.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) ist neben der Überwachung der frist- und sachgerechten Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen, der Pflanzmaßnahmen, die frist- und sachgerechte Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der

## **Gemeinde Gotteszell, Landkreis Regen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „WA Gießhübl“**

### **Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen zu überwachen. Hierzu ist ein Kurzbericht (§17 Abs. 7 BNatSchG) nach Herstellung und 5 Jahre danach bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Abwägungsvorschlag:

Es werden folgende redaktionelle Änderungen vorgenommen:

- Die im Bebauungsplan planlich als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestände werden auch im Umweltbericht (unter Punkt 2.5.9 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung, Abs. 1 sowie Kap. Bestandaufnahme (Punkt 3.1) beim Schutzgut Arten und Biotope) als zu erhalten aufgelistet.
- Die Alternativenbetrachtung gem. Anlage 1 Nr. 2 d BauGB im Umweltbericht wird entsprechend den Vorgaben hinsichtlich der Stichworte „anderweitige Planungsmöglichkeiten“, „Ziele“, „räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplans“ und „wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl“ ergänzt.
- Im Bebauungsplan wird in der Artenliste der Straßenbäume die Hopfenbuche durch die einheimische Hainbuche *Carpinus betulus* ersetzt.
- Im Umweltbericht wird das Kapitel 6.2 um die geforderten Angaben zum Monitoring ergänzt.

Das Thema unterschiedliche Dachformen, war Bestandteil des Abwägungsprozesses im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Eine Differenzierung der Festsetzung fand dahingehend statt, indem im erneuten Entwurf bereits auf die Dachform Flachdach verzichtet wurde.

Des Weiteren sind die Dachformen Pultdach bzw. versetztes Pultdach ohnehin nur im Kernbereich zulässig.

An Rändern des Baugebiets werden nur Sattel- und Walmdächer ermöglicht.

Der Einschätzung der UNB, dass diese differenzierte Festsetzung der Dachformen eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bedeutet und ausschließlich einheitliche Dachformen zugelassen werden dürfen, folgt der Gemeinderat nicht.

An den Festsetzungen wird erneut festgehalten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

### **5) Landratsamt Regen, Gesundheitsamt – Frau Brem – 19.01.2022**

Nach einer Überprüfung der Antragsunterlagen ist aus Sicht des Gesundheitsamtes Folgendes mitzuteilen:

Mit der Ausweisung im Bebauungsplan wird ein Gebiet zum allgemeinen Wohngebiet eindeutig definiert, wodurch eine städtebauliche Ordnung innerhalb der noch unbebauten Flächen erfolgt.

Die Erschließung hinsichtlich der Wasserversorgung wurde unter Punkt 6.2.1 dargelegt und kann somit als gesichert angesehen werden.

Die Versorgung der geplanten Anwesen mit ausreichend Trink- und Brauchwasser fällt in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Gotteszell.

Es bestehen zum o.g. Vorhaben keine Einwände.

**Gemeinde Gotteszell, Landkreis Regen**  
**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „WA Gießhübl“**

**Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

**6) Brandschutzdienststelle Landkreis Regen - KBM Herr Achatz – 22.01.2022**

Seitens der Feuerwehr bestehen gegenüber der vorliegenden Fassung zur Änderung des Bebauungsplanes „WA Gieshübl“ keine weiteren Einwände.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahmen vom 19.06.2021 und 22.10.2021 verwiesen, die darin aufgeführten Forderungen werden seitens der Feuerwehr aufrechterhalten.

Alle geltenden Vorschriften hinsichtlich Vorbeugenden und Baulichem Brandschutz sind unabhängig von den hier aufgeführten Bemerkungen selbstverständlich einzuhalten.

Grundsätzlich bleibt Anhörung der Feuerwehr im Einzelfall vorbehalten.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

**7) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen – Primbs – 21.01.2022**

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen seitens des AELF Regen zur **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „WA Gießhübl“**, keine grundsätzlichen Einwendungen.

Es erfolgen jedoch Hinweise/Empfehlungen:

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub), sind zu dulden.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die **gesetzlichen Grenzabstände** einzuhalten.

Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Gemeinde Gotteszell, Landkreis Regen**  
**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „WA Gießhübl“**

**Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**8) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen- Bereich Forsten – Herr Salzmann – 18.01.2022**

Der Bereich Forsten hat am 18.10.2021 Stellung genommen, die forstfachlichen Belange wurde berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag:  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

**9) Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern – Frau Prasch – 10.02.2022**

Gegen das Vorhaben bestehen vom Amt für Ländliche Entwicklung keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag:  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

**10) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung – Herr Hackl – 18.01.2022**

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Außenstelle Zwiesel hat keine Einwendungen gegen die Bauleitplanung „WA Gießhübl“ (Bebauungsplan Nr. 10 erneute Auslegung).

Abwägungsvorschlag:  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

**11) Staatliches Bauamt Passau – Frau Lindinger-Hösl – 19.01.2022**

Unsere Belange sind (auch im Rahmen der Auftragsverwaltung der Kreisstraßen) nicht berührt. Mit dem Bebauungsplan besteht unsererseits Einverständnis.

Abwägungsvorschlag:  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

**12) Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Herr Dr. Schramm – 26.01.2022**

Wir haben die wasserwirtschaftlichen Belange mit Schreiben vom 24.06.2021 und Email vom 21.10.2021 mitgeteilt. In der vorgelegten geänderten Planung können wir keine für uns relevanten Änderungen erkennen

Abwägungsvorschlag:  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Gemeinde Gotteszell, Landkreis Regen**  
**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „WA Gießhübl“**

**Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

---

**13) Regionaler Planungsverband Donau-Wald – Herr Achatz – 07.02.2022**

Keine Einwendungen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

**14) Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz – Herr Stachel – 08.02.2022**

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

Zwischenzeitlich gegebenenfalls übermittelte Beschlüsse bzw. Hinweise zu eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Seither ergaben sich unsererseits keine neuen Erkenntnisse.

Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

**15) ZAW Donau-Wald Außernzell – Frau Reiss – 19.01.2022**

Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir ihnen mit, dass gegen die von ihnen oben genannten Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Dem neuerlich vorgelegten Entwurf ist keine Änderung hinsichtlich der Erschließungsstraßen zu entnehmen. Nach wie vor besteht Unklarheit darüber, ob die Fahrbahnbreite von 4,10 m den befahrbaren Seitenstreifen bereits miteinschließt oder ob der im Planentwurf eingezeichnete „Grünstreifen“ den befahrbaren Seitenstreifen darstellt.

Wir verweisen daher auf die in unsere Stellungnahme vom 20.07.2021 geschilderten Problematik.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Fahrbahnbreite beträgt durchgehend 4,10 m. Zusätzlich werden öffentliche Grünstreifen in 1,50 m, 1,00 m bzw. 0,50 m vorgesehen.

Die Anforderungen der ZAW werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

**Gemeinde Gotteszell, Landkreis Regen**  
**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „WA Gießhübl“**

**Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**16) Telekom Deutschland GmbH, Herr Stieglbauer – 18.01.2022**

Die Telekom baut das Highspeed-Netz immer weiter aus und treibt damit die Breitbandversorgung in Deutschland aktiv voran. Wie Sie wahrscheinlich schon aus den Medien erfahren haben, nimmt die Zahl möglicher Ausbauprojekte und Ausbauwünsche allerdings stetig zu. Diesem immensen Bedarf können wir als einzelner Telekommunikationsanbieter jedoch nicht nachkommen.

Bei der Entscheidung, ob das Telekommunikationsnetz in einer Gemeinde ausgebaut werden soll, berücksichtigen wir unterschiedlichste Kriterien. Dazu zählen neben der Markt- und Wettbewerbssituation auch unsere eigenen Finanz-, Bau- und Planungskapazitäten - sowie nicht zuletzt die Wirtschaftlichkeit des konkreten Ausbaus für die Telekom.

Ich bedauere Ihnen heute mitzuteilen, dass wir das Neubaugebiet B-Plan Nr. 10 WA Gießhübl mit den uns zur Verfügung stehenden Mitteln nicht ausbauen können. An den weiteren Planungsgesprächen zu diesem Projekt werden wir uns daher nicht mehr beteiligen. Wir bedauern diese Entwicklung und hoffen auf Ihr Verständnis.

[Gerne würden wir uns aber erlauben, Sie im Folgenden auf einige für die Telekom unverbindliche Maßnahmen hinzuweisen. Diese könnten es gegebenenfalls uns als Telekom, aber auch unseren Wettbewerbern, ermöglichen Neubaugebiete wirtschaftlich mit Breitband zu versorgen]

- Sollte ein privater gewerblicher Bauträger oder Investor das Neubaugebiet erschließen, könnte dieser einen wirtschaftlichen Ausbau durch finanzielle Zuschüsse oder Eigenleistungen ermöglichen. Z. B. mit Verlegearbeiten auf dem Baufeld. Neben der Telekom ermöglichen auch andere Telekommunikationsunternehmen dieses Vorgehen. Für Kommunen, und den von ihnen oder Ländern mehrheitlich beherrschten Unternehmen, ist dies in aller Regel aber EU-rechtlich ausgeschlossen.
- Darüber hinaus besteht die Möglichkeit für Kommunen eine Förderung aus dem Bundesförderprogramm für Breitband zu beantragen. Für weitere Informationen rufen Sie bitte die Website des Bundesministeriums für digitale Infrastruktur und Verkauf [www.bmvi.de/breitbandfoerderung](http://www.bmvi.de/breitbandfoerderung) auf.
- Ebenfalls möchten wir Sie auf die gesetzliche Verpflichtung für Kommunen aus TKG § 77i Abs. 7 hinweisen. Nach dieser Vorschrift sind Kommunen verpflichtet Breitbandinfrastruktur innerhalb von Neubaugebieten zu verlegen, sollte kein Telekommunikationsunternehmen das Gebiet erschließen wollen. Dazu gehören insbesondere geeignete Leerrohre. Um Fehlinvestitionen und nachträgliche Tiefbauarbeiten in Straßen zu vermeiden, empfehlen wir dringend vorab zu prüfen, welches Telekommunikationsunternehmen zu welchen Konditionen und mit welchen Anforderungen ggf. bereit wäre die Infrastruktur zu nutzen.
- Alternativ, oder ergänzend zu den o.g. Maßnahmen, kann die Kommune zudem durch vereinfachte Bauweisen: z. B. bei der Breitband-Zuführung zum Gebiet, die wirtschaftliche Erschließung unterstützen. Zu diesen Maßnahmen gehören u. a. die oberirdische Linienführung oder die sogenannte Verlegung in Mindertiefe.



**Gemeinde Gotteszell, Landkreis Regen**  
**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „WA Gießhübl“**

**Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger  
öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Bitte beachten Sie, dass die oben genannten Punkte zum jetzigen Zeitpunkt keinesfalls als eine Bestätigung der Kooperation durch die Telekom zu verstehen sind. Sollten Sie sich entschließen die genannten Wege zu beschreiten, stehen wir ihnen aber selbstverständlich als ein möglicher Kooperationspartner zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.