

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sandelzhausen-Mitte";
Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 20.08.2012 bis 20.09.2012 statt.

Dabei wurden folgende Einwände und Anregungen geäußert:

1.1. Anlieger der Straße Am Breitenrain, Schreiben vom 23.08.2012

Mit der Erschließung des Baugebietes „Sandelzhausen Mitte“ wird mit der Anfahrt zum Baugebiet über die Straße „Am Breitenrain“ während der Baumaßnahme erheblicher Schwerlastverkehr zu erwarten sein. Die Straße ist in einem guten Zustand und weist keine außergewöhnlichen Schäden auf. Die Befürchtung der Anlieger „Am Breitenrain“ ist, dass nach Beendigung der Erschließungsmaßnahme oder schon nach wenigen Jahren nach der Bebauung, die Straße erhebliche Schäden aufweist und wir als Anlieger, früher als erwartet, Kosten für eine Sanierung zu tragen haben.

Wir erwarten deshalb von der Stadt Mainburg, dass der derzeitige Zustand der Straße in Augenschein genommen und protokollarisch festgehalten wird. Eventuell entstandene Schäden der Straße sollten nach Fertigstellung des Baugebietes unserer Meinung nach im Anschluss ermittelt werden und auf Kosten der Stadt Mainburg behoben werden.

Es ist sowieso zu erwarten, dass sich durch den zukünftigen starken Verkehr auf der Straße „Am Breitenrain“, aufgrund der wenigen Zufahrten zum neuen Baugebiet, der Zustand schnell verschlechtert. Deshalb ist es uns auch ein Anliegen, auch die dritte Zufahrt im neuen Baugebiet, die das Beck-Grundstück betrifft, mit in die Bebauung einzuschließen. Ohne diese dritte Zufahrt führt dies zu einem überdimensionalen einseitigen Verkehrsaufkommen „Am Breitenrain“.

Da nach der jetzigen Planung die Anfahrt über die neue Straße zur Schule und Kindergarten nicht gewährleistet ist, kann nur die neue Straße an der Raiffeisenbank und die bestehende Straße Am Breitenrain in Anspruch genommen werden.

Wir bitten Sie, unser Anliegen bei der Planung zu berücksichtigen und dementsprechend mit einzubinden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Für die Straße Am Breitenrain wird vor der Erschließung eine Beweissicherung über den Zustand der Straße durchgeführt. Sollten durch die Baufahrzeuge zur Erschließung des neuen Baugebietes Schäden entstehen, so werden diese auf Kosten des Erschließungsträgers behoben. Für die Errichtung der neuen Wohngebäude im Baugebiet Sandelzhausen-Mitte wird auch die Straße Am Breitenrain zur Anfahrt genutzt werden. Diese Beeinträchtigung müssen die Anlieger hinnehmen, da öffentliche Straßen von allen Bürgern benutzt werden können und hier keine Sondernutzung im Sinne des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes vorliegt.

Eine weitere Anbindung des neuen Baugebietes an die Schulstraße mit der Erweiterung des Baugebietes nach Osten wird nicht in Erwägung gezogen, da die Ausweisung von 70 Bauparzellen den Bedarf an Bauplätzen in Sandelzhausen für einen längeren Zeitraum abdeckt. Die Schulstraße einschließlich der Parkplätze ist durch den Bring- und Holverkehr der Kinder des Kindergartens und der Grundschule sehr stark belastet. Ein zusätzlicher Verkehr würde diese Belastung deutlich erhöhen. Außerdem würde durch den zusätzlichen Verkehr eine Gefährdung für die Schulkinder, die fußläufig zur Schule kommen, erfolgen.

1.2. Sedlmeier Heidi, Leiterin des Kindergartens Sandelzhausen, Schreiben vom 05.09.2012

Im zweiten Abschnitt des neuen Baugebietes Sandelzhausen soll die Verbindungsstraße durch die jetzige Schulstraße verlaufen. Da aber hier sowohl die Grundschule, als auch der Kindergarten angesiedelt ist, sehe ich schon eine Gefahr für die Kinder. In der Frühe und bei Schul- bzw. Kindergartenschluss ist jetzt schon ein Chaos durch die vielen Autos und Busse. Unser Berg (Zugang zum Kindergarten) verleitet die Kinder im Eiltempo herunter zu rennen und manche Kinder stoppen nicht am Straßenrand, sondern überqueren die Straße ohne zu schauen und rennen zu den geparkten Autos. Durch die Verbindungsstraße erhöht sich das Verkehrsaufkommen und die Stadt sollte diese Entscheidung gut überdenken mit Hinblick auf die vielen Kinder, die sich hier befinden.

- Mit 8 : 1 Stimmen -

Würdigung:

Eine weitere Anbindung des neuen Baugebietes an die Schulstraße mit der Erweiterung des Baugebietes nach Osten wird nicht in Erwägung gezogen, da die Ausweisung von 70 Bauparzellen den Bedarf an Bauplätzen in Sandelzhausen für einen längeren Zeitraum abdeckt. Die Schulstraße einschließlich der Parkplätze ist durch den Bring- und Holverkehr der Kinder des Kindergartens und der Grundschule sehr stark belastet. Ein zusätzlicher Verkehr würde diese Belastung deutlich erhöhen. Außerdem würde durch den zusätzlichen Verkehr eine Gefährdung für die Schulkinder, die fußläufig zur Schule kommen, erfolgen.

1.3. Anwohner der Von-Wadenspann-Straße 1 und 2 / Am Breitenrain 30 / 28, Schreiben vom 10.09.2012

Wir erheben gegenüber der Stadt Mainburg folgende Einwendungen und Bedenken gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sandelzhausen Mitte“.

1. Es sollten seitens der Stadt Mainburg weitere Zufahrtsmöglichkeiten geprüft werden.
Aufgrund der Größe des Baugebiets „Sandelzhausen Mitte“ würden durch eine dritte Zufahrt die Anlieger Von-Wadenspann-Straße / Am Breitenrain, die mit einem wesentlich höheren Verkehrsaufkommen sowie mehr Lärm zu rechnen haben, entlastet.
Viele Anwohner des Baugebietes „Sandelzhausen Mitte“ werden die Zufahrt „Am Breitenrain“ nutzen, da es auf Höhe der neuen Zufahrt bei der Raiffeisenbank keine Abbiegespur nach links gibt. Daher ist anzunehmen, dass die Autofahrer, die von Empfenbach (Autobahnausfahrt) oder Mainburg kommen, eher die Zufahrt „Am Breitenrain“ nutzen werden, als die Zufahrt bei der Raiffeisenbank. Auch Lastkraftwagen, die einen größeren Abbiegeradius benötigen, werden die Zufahrt wählen.
2. Die neue Zufahrt „Von-Wadenspann-Straße / Am Breitenrain“ Richtung „Sandelzhausen Mitte“ sollte mit in die Fahrbahn gehende Grünstreifen als Geschwindigkeitsblockierer geplant und ausgeführt werden.
Die Parkmöglichkeiten an der Straße „Am Breitenrain“ (Buchten und Straße) müssen erhalten bleiben, da diese für den fahrenden Verkehr einen geschwindigkeitsreduzierenden Effekt haben (reines Wohngebiet mit Kindern).
3. Erhalt der restlichen Grünfläche (Spielplatz) mit dem bestehenden Baum- und Strauchbestand bei Bau der Zufahrt.
Bei dem Baumbestand handelt es sich vorwiegend um Eichen. Daher ist dieser Baumbestand schützenswert und zu erhalten. Diese Grünfläche mit dem Baum- und Strauchbestand hat einen landschaftsprägenden Charakter und eine landschaftsgliedernde Struktur. Sie ist für das bestehende Siedlungsgebiet eine Bereicherung. Die Feldgewächse und Hecken dienen den Vögeln als Lebensraum (Nist- und Brutplätze).
Die eingewachsene Grünfläche mit dem erhaltenswerten Altbaumbestand dient zur Auflockerung der Wohngebiete. Sie ist jahrzehntelang gewachsen und muss nicht neu angelegt werden. Außerdem dienen die Bäume und Sträucher zur Lärmabschirmung.
Die Anwohner „Am Breitenrain / Von-Wadenspann-Straße“ profitieren nicht von einer Ausgleichsfläche im neuen Baugebiet (Biotop, Bolz- und Spielplatz). Sie haben unseres Erachtens auch ein Anrecht auf Grünflächen und ökologischen Siedlungsbau.
Der Spielplatz mit der eingewachsenen Baum- und Strauchbepflanzung dient auch älteren Spaziergängern und Familien als Rastplatz auf dem Weg nach Mainburg oder zurück. Ebenso wird er von Freizeitsportlern (Gymnastik und dgl.) genutzt.
4. Die Kosten für die Straßenreparaturen, die durch die Erschließung verursacht sind, dürfen nicht auf die Anlieger umgelegt werden.

Wir bitten die vorgebrachten Anliegen und Bedenken der Unterzeichner zu berücksichtigen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Zu 1.

Eine weitere Anbindung des neuen Baugebietes an die Schulstraße mit der Erweiterung des Baugebietes nach Osten wird nicht in Erwägung gezogen, da die Ausweisung von 70 Bauparzellen den Bedarf an Bauplätzen in Sandelzhausen für einen längeren Zeitraum abdeckt. Die Schulstraße einschließlich der Parkplätze ist durch den Bring- und Holverkehr der Kinder des Kindergartens und der Grundschule sehr stark belastet. Ein zusätzlicher Verkehr würde diese Belastung deutlich erhöhen. Außerdem würde durch den zusätzlichen Verkehr eine Gefährdung für die Schulkinder, die fußläufig zur Schule kommen, erfolgen.

Zu 2.

Die Zufahrtsstraße vom Am Breitenrain in das neue Baugebiet wird mit einem Parkstreifen, der mit Bäumen durchgrünt wird, versehen. Der Gehweg ist durch diesen Streifen von der Straße abgesetzt, sodass der fußläufige Verkehr geschützt ist. Der bestehende Spielplatz an der Straße Am Breitenrain wird aufgrund des alten Baumbestandes belassen. Eine Umwandlung in eine Bauparzelle ist nicht mehr vorgesehen. Für die Zufahrt müssen drei Bäume gefällt werden, diese werden mit der Eingriffsregelung ausgeglichen.

Zu 3.

Der Baum- und Strauchbestand am derzeitigen Spielplatz wird kartiert und bleibt weitgehend erhalten, da die Parzelle 7 aus dem Bebauungsplan-Vorentwurf entfällt und stattdessen eine Grünfläche festgesetzt wird.

Eventuell zu rodende Gehölze werden ausgeglichen.

Zu 4.

Kosten für spätere Straßenreparaturen werden anhand der Beweissicherung über den Zustand der Straße „Am Breitenrain“ anteilig zugeordnet.

1.4. Zierer Johann jun., Schreiben vom 11.09.2012

Ich grenze mit meinem Grundstück, Fl. Nr. 775, im süd-östlichen Bereich des neuen Baugebietes an. Dort betreibe ich eine Schreinerei.

Ich bitte um Kenntnisnahme, sowie um Berücksichtigung bei der weiteren Planung des Baugebietes.

Vorschläge:

- Privatweg, wird bei Schnee- und Eisglätte nicht geräumt und gestreut
- Privatweg, kein Winterdienst
- Auf diesem Weg kein Winterdienst, Benutzung auf eigene Gefahr
- Dieser Weg wird bei Schnee- und Eisglätte nicht geräumt und gestreut

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Das bestehende Dorfgebiet südlich des Baugebietes Sandelzhausen-Mitte wird im Bereich der Schreinerei um die Parzellen 55, 56 und 57 nach Norden erweitert bis zur geplanten Erschließungsstraße. Durch diese Erweiterung grenzt kein allgemeines Wohngebiet unmittelbar an die Schreinerei an.

Der bestehende öffentliche Feld- und Waldweg, der bisher zur Erschließung des Grundstückes der Schreinerei diente, wird mit der Erschließung des Baugebietes ausgebaut und in eine Ortsstraße umgewidmet. Damit liegt die Unterhaltungspflicht und der Winterdienst in der Verantwortung der Stadt Mainburg.

2. Bgm´in Langwieser war bei der Abstimmung nicht anwesend.

1.5. Hölzl Nicole und Martin, Schreiben vom 12.09.2012

Am Freitag, den 31. August 2012, haben wir die in der Stadt ausgelegte Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sandelzhausen-Mitte“ angesehen. Hiergegen haben wir größte Bedenken und Einwendungen.

1. Ausbau der Schulstraße

Als Anlieger an der Schulstraße ist uns zum zweiten geplanten Bauabschnitt aufgefallen, dass die Planung vorsieht – soweit uns ersichtlich –, im Zuge der Erweiterung des Baugebietes den Ausbau der Schulstraße zur Verbindungsstraße vorzunehmen. Einwendungen hiergegen haben wir im Nachfolgenden ausgeführt:

1. Vergessen Sie, dass der Kindergarten und die Grundschule in dieser Straße sind? Das Verkehrsaufkommen der Eltern, die ihre Sprösslinge mit dem Auto zu Schule und KiGa fahren ist jetzt schon sehr hoch. Wenn die Straße ausgebaut wird- wenn auch nur als Zufahrtsmöglichkeit für die neu geplante Siedlung „Sandelzhausen Mitte“ - ist dieses Verkehrsaufkommen noch höher und stellt eine massive Gefährdung der Kinder dar. Das kann doch von der Stadt so nicht gewollt sein!

Im Zuge des neuen Baugebietes „Am Kindergarten“ wurde die Zufahrt über die Schulstraße auch nicht freigegeben. Dort wurden Pfosten eingezogen, um den Durchfahrtsverkehr zu verhindern. Dann kann doch sicher nicht gewollt sein, dass die komplette Schulstraße als Straße ausgebaut wird, um von dieser Seite aus den Verkehr zur Schule und KiGa zu führen.

2. Die derzeit bestehenden Straßenverhältnisse in der Schulstraße sind überhaupt nicht auf ein erhöhtes – durch die Anbindung an das Baugebiet „Sandelzhausen-Mitte BA II“ entstehendes - Verkehrsaufkommen und eine solche starke Befahrung ausgelegt. Durch die Eingrenzung der Straße durch Hänge ist ein Ausbau nur schwer möglich. Es muss sehr viel Erdreich und auch durchaus erhaltenswerte Bäume und natürlicher Lebensraum und Sträucher entfernt werden um eine Straße für einen Ausbau zu erweitern.

Im Weiteren ist eine Befahrung zu Beginn der Kindergarten- und Schulzeiten mehr als problematisch. Dadurch, dass zu wenige Parkmöglichkeiten vorhanden sind, ist eine „normale“ Befahrung jetzt schon sehr schwierig, wir möchten uns gar nicht vorstellen wie chaotisch zu diesen Zeiten eine Befahrung sein wird und welches Gefahrenpotential dann vorhanden sein wird.

3. Die derzeit stattfindende Planung der Erweiterung der Ringstraße Mainburg - wie uns bereits von Seiten eines Stadtrates berichtet wurde - nach Sandelzhausen, Am Breitenrain - führend, würde diese enorme Verkehrsbelastung für die Schulstraße, den KiGa und die Schule noch um ein vielfaches erhöhen, das bedarf wohl keiner weiteren Erläuterung.

4. Ist der Hohlweg am Ende der Schulstraße nicht als Biotop ausgewiesen? Wieso muss im Zuge des Ausbaus dieses wunderschöne Fleckchen Holledau weichen?

Das können Sie doch nicht beabsichtigen, dass sämtliche Bäume – auch sehr alte Eichen - und Sträucher hier abgeholzt werden. Auch das Eingrenzen des Hohlweges durch Hänge rechts und links des Weges stellt ein einmaliges Gefühl von Erholung dar und wird selten so noch vorgefunden.

Sehr viele Tiere sind hier heimisch. Erst am Wochenende haben wir wieder einen jungen Salamander und eine junge Gelbbauchunke vor unserer Haustür gefunden. Ist dies nicht schützenswert? Nicht zu vergessen ist die nichtgeschützte Population von anderen Wildtieren die sich hier niedergelassen haben, viele Vögel, Fasane, Rebhühner, Grünspechte, Mäusebussard, Hasen, Rehe, Blindschleichen, Eichhörnchen und auch Eidechsen sind hier oft zu sehen.

Es wird als Naherholungsgebiet von sehr vielen Bürgern genutzt. Sehr viele Einheimische können schon jetzt nicht fassen, dass dieses schöne Fleckchen als Baugebiet ausgewiesen werden soll. Wir denken mit dem Ausbau und der Abholzung des Hohlweges müssen Sie mit massivem Widerstand – zu Recht - aus der Bevölkerung rechnen.

Auch Schule und Kindergarten benutzen den Hohlweg gerne, nicht nur um Sport zu treiben, sondern hier werden sehr viele Exkursionen unternommen, um den Kindern praktisch das Naturerlebnis Holledau näher zu bringen.

5. Zu vergessen ist auch nicht, dass durch das Gefälle des Geländes viele Schwierigkeiten bei Regen bzw. Starkregen bestehen. Es tritt bei Starkregen vermehrt eine Bachbildung ein, die auch nicht der angelegte Graben auffangen kann. Hier wird zum Großteil die ganze Straße mit Regenwasser geflutet. Mitunter sprudelt aus jedem Mäuseloch, dass sich am Hang hinter unserem Haus befindet, Regenwasser. Des Öfteren mussten wir schon unseren Keller „entwässern“, weil der Boden das Wasser nicht mehr aufnehmen konnte und in unser Haus eingedrungen ist.

Wir sehen hier ein massives Problem mit der Entwässerung.

6. Unser Haus bzw. auch der Hauseingang ist direkt an die Straße bzw. an die Grundstücksgrenze gebaut. Sollte es zum Ausbau der Straße kommen, kann ich beim Verlassen des Hauses direkt die Straße betreten. Wir haben zwei kleine Kinder, dies stellt eine massive Gefährdung unserer Familie und auch eine unwahrscheinliche Beeinträchtigung der Lebensqualität dar.

7. Meinem Großvater, Herrn Heinrich Binder - dem damaligen Eigentümer der Schulstraße 9 - wurde vom damaligen Bürgermeister Spenger die Nutzung der Flächen um unser Grundstück erlaubt. Hier befinden sich unser Holzschuppen sowie ein kleiner Kinderspielplatz. Diese Nutzung besteht nunmehr schon länger als 30 Jahre. Für uns hat der Ausbau der Straße zu einer Verbindungsstraße den Abbruch des Holzschuppens und des kleinen Kinderspielplatzes zur Folge. Auch das stellt für uns ein großes Problem dar.

8. Wer soll den Straßenausbau denn finanzieren? Wir sind mit der derzeitigen Straße durchaus zufrieden und sehen nicht ein, eventuell anfallende Straßenausbaubeiträge für ein Bauvorhaben zu übernehmen, das wir überhaupt nicht haben wollen.

Der Hohlweg und die bereits bestehende Straße eignen sich bestenfalls als Fuß- und Radweg, was auch die kostengünstigere Variante wäre.

II. Bebauung an unsere westliche Grundstücksgrenze

Zur Bebauung an die westliche Grundstücksgrenze haben wir folgende Bedenken vorzubringen:

1. Der Hang hinter den beiden Grundstücken Schulstraße 9 + 11, ist zwar durch Gartenringe und Stützmauern befestigt, diese können aber dennoch den Hang nicht ganz befestigen. Im Laufe der Jahre wurde auch diese Befestigung durch die Bewegungen des Hanges nach vorne gedrückt.

Bereits beim Bau der beiden Garagen, wurden ein Starkregen und der Hang dem Rohbau zum Verhängnis. Beim Bau der Garagen kam ein starker Sommerregen und hat eine Unmenge an Schlamm und Dreck vom Hang nach vorne gedrückt und die ganze Schalung umgeworfen. Es wurden zwei Tage benötigt, um den ganzen Schlamm und Lehm zu entfernen.

Eine Bebauung oberhalb des Hanges ist unserer Meinung nach nicht möglich.

2. Auch sollten hier die Schwierigkeiten bei Regen und Starkregen bedacht werden und das Gefälle des Geländes. Es bestehen massive Schwierigkeiten bei Regen bzw. Starkregen, wie bereits oben erwähnt. Wir sehen auch hier ein massives Problem mit der Entwässerung und der Festigkeit des Hanges.

Bitte bedenken Sie, dass damals schon der Neubau des Feuerwehrhauses in der Schulstraße geplant wurde, und als vollkommen undurchführbar von der Stadt eingestuft wurde. So gestaltet es sich auch hier.

Dieses Vorhaben ist unseres Erachtens aus vielerlei Hinsicht nicht durchführbar!

Die Stadt sollte in den Bebauungsplan „Sandelzhausen Mitte“ mehr Parkmöglichkeiten für Schule und Kindergarten mit einplanen und Fuß- und Radwege zu Schule und KiGa schaffen, statt einer weiteren Zufahrt, die nur eine Gefährdung für Schüler, Kinder, Anwohner und die Bevölkerung darstellt.

Zur Anhörung am Donnerstag, den 13. September werden wir persönlich erscheinen. Wir bitten aber dennoch die Stadt Mainburg, d. h. Herrn Bürgermeister Reiser, um ein persönliches Gespräch, um diese Problematik nochmals zu erläutern.

- Mit 8 : 1 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine weitere Anbindung des neuen Baugebietes an die Schulstraße mit der Erweiterung des Baugebietes nach Osten wird nicht in Erwägung gezogen, da die Ausweisung von 70 Bauparzellen den Bedarf an Bauplätzen in Sandelzhausen für einen längeren Zeitraum abdeckt.

Die vorgebrachten Einwände beziehen sich auf die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und werden in der entsprechenden Abwägung behandelt.

1.6. Jansen Saskia und Görlich Michael, Schreiben vom 18.09.2012:

Die Stadt Mainburg hat vor die Schulstraße im Zuge der Erweiterung des Baugebietes Sandelzhausen zu einer Verbindungsstraße auszubauen. Gegen diesen Ausbau der Schulstraße legen wir Einspruch ein und bitten Sie um Berücksichtigung.

Unser Sohn Patrick besucht zurzeit den Kindergarten und wird im nächsten Jahr voraussichtlich die Schule dort besuchen. Der Ausbau der Straße stellt unseres Erachtens eine massive Gefährdung der Kinder dar.

Die Parksituation zu den Stoßzeiten ist jetzt bereits problematisch; es sind viel zu wenige Parkplätze vorhanden. Die Schulbusse können teilweise nur erschwert durchkommen. Bei Festen wird ein Großteil der Schulstraße vollgeparkt. Wird die Straße ausgebaut, werden alle diese Fahrzeuge woanders halten und parken müssen, es findet wiederum eine massive Gefährdung der Kinder statt, da der Fußweg zum Fahrzeug entlang befahrener Straßen stattfindet.

Wir bitten Sie, die geplante Änderung der Schulstraße zu einer wichtigen Verbindungsstraße nochmals zu überdenken und eine Alternative zu wählen.

- Mit 8 : 1 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine weitere Anbindung des neuen Baugebietes an die Schulstraße mit der Erweiterung des Baugebietes nach Osten wird nicht in Erwägung gezogen, da die Ausweisung von 70 Bauparzellen den Bedarf an Bauplätzen in Sandelzhausen für einen längeren Zeitraum abdeckt.

Die vorgebrachten Einwände beziehen sich auf die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und werden in der entsprechenden Abwägung behandelt.

1.7. Rödl Hilde und Sepp, Schreiben vom 19.09.2012

Durch die Auslegung des Bebauungsplanes für das Baugebiet Sandelzhausen Mitte wurden wir aufmerksam auf den geplanten Ausbau der Schulstraße – wenn auch erst im zweiten Bauabschnitt.

Hiergegen möchten wir folgende Bedenken und Einwendungen vorbringen:

Jetzt liegt der Kindergarten etwas zurückgesetzt, so dass die Kinder nur eingeschränkt einer Verkehrsgefährdung ausgesetzt sind. Durch den Ausbau und die dadurch bestehende stärkere Befahrung sehen wir Probleme mit den Kindern. Die Kinder rennen den langen Weg vom Kindergarten zum Parkplatz nach unten. Die Eltern können meist gar nicht so schnell hinten nach. Durch den unübersichtlichen Weg zum und vom Kindergarten wird es den Eltern nur schwer möglich sein, den Kindern so schnell nach zu kommen, ohne dass es zu einer leichtsinnigen Gefährdung der Kinder durch den vermehrten Verkehr kommt. Bei den Schulkindern ist es auch nicht anders. Sehr viele Kinder werden mit dem Auto abgeholt. Meist wird von den Kindern die Straße überquert ohne auf den Verkehr zu achten.

Es ist jetzt schon ein Wunder, dass es bisher noch zu keinem tragischen Vorfall mit Autos und Kindern gekommen ist.

Die Schulstraße ist durch den Verkehr der Eltern zu den Stoßzeiten sehr stark frequentiert. Ein Ausbau der Schulstraße als Verbindungsstraße ist aus unserer Sicht daher überhaupt nicht möglich.

Es sind auch überhaupt nicht genügend Parkplätze vorhanden, so dass es unwillkürlich vor der Schule und bei der Zufahrt zum Kindergarten durch Elternfahrzeuge, Busse und Anlieger zu einem Verkehrsstau kommen wird, der sich schlimmstenfalls auf die Bundesstraße zurückstauen wird und auch dort zu einer Verkehrsgefährdung kommen wird.

Wir persönlich sind aus der Stadt aufs Land gezogen, um die Natur besser genießen zu können. Wir finden es schier ein Unding, dass der schöne Hohlweg am Ende der Schulstraße einer Verbindungsstraße weichen soll. Viele Leute – wir eingeschlossen – genießen den Spaziergang über diesen Weg. Dieser Weg darf nicht einer neuen Siedlung zum Opfer fallen!

- Mit 8 : 1 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine weitere Anbindung des neuen Baugebietes an die Schulstraße mit der Erweiterung des Baugebietes nach Osten wird nicht in Erwägung gezogen, da die Ausweisung von 70 Bauparzellen den Bedarf an Bauplätzen in Sandelzhausen für einen längeren Zeitraum abdeckt.

Die vorgebrachten Einwände beziehen sich auf die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und werden in der entsprechenden Abwägung behandelt.

2. Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung am 13.09.2012, im Rathaus der Stadt Mainburg. Fragen der Anwesenden wurden erörtert, Anträge wurden keine gestellt.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.08.2012 bis 20.09.2012 statt. Insgesamt wurden 30 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für ländl. Entwicklung
- Energienetze Bayern
- Erdgas Südbayern GmbH
- Kabel Deutschland
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Gesundheitswesen
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Tiefbau
- Polizeiinspektion Mainburg
- Regionaler Planungsverband Landshut
- Stadt Geisenfeld

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Markt Wolnzach vom 21.08.2012
- E.ON Netz GmbH vom 27.08.2012
- Vermessungsamt Abensberg vom 27.08.2012
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, Gemeinde Volkenschwand vom 29.08.2012
- Gemeinde Rudelzhausen vom 03.09.2012
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz vom 17.09.2012
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 19.09.2012

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 22.08.2012

Zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Sandelzhausen-Mitte“ (Vorentwurf) nehmen wir im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB wie folgt Stellung:

1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete
Der Planungsbereich kann an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden und wird künftig durch ZwVzWV Hallertauer Gruppe mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz
Nach der Begründung zum Bebauungsplan (Nr. 3.6.4) ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird über Sammelleitungen der Kläranlage Mainburg zugeführt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich und den Außeneinzugsgebietsflächen soll in Regenrückhaltegruben gesammelt und versickert werden. Der Überlauf der Gruben mündet in den Regenwasserkanal. Die Versickerungseinrichtungen sind gem. der gültigen Regelwerke (ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138) zu planen und zu dimensionieren, wobei eine Versickerung

über Sickerschächte aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zu befürworten ist. Eine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld nachzuweisen.

Vor einer Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter halten wir -um evtl. Abflussbeschleunigungen entgegenzuwirken- die Anlage von Regenrückhalteeinrichtungen für gegeben. Die geplante Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und ATV-Arbeitsblatt A117) zu dimensionieren. Dabei ist auch die Aufnahmefähigkeit des Einleitungsgewässers nachzuweisen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landratsamt Kelheim zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis. Die für den bestehenden Regenwasserkanal vorhandene wasserrechtliche Erlaubnis ist daher an die künftigen Gegebenheiten anzupassen.

Im weiteren Verfahren ist die Lösung der Niederschlagswasserproblematik detailliert aufzuzeigen; dabei ist

- der endgültige Ausbauzustand einschließlich der künftigen Erweiterung des Baugebietes zu berücksichtigen,
- die Ableitung aus den verschiedenen Rückhaltebecken darzustellen,
- die Fassung und schadlose Ableitung des aus dem nördlich gelegenen Einzugsgebiet zufließenden Niederschlagswassers im Detail aufzuzeigen. Wobei die Rückhaltung aus dem Außeneinzugsgebiet u.E. auf Grund der unterhalb liegenden Bebauung auf ein 100-jährliches Ereignis zu bemessen werden sollte.

3. Hinweise zur Bodenversiegelung und zu Bauvorhaben im Grundwasserbereich
In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden Hinweise zur Minimierung der Bodenversiegelung, zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser sowie zu Bauvorhaben im Grundwasserbereich aufgenommen.

Wir schlagen vor, festzulegen, dass bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dächern und Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über eine breitflächige Versickerung dem Untergrund zugeführt wird.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

4. Gewässer
In etwa 200 m Entfernung zum südlichen Rand des Baugebietes verläuft der Sandelbach; Fließgewässer sind jedoch durch den Bebauungsplanumgriff nicht berührt.

Auf Grund der Geländeneigung ist bei Niederschlägen mit oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser und Erosion bzw. Überflutungen zu rechnen. Das abfließende Niederschlagswasser darf nicht zu Lasten Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Für die Lösung dieser Niederschlagswasserproblematik ist wie unter Ziffer 2 ausgeführt ein detailliertes Entwässerungskonzept auf Grundlage der maßgebenden Regelwerke zu erarbeiten und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

5. Altlasten, Grundwasserverunreinigungen
Dem Wasserwirtschaftsamt Landshut sind derzeit in diesem Gebiet keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim empfohlen.

7. Zusammenfassung
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sandelzhausen-Mitte“ bestehen unter Beachtung unserer vorstehenden Ausführungen (insbesondere Ziffer 2 und 4) keine grundsätzlichen Bedenken.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Für die Zurückhaltung des Oberflächenwassers sind im Bebauungsplan 4 Regenrückhaltebecken vorgesehen. In einem Baugrundgutachten mit geotechnischer Stellungnahme wurde der Baugrund des Baugebietes untersucht. Das Gutachten wird der Begründung beigelegt. Die Untersuchung ergab, dass der Baugrund teilweise sickertfähig ist. Im sickertfähigen Bereich werden Sickerschächte bei der Erschließung errichtet. Bei der Erschließungsplanung wird ein detailliertes Entwässerungskonzept erarbeitet und mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abgestimmt.

3.2 Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 29.08.2012

Zum o. g. Planungsvorhaben gibt das AELF Abensberg zu bedenken, dass durch das Planungsvorhaben 7,37 ha LF mit guter bis mittlerer Ertragsfähigkeit (L 3 Lß 76/73, L 4 Lß 68/65, L 4 D 64/60, sL 4 D 59/55) dauerhaft für die Erzeugung von Nahrungsmitteln und Energie verloren gehen. Zusätzlich werden bei einem Kompensationsfaktor von 0,3, welcher nicht überschritten werden sollte, weitere 2,21 ha LF benötigt. Als Ausgleichsflächen sollte LF mit möglichst geringer Ertragsfähigkeit gewählt werden. Erschließung und Bewirtschaftung der umliegenden Flurstücke muss weiterhin ohne Einschränkung möglich sein.

Da sich die nördlich angrenzende LF zum Planungsgebiet hin neigt sind ausreichende Schutzmaßnahmen bezüglich Oberflächenwassereintrag und Erosionsereignissen vorzunehmen.

Weitere Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit werden nicht formuliert.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Ausgleichsflächen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Die Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin wie bisher möglich. Schutzmaßnahmen bezüglich Oberflächenwasser und Erosionen stellen die festgesetzten Grünflächen mit Regenrückhaltegräben dar. Die Ableitung des Oberflächenwassers aus den angrenzenden Flächen nördlich des Geltungsbereiches wird bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt.

3.3 Schreiben der Deutschen Telekom vom 03.09.2012

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

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 die Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan 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 4 Monaten benötigt.
- Eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

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 über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich.

Lage und Dimensionierung der Leitungszonen werden rechtzeitig abgestimmt.

Bei der Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen anhand eines Bauablaufzeitenplanes wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten berücksichtigt.

Bestehende Telekommunikationsleitungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan eingetragen.

Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan unter 3.6.2 Telekommunikationsnetz ergänzend eingefügt.

StR Friebe war bei der Abstimmung nicht anwesend.

3.4 Schreiben des Staatlichen Bauamtes Landshut vom 04.09.2012

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Landshut keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine –

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beim Staatlichen Bauamt Landshut bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine Ausbaubedenken.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen).

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt im Bereich der

- Ortsdurchfahrt der Staatsstraße 2049 von Abschnitt 500 Station 1,014 bis Abschnitt 500 Station 1,296.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen.

Neuanbindung

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die im Betreff genannten Straße bei Abschnitt 500 Station 1,156, über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis.

Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune rechtzeitig vor Baubeginn den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).

Die Neuanbindung der Erschließungsstraße bei Abschnitt 500 Station 1,156 der St 2049 muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 40 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der St 2049 - mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der St 2049 zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 15 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach "Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001" ist einzuhalten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Sichtflächen

Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3,0 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAS-K).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

"Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Der Anschluss der Erschließungsstraße wird anhand einer detaillierten Planung rechtzeitig beantragt. Bei der detaillierten Erschließungsplanung werden die Vorgaben des Staatlichen Bauamtes berücksichtigt.

Im Bebauungsplan werden die freizuhaltenden Sichtflächen in den Geltungsbereich aufgenommen und unter die Hinweise wird unter 2.5.3 Straßenverkehr folgender Text aufgenommen:

"Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

Der Punkt 3.9 Immissionsschutz in der Begründung wird mit folgendem Hinweis ergänzt: „Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.“

StR Friebe war bei der Abstimmung nicht anwesend.

3.5 Schreiben des Bayerischen Bauernverbandes vom 11.09.2012

Nach Rücksprache mit dem betroffenen Ortsverband nehmen wir wie folgt Stellung:

Die bauliche Entwicklung und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung fließen unmittelbar zusammen.

Es ist daher darauf zu achten, dass die künftigen Eigentümer über Emissionen und Immissionen, die aus der üblichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehen, informiert sind und auch hier eine Akzeptanz im Vorfeld abgeklärt worden ist.

Ebenso ist sicherzustellen, dass eine weitere Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe für die Zukunft nicht durch die Wohn, bzw. Gewerbebebauung eingeschränkt wird.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Eine Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin wie bisher möglich. Der Hinweis auf Emissionen aus der üblichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird unter 3.9 Immissionsschutz eingefügt.

StR Friebe war bei der Abstimmung nicht anwesend.

3.6 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Straßenverkehrsrecht vom 17.09.2012

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht werden gegen die vorgesehene Aufstellung des o. a. Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

Allerdings wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Es wird empfohlen, die Sichtverhältnisse in den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße (Sichtdreiecke) in die Äußerer Landshuter Straße (Staatsstraße St 2049) und die Ausfahrtsbereiche aus den Grundstücken im Baugebiet von jeder Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Bäume sind bis 3,00 m Höhe über Straßenoberkante auszuasten. Bei der Bepflanzung (wenn möglich, nur mit Hochstammbäumen) und bei der Errichtung von Gartenmauern ist aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs darauf entsprechend zu achten. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
2. Zum Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer (ältere Menschen, Kinder und Behinderte) wird empfohlen, entlang des Baugebietes und im Verlauf der gesamten Erschließungsstraße einen Geh-

weg mit einer Seitenraumbreite von 2,50 m anzulegen (RASt 06). Gemäß der Richtlinie RAS-Q sollte dieser als Hochbord ausgebaut werden, um das Parken darauf auszuschließen. Durch Parkvorgänge wird die Sicht auf Kinder, die sich teilweise vor und hinter den Fahrzeugen bewegen und unkontrolliert die Fahrbahn betreten, eingeschränkt.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Im Bebauungsplan werden die freizuhaltenden Sichtflächen in den Geltungsbereich aufgenommen und unter die Hinweise wird unter 2.5.3 Straßenverkehr folgender Text aufgenommen:

"Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

Der Empfehlung den Gehweg zu verbreitern und als Hochbord auszubilden wird nicht entsprochen mit folgender Begründung:

Es handelt sich um eine Erschließungsstraße ohne Durchgangsverkehr.

Zum Schutz der Fußgänger wurde zusätzlich noch ein Netz von selbstständig geführten Gehwegen mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem trennt der Grünstreifen mit Bäumen und Parkmöglichkeiten den Gehweg von der Fahrbahn. Zwischen Bäumen und Zufahrten ergeben sich nur einzelne Parkplätze, kein durchgängiger Parkstreifen.

Durch die Ausführung als Hochbordgehweg kann weder verhindert werden, dass Kinder auf die Fahrbahn laufen, noch dass durch parkende Autos die Sicht auf Kinder beeinträchtigt wird.

Eine Verbreiterung des Gehweges von 1,50 m wie geplant auf 2,50 m ist nicht nötig, da bei ebener Ausbildung auch der Zwischenstreifen streckenweise von Fußgängern genutzt werden kann. Weiterer Flächenverbrauch für Straßenverkehrsflächen kann somit vermieden werden.

Bei der als Straßenbegleitgrün vorgesehenen Baumart „Carpinus betulus „Fastigiata“ (Säulen-Hainbuche) handelt es sich um schmalkronige Bäume die bei einer Pflanzinselbreite von 210 cm und entsprechenden Pflegeschnitten bezüglich des Lichtraumprofils kein Problem darstellen. Bei der geplanten Breite des Pflanzstreifens von 210 cm ist auch keine gelochte Baumscheibe erforderlich.

3.7 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Abfallrecht vom 17.09.2012

Für den vom Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen:

Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken abgeholt werden und darf nach § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge ermöglicht.

In diesem Zusammenhang wird auf Nr. 5.2.1.9 der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 verwiesen.

Andernfalls kann der angefallene Müll bei den Grundstücken nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden und muss von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden.

Bei Straßen, die vor dem 01.10.1979 errichtet wurden, ist Rückwärtsfahren zulässig, wenn

- beiderseits der Sammelfahrzeuge ein Sicherheitsabstand zu ortsfesten Einrichtungen oder abgestellten Fahrzeugen von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet ist,
- die zurückgelegte Strecke nicht länger als 150 m ist,
- die Sicht durch die Rückspiegel nach hinten nicht behindert ist,
- sich im Gefahrenbereich des Abfallsammelfahrzeuges keine Personen aufhalten und
- der Fahrzeugführer durch einen Einweiser eingewiesen wird.

Es sind ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitzustellen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

An der nördlichen Erschließungsstraße besteht die Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge auf der befestigten Freifläche gegenüber Parzelle 6.

Bei der südlichen Erschließungsstraße, die bei einer späteren Erweiterung im Osten weitergeführt wird, wird auf die Bebauung der Parzelle 65 verzichtet und hier eine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge geschaffen.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird aufgenommen, dass von den Anliegern der Stichstraßen die Mülltonnen am Abholtag an der Erschließungsstraße bereitgestellt werden müssen.

3.8 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Städtebau vom 17.09.2012

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegenüber der Ausweisung eines Wohngebietes. Folgende Sachverhalte sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

1. Zur planlichen Darstellung

- 1.1 Die Breite der Fußwege mit 4 m sollte auf ein verträgliches Maß reduziert werden.
- 1.2 Die schräge Fußwegführung östlich der Parzelle 30 ist linear nach Norden an die zukünftige Erschließungsstraße anzuschließen.
- 1.3 Im Bereich des Kreisels zerschneidet die Fußwegführung das vorhandene Biotop. Hier ist der Fußweg an den Rand der Grünfläche zu legen unter Berücksichtigung einer sinnvollen Wegeführung.
- 1.4 Die Bauweise U+E+DG wird auf bestimmte Parzellen beschränkt. Aufgrund der Darstellung der Höhenlinien sind jedoch die restlichen Grundstücke, insbesondere westlich der Haupteerschließungsstraße, bzgl. einer Bebauung mit U+E+DG zu überprüfen.
- 1.5 Generell sind die Bauräume auf ein realistisches Maß einer künftigen Bebauung zu reduzieren und der Bebauungsvorschlag entsprechend einer idealen Bebauung auszurichten.
- 1.6 Die Festsetzung und das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Höhenentwicklung, werden durch Schnitte dargestellt. Die Praktikabilität der Festsetzung, insbesondere der erforderlichen Bezugspunkte, ist zu überprüfen.

2. Zu den textlichen Festsetzungen

- 2.1 Der unter 2.3.5 verwendete Begriff „möglichst dem Hauptgebäude anzupassen“, ist nicht eindeutig und sollte durch klare Festsetzungen ergänzt werden. Daneben sind Garagen innerhalb festgelegter Flächen zulässig. Dieser Sachverhalt ist auf dem Plan nicht erkennbar.
- 2.2 Unter Punkt 2.3.6 werden Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze im Bereich der Straßen ausgeschlossen. Grundsätzlich sollten Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze auch zu den Nachbarn ausgeschlossen werden. Ansonsten wird aus Gründen der Verkehrssicherheit bei tieferliegenden Nachbargrundstücken eine störende Absturzsicherung zusätzlich erforderlich.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Zu 1.1

Die Breite der Fußwege wird auf 3 m reduziert, soweit sie zur Pflege der Grünanlagen befahren werden müssen, ansonsten wurde eine Breite von 2 m festgesetzt.

Zu 1.2

Die Fußwegführung östlich der Parzelle 30 wird nicht an die befestigte Wendefläche sondern nach Norden an die zukünftige Erschließungsstraße angeschlossen.

Zu 1.3

Im Bereich des Biotopes ist der Fußweg Bestand. In der Plandarstellung werden bestehende Fußwege farblich von den neu anzulegenden unterschieden.

Zu 1.4

Die Festsetzung U+E+DG entfällt, da im Bebauungsplan-Entwurf die Höhe der Gebäude nur durch die Schnitte unter Berücksichtigung der Verschattung festgelegt wird.

Zu 1.5

Der Bebauungsvorschlag wird entsprechend einer idealen Bebauung ausgerichtet und die Bauräume werden entsprechend geändert.

Zu 1.6

Die Festsetzung der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt durch Schnitte. Der Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist Oberkante Erschließungsstraße in der voraussichtlichen Mitte der Garagenzufahrt. Die Lage der Höhenbezugspunkte wird in den Bebauungsplan eingetragen. Zusätzlich wird die Wandhöhe auf max. 7 m über dem hergestellten Gelände beschränkt.

Bei den Garagen wird nur festgesetzt, dass eine Dachneigung von max. 25° zulässig ist. Zur Lage und Wandhöhe der Garagen werden keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Für Garagen an der Grundstücksgrenze gelten die Regelungen gemäß der BayBO.

Aufgrund der Anregung des Kreisbaumeisters zu geänderten Planunterlagen vom 08.10.2012 entfallen in den Schnittdarstellungen Maßangaben zum Verschattungsnachweis. Die Schnittdarstellungen werden anwenderfreundlicher gestaltet und enthalten nur zwingende Festsetzungen. Die Höhenfestpunkte werden im Lageplan vermaßt. Die Baugrenzen werden erweitert bis zu einem Grenzabstand von 3 m nach Osten und Westen.

Um an den 5 m breiten Stichstraßen geregeltes Ausfahren rückwärts aus der Garagenvorfläche zu gewährleisten, wird eine Mindeststauraumtiefe von 5,50 m festgesetzt. Bei den stirnseitig erschlossenen Parzellen an der Stichstraße wird die Zufahrt verbreitert.

Zu 2.1

Bei der Festsetzung Ziffer 2.3.5, Garagen und Nebengebäude wird der erste Satz so geändert: Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Ziffer 2.3.5, Garagen und Nebengebäude wird ergänzt: Begrünte Flachdachgaragen sind zulässig.

Zu 2.2

Die Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen unter Punkt 2.3.6 wird entsprechend geändert, so dass Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze ausgeschlossen werden.

3.9 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz vom 17.09.2012

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die Planung, die im Folgenden ausgeführt werden:

Bei der Bestandserhebung und in der Folge auch bei der Eingriffsbewertung sowie bei den Beurteilungen im Umweltbericht wurde eine Reihe von Biotopflächen im Geltungsbereich, die gesetzlich geschützte Lebensstätten darstellen und in der Biotopkartierung erfasst sind, nicht berücksichtigt.

Durch die Planung ist die (Teil-)Beseitigung von folgenden Biotopflächen vorgesehen:

- 7336-140.01 (nordwestliche Ecke des Geltungsbereichs, Teilbeseitigung)
- 7336-140.04 (östlich Siebenmarterweg, vollständige Beseitigung)
- 7336-140.03 (südwestliche Ecke des Geltungsbereichs, vollständige Beseitigung)
- 7336-140.02 (Bereich neuer Kreisel und Fußweg, Teilbeseitigung)

Zudem sollen auf der Biotopfläche 7336-140.05 (Grünfläche Breitenrain) große Bäume gerodet werden (Festsetzung 3.1.4., Begründung S. 13).

Bei den Flächen handelt es sich ausnahmslos um naturnahe Hecken, die dem gesetzlichen Schutz des Art. 16 BayNatSchG unterliegen und demnach nicht zerstört oder beeinträchtigt werden dürfen.

Durch die Planung werden allerdings sämtliche (!) im Gebiet vorhandenen Biotopflächen beeinträchtigt oder zerstört.

In der Planung behandelt wird lediglich die teilweise Beseitigung des Biotops bei der Zufahrt (7336-140.02), alle anderen Verluste fallen unter den Tisch.

Vor diesem Hintergrund sind die an mehreren Stellen getätigten Aussagen, dass auf bestehende Strukturen weitgehend Rücksicht genommen wurde, nicht haltbar.

Auch die Reduzierung des Kompensationsfaktors auf den Minimalwert (der davon abhängt, inwiefern man wirksame und realistische Vermeidungsmaßnahmen festsetzt) ist vor diesem Hintergrund keinesfalls gerechtfertigt.

Die Eingriffsregelung ist daher zu überarbeiten.

Da noch keine Ausgleichsflächenplanung vorgelegt wurde, kann zu diesem Thema auch keine Aussage getroffen werden.

Ebenfalls nicht zutreffend sind die pauschalen Ausführungen zum Artenschutz. Bei den im Gebiet vorhandenen Lebensräumen handelt es sich nicht nur um artenarme Ackerflächen, sondern auch um hochwertige Biotopstrukturen, die als Lebensraum für geschützte Arten durchaus relevant sind (vgl. oben). Durch eine Beseitigung, aber auch durch mittelbare Beeinträchtigungen (z.B. Isolierung, Störung, Erhöhung der Verkehrssicherung, jagende Haustiere) können sehr wohl artenschutzrechtliche Probleme auftreten, die in der Planung zu behandeln und zu berücksichtigen sind.

Der Bebauungsplan verstößt aufgrund der aufgeführten Mängel gegen geltendes Naturschutzrecht.

Hinweise:

1. Die Beseitigung von gesetzlich geschützten Gehölzbeständen bedarf einer gesonderten Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG).
2. 3.12. Grünordnung (S. 13): Die in der Begründung angegebene Biotopnummer 141 ist falsch. Im Gebiet sind die oben genannten Biotope erfasst.
3. 4.3. Umweltbericht - Bestandsaufnahme und Wirkanalyse (S. 16 - 20): Bei den Ausführungen zu den Schutzgütern „Tier“, „Pflanze“, „Boden“ und „Landschaftsbild“ wären deutlich negativere Ergebnisse angemessen.
4. 4.5. Umweltbericht - Vermeidungsmaßnahmen (S. 22) / Eingriffsregelung (S. 26): Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind nur zum Teil im Bebauungsplan tatsächlich enthalten. Z. B. die weitestgehende Schonung der Biotopbereiche (drittletzter Spiegelstrich) trifft keinesfalls zu, genauso wenig wie die aufgeführte Einrichtung von Pufferstreifen um Biotopflächen. Die Verwendung von Natriumdampflampen ist im Plan nicht fixiert. Die Versickerung auf Privatflächen ist nur „soweit möglich“ festgesetzt und entfaltet somit keinerlei Wirkung. Bei der Festlegung der Gebäudestandorte (zweiter Spiegelstrich) ist keine besondere Vermeidungsmaßnahme erkennbar. Mit der Reduzierung des Kompensationsfaktors auf den Minimalwert (!) besteht daher kein Einverständnis.
5. Bei der Fl.-Nr. 38 handelt es sich nicht um eine Ackerfläche, sondern um eine artenreiche Extensivwiese, die in der Bewertung höher einzustufen ist.
6. Die Bereitstellung von öffentlichen Grünflächen zur Durchgrünung des Baugebiets wird ausdrücklich begrüßt.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Biotop Nr. 7336-140.01 (nordwestliche Ecke des Geltungsbereichs, Teilbeseitigung):

Im Bereich der Straßen und Wegflächen entfällt nur ein geringer Teil des Biotopes, da der derzeitige Spielplatz als Grünfläche festgesetzt wird. Die Parzelle 1 wird geringfügig verkleinert. Die trotz Verkleinerung zu rodenden Gehölzbestände werden ausgeglichen.

3 Eichen, die im Bereich der Straße liegen, können nicht erhalten werden, auch wenn die Lage der Zufahrt zum Baugebiet von der Straße „Am Breitenrain“ nach Norden verschoben würde, denn für die Straße muss das bestehende Gelände so verändert werden, dass die Bäume geschädigt würden.

Der Gehölzbestand bzw. zu entfernende Bäume werden in den Bebauungsplan eingetragen.

Die Wohnbauparzelle 7 entfällt, damit die bestehenden Bäume erhalten bleiben können. Die restliche Fläche des derzeitigen Spielplatzes wird als Grünfläche festgesetzt.

Beseitigung bzw. Teilbeseitigung von Biotopflächen wird gesondert beantragt.

Begründung und Umweltbericht werden entsprechend korrigiert.

Die Verwendung von Natriumdampflampen oder LED-Leuchten wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Biotop Nr. 7336-140.04 (östlich Siebenmarterweg, vollständige Beseitigung):

Der Bestand wird entsprechend der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ausgeglichen. Ausgleichsfaktor 2,0. Eine saP zur Feststellung, ob und welche Auswirkungen die Rodung der Gehölzbestände und die beidseitige Bebauung der Biotope in Bezug auf die Tierwelt, hat ist zu erstellen.

Biotop Nr. 7336-140.03 (südwestliche Ecke des Geltungsbereichs, Teilbeseitigung):

Diese Hecke befindet sich überwiegend auf der Flur. Nr. 45 und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eventuell zu rodender Gehölzbestand wird mit dem Faktor 2,0 ausgeglichen.

Biotop Nr. 7336-140.02 (Bereich neuer Kreisel und Fußweg, Teilbeseitigung):

Es handelt sich hier um eine zu rodende Fläche von ca. 350 qm, die gemäß Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit dem Faktor 2,0 ausgeglichen wird.

Biotop Nr. 7336-140.05 (Grünfläche Breitenrain):

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind die eventuell zu rodenden Bäume nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Eintragungen sind bei der Entwurfsauslegung zu entfernen. Falls Bäume westlich des Siebenmarterwegs zu roden sind, ist dies im Zuge der Pflegemaßnahmen in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Beeinträchtigung oder Zerstörung sämtlicher vorhandener Biotopflächen:

Eine Beeinträchtigung der im Geltungsbereich liegenden Biotope ist durch die geplante Baugebietsausweisung unumgänglich. Die mögliche Beeinträchtigung der Tierwelt ist durch eine saP zu überprüfen und soweit möglich bei der Planung zu berücksichtigen. Die vorhandenen biotopkartierten Gehölzbestände sollen, soweit dies möglich, ist geschont werden. Ein Ersatz für zu rodende Gehölzbestände ist jedoch im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen jederzeit möglich.

„Alle anderen Verluste fallen unter den Tisch“:

Die vorhandenen und zu entfernenden Biotope werden in den Bebauungs- und Grünordnungsplan eingetragen und - soweit eine Rodung erforderlich ist - in der Ausgleichsflächenberechnung berücksichtigt.

Aussage, dass auf bestehende Strukturen weitgehend Rücksicht genommen wurde:

Die Aussage, dass auf bestehende Strukturen weitgehend Rücksicht genommen wurde, wird um den Passus „soweit dies auf Grund der beabsichtigten Planung möglich war“ ergänzt.

Reduzierung Kompensationsfaktor:

Die Eingriffsregelung wird unter Berücksichtigung der Bedenken in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde überarbeitet.

Fehlende Ausgleichsflächenplanung:

Die möglichen Ausgleichsflächen werden im Zuge der Entwurfsauslegung von der Stadt benannt und in die Berechnung mit einbezogen.

Hinweise Pkt. 1:

Die Genehmigung zur Rodung wird zu gegebener Zeit beantragt.

Hinweise Pkt. 2:

Die Biotope innerhalb des Geltungsbereichs sind in den Bebauungsplan einzutragen.

Hinweise Pkt. 3:

Die Bestandsaufnahme und Wirkanalyse wird unter Berücksichtigung der saP überarbeitet.

Hinweise Pkt. 4:

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs werden überarbeitet. Der Pufferstreifen betrifft nur das Biotop Nr. 7336-0140-002. Der Erhalt der noch im Geltungsbereich befindlichen Biotope ist nur unter Herausnahme von Bauparzellen (hier insbesondere der Parzellen Nr. 15, 17, 19, 21, 23 und 24) möglich. Die Verwendung von Natriumdampflampen wird im Bebauungsplan festgeschrieben.

Auf den Parzellen 55-57 und 66-73 des Vorentwurfes wird die Versickerung des Niederschlagswassers verbindlich im Bebauungsplan-Entwurf auf dem eigenen Grundstück festgesetzt. Durch das vorliegende Bodengutachten wurde die Sickerfähigkeit des Baugrundes nachgewiesen.

Die Aufteilung des Plangebietes in Bauparzellen erfolgte unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten (Hanglage), um größere Geländebewegungen zu vermeiden. Im Umweltbericht wird jedoch dieser Punkt aus den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen entfernt.

Der Wert des Kompensationsfaktors ist zu überarbeiten.

Hinweise Pkt. 5:

Bei den Flur-Nrn. 38, 770 und 772/3 handelt es sich um eine sog. Fettweide. Die Flächen werden ausgeglichen (Ausgleichsfaktor 0,6).

3.10 Schreiben des Zweckverbandes Wasserversorgung vom 18.09.2012

Das o. g. Baugebiet kann an die Wasserversorgung angeschlossen werden.

Durch die Höhenlage des Baugebietes wird dort ein Ruhedruck von ca. 3,5 bar herrschen.

Bei starkem Verbrauch im Rohrnetz kann der Versorgungsdruck unter 1 bar sinken, desgleichen bei einer Feuerlöschentnahme von ca. 14 l/s zuzüglich mittlerer Versorgungsspitze.

Aus vorstehenden Gründen kann der Zweckverband in diesem Baugebiet keine Gewähr für ausreichende Druckverhältnisse geben.

Die Grundeigentümer bzw. Kaufinteressenten müssen durch die Stadt Mainburg auf diese mangelhaften Druckverhältnisse hingewiesen werden.

Eventuell müsste den Grundeigentümern die Auflage gemacht werden, dass zur Erlangung einwandfreier Druckverhältnisse der Einbau von Hausdruckerhöhungsanlagen zu Lasten des Grundeigentümers eingebaut werden müssen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Grundeigentümer bzw. Kaufinteressenten auf diese mangelhaften Druckverhältnisse hingewiesen.

Der Einbau von Hausdruckerhöhungsanlagen, die zu Lasten des Grundeigentümers eingebaut werden müssen, wird in die Festsetzungen aufgenommen.

3.11 Schreiben der E.ON Bayern AG vom 19.09.2012

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

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.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 15 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Den Standort haben wir im beigefügten Plan eingezeichnet.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die bestehenden Stromleitungen werden anhand des übersandten Bestandsplanes in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Für die Errichtung einer neuen Transformatorstation werden 15 qm in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Verfügung gestellt. Anstatt in der von E.ON vorgeschlagenen Lage zwischen Regenrückhaltegrube und Biotop nördlich des Weges am Spielplatz, wird die Transformatorstation auf der gegenüberliegenden Grünfläche östlich neben dem Spielplatz eingetragen, da die genaue Größe der Regenrückhaltegrube noch nicht feststeht.

Die Sicherheitshinweise zur Kabelverlegung sind in der Begründung bereits enthalten.

3.12 Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 19.09.2012

der Stadtrat der Stadt Mainburg hat am 24.07.2012 den Aufstellungsbeschluss für o. g. Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gefasst. Aufgrund des steigenden Bedarfs an Wohnbauflächen möchte die Stadt weitere Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauland darstellen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 12,8 ha. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan „Sandelzhausen - Mitte“ aufgestellt. Der Bebauungsplan umfasst ein Gebiet von ca. 7,7 ha Fläche. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

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

□□ Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP B VI 1.1 Z).

□□ Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (LEP B VI 1.1 Z).

Auslegung

Der Planungsbereich verbindet die beiden bestehenden Wohngebiete im Osten und im Westen und schließt nördlich an das Dorfgebiet von Sandelzhausen an. Die benachbarten Flächen sind zum größten Teil bereits bebaut. Durch die Anbindung der Neubauflächen an die umgebende Bebauung kann die Zersiedelung der Landschaft reduziert werden. Die in der direkten Nachbarschaft bereits bestehenden Infrastrukturen bieten eine gute Grundlage für die Anwendung flächensparender Erschließungsformen. Den o. g. Zielen des LEP wird hinsichtlich der Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft und der Anwendung flächensparender Erschließungsformen entsprochen.

Gemäß o. g. Ziel des LEP besteht für die Gemeinden die Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dementsprechend sind unter anderem vorrangig die vorhandenen Potentiale in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Mainburg weist im Hauptort Mainburg rund 20 ha an Wohnbauflächen aus, die bis heute noch nicht umgesetzt wurden („Wohnen am Hopfenweg“, „Ganghoferweg“, „Ziegelstadel“). Diese Flächen befinden sich in Luftlinie ca. 1,5 km vom vorliegenden Planungsbereich entfernt, die Fahrtzeit zwischen den beiden Standorten beträgt mit dem PKW wenige Minuten. Trotz der o. g. bestehenden Reserveflächen hat sich die Stadt entschlossen, in relativer Nähe zu diesen neue Wohnbauflächen im Umfang von 12,8 ha im Ortsteil Sandelzhausen auszuweisen. Auch in den an den Planungsbereich angrenzenden Wohngebieten bestehen noch Reserveflächen im Umfang von rund 3 ha.

Der zusätzliche Flächenbedarf ist in den Begründungen zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan nicht ausreichend dargestellt. Zunächst ist der zu erwartende Flächenbedarf den vorhandenen Reserveflächen gegenüberzustellen. Soweit die beabsichtigten Entwicklungen nicht oder nicht in vollem Umfang auf Reserveflächen untergebracht werden können, ist dies noch ausführlicher zu begründen. In Anbetracht des erheblichen Umfangs der geplanten Neuausweisung ist der zu erwartende Flächenbedarf auf Basis einer belastbaren Prognose für die nächsten 10 Jahre nachzuweisen. Die Erforderlichkeit der neu auszuweisenden Flächen ist unter Berücksichtigung dieser Prognose anhand einer Flächenbilanz zu begründen. Die geplante Neuausweisung bietet auf Ebene des Flächennutzungsplans bei Anwendung des geplanten Maßes der baulichen Nutzung grob überschlagen Wohnraum für rund 300 Personen. Hinzu kommt Wohnraum für geschätzt weit über 500 Personen in den o. g. Reserveflächen. Laut Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung konnte die Stadt in den vergangenen 10 Jahren zwar deutliche Einwohnerzuwächse verzeichnen und kann auch in Zukunft mit Wachstum rechnen, insgesamt scheinen die geplanten Neuausweisungen zusammen mit den vorhandenen Reserven aber zu groß dimensioniert. Die vorliegenden Entwürfe des Flächennutzungs- und Bebauungsplans ste-

hen daher zumindest in erheblichem Konflikt mit dem o. g. LEP-Ziel der Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden.

Laut Auskunft der Stadt hat sich diese zum Ziel gesetzt, innerhalb der nächsten 15 - 20 Jahre ein Wachstum der Bevölkerung auf rund 20.000 Einwohner zu erreichen. Grundlage für diese Zielsetzung sind unter anderem der geplante Anschluss der Stadt an den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund und der Ausbau des Schulstandorts Mainburg. Diese Faktoren sollten in der Begründung der vorliegenden Planung und in der o. g. Bedarfsprognose Berücksichtigung finden.

Das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1986 dokumentierte Planungsziel der baulichen Entwicklung des Hauptortes in den Bereichen Hopfenweg, Ganghoferweg, Ziegelstadel soll laut Auskunft der Stadt zwar mittelfristig weiter verfolgt werden, ihre Planungsziele hat die Stadt aber insofern geändert, als sich die bauliche Entwicklung nun zuerst auf den Ortsteil Sandelzhausen konzentriert. Daher sollten – in Abhängigkeit des Ergebnisses der Bedarfsprognose – jene Flächen in den Bereichen Hopfenweg, Ganghoferweg, Ziegelstadel, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans als potentielle städtebauliche Entwicklungsflächen identifiziert wurden, deren Realisierung aber bis heute nicht möglich war und offensichtlich auch mittelfristig nicht möglich ist zu Gunsten der neu auszuweisenden Flächen im Bereich Sandelzhausen aus der Darstellung des Flächennutzungsplans heraus genommen werden.

Zusammenfassung

Grundsätzlich besteht mit der vorliegenden Planung Einverständnis, zumal die Neubauflächen in angebundener Lage geschaffen werden und gute Möglichkeiten zur Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen bieten. Der Umfang der neu auszuweisenden Bauflächen geht jedoch in Verbindung mit den bestehenden Flächenreserven voraussichtlich über den tatsächlichen Bedarf hinaus. Daher stehen die vorliegenden Entwürfe – insbesondere da ein detaillierter Bedarfsnachweis fehlt – zumindest in erheblichem Konflikt mit dem Ziel des LEP hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, auch wenn der grundsätzlichen Intention und Zielsetzung der Planung zuzustimmen ist. Eine qualifizierte Bedarfsprognose unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Potentiale ist als Nachweis für einen zusätzlichen Flächenbedarf der Begründung beizufügen. Eine abschließende Beurteilung der vorliegenden Entwürfe kann erst auf Basis dieser Prognose erfolgen. Es wird – in Abhängigkeit des Ergebnisses der Bedarfsprognose – empfohlen, bereits ausgewiesene aber nicht verfügbare Flächen in entsprechendem Umfang zu Gunsten der vorgelegten Planung aus der Darstellung des Flächennutzungsplans heraus zu nehmen, um dem Bedarf an Wohnbauland gerecht zu werden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme betrifft den Flächennutzungs- und Landschaftsplan und wird bei der Abwägung gewürdigt.

3.13 Schreiben des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. vom 23.09.2012

Die Kreisgruppe Kelheim des Bund Naturschutz nimmt dazu wie folgt Stellung:

Gegen den Vorentwurf zum Bebauungsplan- und Grünordnungsplan Sandelzhausen – Mitte hat der Bund Naturschutz erhebliche Bedenken.

Begründung:

Bei allem Verständnis für den Mangel an Wohnbaugrundstücken im Raum Mainburg halten wir vor allem die geplante Größe der beiden Bauabschnitte für bedenklich. Die Hügellandschaft mit seinen Ranken um Sandelzhausen ist typisch für die Hallertau. Eine Bebauung über den Hang hinaus auf die Kuppe ist aus unserer Sicht städtebaulich und auch hinsichtlich des Landschaftsbildes sehr bedenklich.

Desweiteren sehen wir die verkehrstechnische Erschließung auf Grund des zu erwartenden Verkehrs für sehr problematisch. Dies dürfte auch insgesamt für die Infrastruktur von Sandelzhausen gelten die mit der geplanten Größe der Baugebiete sicherlich an ihre Grenzen kommt.

Als Naturschutzverband erkennen wir den Ansatz die vorhandenen Biotope in die Planungen einzubeziehen. Trotzdem dürfte der Siedlungsdruck (Naherholung) insbesondere bei dem 2. Bauabschnitt sehr erheblich sein.

Der Hohlweg im Nordosten des Gebietes stellt für uns eine Art Naturdenkmal dar wie es in der Hallertau nicht mehr so häufig zu finden ist und darf zukünftig auf keinen Fall gefährdet werden.

Insgesamt tun wir uns schwer den „ökologischen“, sozialen Modellcharakter des Vorhabens zu erkennen. Vieles darf heute schon als ökologischer Standard angesehen werden, wo sind zum Beispiel Generationen übergreifende Bauformen; Gemeinschaftsflächen, autofreie Bereiche, die nachhaltiges Bauen ausmachen.

Natürlich sind wir nicht gegen den Bau einer Kinderkrippe. Diese ließe sich aber auch in einem kleineren der Landschaft besser angepassten Baugebiet verwirklichen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Wie in Hochschulstudien im Vorfeld nachgewiesen und in der Begründung unter 3.13 Städtebauliche Zielsetzung dargestellt wurde, eignet sich das Gelände aufgrund verschiedener Aspekte besonders für Wohnbaunutzung und bewirkt eine Stärkung der Ortsmitte von Sandelzhausen. Die Stellungnahme der Höheren Planungsbehörde hat dies ebenfalls bestätigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes reicht nicht bis zur Kuppe des Hügels. Das nördlich angrenzende Gelände steigt weiterhin an. Der Hohlweg im Nordosten ist durch den Bebauungsplan nicht gefährdet, da keine Erweiterung des Wohngebietes geplant ist.

Die Erweiterung des Wohngebietes war Gegenstand des Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Vorentwurfes.

3.14 Stellungnahme Stadtgärtner Roland Ostermeier vom 18.09.2012

Sorte und Wachstum bestimmen die zu erwartende Wuchshöhe und Wuchsform (evtl. Breite) eines Baumes. Die Größe des Wurzelraumes (Pflanzloch) bestimmt auf alle Fälle, wie alt der Baum an dieser Stelle werden kann. Fachlektüre beschreibt das Lebensalter von Bäumen mit geringem Lebensraum bei 20-25 Jahren, was man im Westring sehr gut beobachten kann.

Die Idee von Anton Wimmer, den Gehwegbereich zusätzlich durch eine halbkreisförmige gelöcherte Bodenabdeckung zu öffnen, würde die Standortbedingung des Baumes wesentlich verbessern (Wurzelraum, Atmung, Verdichtung und Pufferung).

Damit wäre der Baum auch etwas weiter von der Straße entfernt (Lichtraumprofil). Beispiel wäre die Stadt Abensberg, die dieses System bereits übernommen hat. Grundsätzlich glaube ich, dass aufgrund genauer Vorgaben aus verkehrssicherungstechnischen Gründen die Auswahl der Baumart eine entscheidende Rolle spielt. Auch die Verträglichkeit von Emissionen, Salz und Trockenheit sind maßgeblich. Dies wirkt sich auch auf die Pflegegänge der jeweiligen Kultur aus (Kosten!).

Als Straßenbegleitgrün würde ich einen schlank wachsenden, schwachwüchsigen Baum vorschlagen. Hier eignet sich die Säulenhainbuche (*Carpinus Betulus*). Salzsäden sind bei allen Straßenbäumen unausweichlich. Man kann aber hier durch Einsatz von Bodenhilfsstoffen wie Arbostrat die Verfügbarkeit des Salzes für die Pflanze verringern.

Strauchwerk sollte immer heimisch und autochthon sein.

Hartriegel, Schlehdorn und Weißdorn würde ich nur parzellenweise raten, da sie innerhalb kürzester Zeit alle anderen gepflanzten Partner verdrängen.

Heimische Sträucher wachsen in der Regel sehr schnell und ohne großen Ausfall. Deshalb wäre es gut, mind. einen Pflanzabstand von 3 m einzuhalten. Das würde die Wachstumsbedingungen verbessern und Geilwuchs (hohe, engstehende, unansehnliche Sträucher) vermeiden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Der durchgehende Grünstreifen (Straßenbegleitgrün) hat eine Breite von 210 cm. Der Einbau einer gelochten halbkreisförmigen Baumscheibe ist bei einem durchgehenden Grünstreifen von 210 cm Breite nicht erforderlich. Bei einem größeren Abstand zum Fahrbahnrand müsste der Gehweg auf mindestens 200 cm verbreitert werden.

Beim System von Abensberg ist der Grünstreifen nur 100 cm breit. Der Gehweg hat eine Breite von 250 cm.

*Als Bäume entlang der Erschließungsstraße sind *Carpinus betulus* „Fastigiata“ (Säulen-Hainbuche) vorgesehen. Diese Bäume haben einen schlanken Wuchs (Lichtraumprofil) und sind für diese Art von Standort bestens geeignet.*

Da die Entwässerung der Straße durch eine Entwässerungsrinne erfolgen soll, ist ein Eintrag von Tausalz nur dann möglich, wenn bei Scheeräumarbeiten der Grünstreifen als Lagerplatz benutzt wird.

Die Verwendung von Arbostrat kann im Zuge der Pflegemaßnahmen Erfolge bringen. Eine verbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan ist jedoch nicht möglich.

Die Pflanzenarten (Straucharten) sind im Bebauungsplan festgesetzt. Wie viele Pflanzen einer Sorte je Fläche Verwendung finden ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Bei einem Pflanzabstand von 300 cm in der Reihe und zwischen den Reihen dauert es sehr lange bis ein geschlossener Bewuchs erreicht wird. Dies bedeutet, dass die Unkrautbekämpfung sehr lange durchgeführt werden muss. Ein Pflanzabstand von 150 x 150 cm ist daher die Norm. Der daraus mögliche schnellere Geilwuchs kann durch das Schneiden der Sträucher beeinflusst werden.

3.15 Stellungnahme Energie Südbayern GmbH vom 02.11.2012

Wir beabsichtigen das Planungsgebiet mit Erdgas zu erschließen. Die Versorgung kann durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes ab der Äußeren Landshuter Straße sichergestellt werden. Die Details für die Erschließung werden in einer Erschließungsvereinbarung festgelegt. Wir bitten Sie um Aufnahme der Erdgasversorgung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die bestehenden Leitungen zur Erdgasversorgung werden anhand des übersandten Lageplanes in die Plandarstellung des Bebauungsplanes eingetragen. Unter 2.5.5 wird zu den Hinweisen zum Bebauungsplan eingefügt:

„Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas wird von Energie Südbayern GmbH sichergestellt.“

Der Punkt 3.6.1 Energieversorgung in der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

III. Grundlegende Änderungen der Planung

Die Besprechungen der Projektgruppe zum neuen Baugebiet ergaben, dass die Planung hinsichtlich Breite der Stichstraßen, Stellung der Garagen und Häuser, Schnitte Verschattung, Festlegung von Höhenbezugspunkten, usw. optimiert werden sollte.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Planung zum neuen Baugebiet Sandelzhausen-Mitte wird in folgenden Punkten angepasst:

Die Breite der Stichstraßen wird auf 5,00 m festgelegt.

Die Positionierung der Häuser und Garagen wird überarbeitet, um für jede Parzelle einen Höhenbezugspunkt an der Straße im Einfahrtsbereich festzulegen.

Im Bebauungsplan entfällt die Darstellung der vorgeschlagenen Gebäude. Er enthält nur technische Festsetzungen (Baugrenzen, Lage der Höhenbezugspunkte).

Im Schnittplan werden die Baufenster in der Höhe dargestellt. Dabei wird für jede Parzelle ein Verschattungsprofil erstellt. Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt ab dem festgelegten Höhenbezugspunkt. Zusätzlich werden die Wandhöhen auf 7 m ab dem hergestellten Gelände im Mittel begrenzt.

Für Grenzgaragen gelten die Regelungen gemäß der BayBO.

Die mögliche Bebauung wird in einem gesonderten Gestaltungsplan dargestellt.