

Bebauungs- und Grünordnungsplan "An der Frühlingstraße" in Meilenhofen;
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

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand mit Zeitraum vom 29.10.2012 bis 26.11.2012 statt.

Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung am 15.11.2012 im Rathaus der Stadt Mainburg. Es wurden Anregungen geäußert, welche jedoch noch schriftlich nachgereicht wurden.

1.1 Schreiben von Ostermeier Marion vom 15.11.2012:

Hiermit beantrage ich die Teilung der Grundstücksfläche 13 (Nordost) in zwei Parzellen.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Der Anregung wird nachgekommen. Die bisherige Parzelle 13 wird in die Parzellen 13 und 14 geteilt. Die Parzellen-Nummerierung wird entsprechend angepasst (nun insgesamt 17 Parzellen).

1.2 Schreiben von Beck Werner vom 16.11.2012:

Hiermit bitte ich Sie, folgende Änderung zu berücksichtigen:

- **Dachform:** Um Bauwerber auch die Errichtung von Passivhäusern/Niedrigenergiehäuser zu ermöglichen oder zu erleichtern, sollte auch die Dachform „Pulldach“ bzw. „versetztes Pulldach“ möglich sein. Zur Vermeidung einer negativen, optischen Wirkung Richtung Süden (u. a. durch PV- Anlagen) sollte hier eine Öffnung des Gebäudes Richtung Süden erfolgen, d. h. das lange Pulldach sollte nordwärts gerichtet sein.

- **Baufenster bei Garagen:** Um in den Parzellen Nr. 6 / 7 / 8 / 9 eine Flexibilität bei der Errichtung der Garagen zu erreichen, sollte hier das Baufenster vergrößert werden.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Den Anregungen wird nachgekommen. Die Baugrenze für die Garagen bei den Parzellen 6-9 wird entsprechend vergrößert. Die Dachform Pulldach wird in der textlichen Festsetzung 0.1.2.1 als zulässig aufgenommen. Die Dachneigung wird erweitert auf 5° bis 42°.

1.3 Schreiben von Franz Beck vom 22.11.2012:

Als Grundeigentümer und im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung meines Sohnes in Parzelle 5 erhebe ich gegen die textliche Festsetzung 0.1.1.2 im Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „An der Frühlingstraße“ Einspruch. Ich bitte darum in der textlichen Festsetzung 0.1.1.2 die Parzellen 4 und 5 in der Aufzählung herauszunehmen und den Bezug zum Hopfengarten auf Fl.Nr. 352 ersatzlos zu streichen.

Begründung:

Der Hopfengarten liegt rund 9 m unter dem Niveau der Parzellen 4 und 5. Der Abstand beträgt jeweils ca. 35 m bis zur Baugrenze. Die Topographie und bestehende Baumhecken aus Eichen bilden bereits einen wirksamen Schutz zwischen Hopfengarten und Baugebiet. Daher sind die festgesetzten 50 m im vorliegenden Fall nicht anwendbar.

5 m neben dem Hopfengarten beginnt ein Ranken mit 2 m Höhe und Bewuchs mit Hecken. Danach schließt ein Feldweg mit 4 m Breite an und anschließend eine Böschung mit 15 m Breite und 7 m Höhe, auf der flächig eine Baumhecke, v. a. Eichen, stockt. Über 10 m hohe mächtige Eichen-Bäume wachsen v. a. an der Böschungsoberkante bereits in etwa auf dem Geländeniveau der geplanten Bebauung. Der Abstand zur Baugrenze beträgt bei Parzelle 5 6 m, bei Parzelle 4 über 8 m.

Auch ist darauf hinzuweisen, dass entsprechend den Grundsätzen in der Hallertau bei einer Pflanzung von 4-reihigen Hecken ein Abstand von 25 m im Regelfall ausreicht.

Wir bitten darum die Festsetzung unter diesen Gesichtspunkten nochmals zu überarbeiten.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Anregung findet insofern Berücksichtigung, als dass ein Schnitt erstellt wird, der die Geländesituation nachvollziehbar aufzeigt.

Anmerkung:

Es wurde eine Klärung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten durchgeführt. Mit e-mail vom 06.12.2012 wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten folgendes mitgeteilt: „Da eine ca. 10 Meter breite Baum-Strauch-Hecke bereits vorhanden ist, kann der Abstand zwischen Bebauung und Hopfengarten für die Parzellen 4 und 5 auf 25 Metern verringert werden.

Vorschlag für die textliche Festsetzung 0.1.1.2:

„Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen sind zu dulden. Eine Wohnbebauung auf den Parzellen 1,2 und 3 ist erst nach Beseitigung des Hopfengartens auf Fl.-Nr. 346 zulässig oder nach Rückbau auf 50 Meter Abstand zu den Bauparzellen.“

Der Anregung wird nachgekommen. Die textliche Festsetzung wird entsprechend überarbeitet.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 24.10.2012 bis 26.11.2012 statt. Insgesamt wurden 27 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Kabel Deutschland, Waakirchen
- Polizeiinspektion Mainburg
- Landesbund für Vogelschutz, Hilpoltstein
- Energienetze Bayern GmbH, München
- Erdgas Südbayern GmbH, München
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Nürnberg
- Staatliches Bauamt, Landshut
- Regionaler Planungsverband
- Landratsamt Kelheim - Tiefbau

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Vermessungsamt Abensberg, Schreiben vom 29.10.2012
- Gemeinde Elsendorf, Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, Schreiben vom 07.11.2012
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, Schreiben vom 14.11.2012
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Schreiben vom 23.11.2012

- Landratsamt Kelheim, Schreiben vom 20.11.2012 – Gesundheitswesen und Immissionsschutz
- Bayer. Bauernverband, Abensberg, Schreiben vom 19.11.2012.

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 31.10.2012:

Die Stadt Mainburg beabsichtigt, das im Ortsteil Meilenhofen bestehende Wohngebiet „Kramerberg“ geringfügig zu erweitern. Dazu soll der Bebauungsplan „An der Frühlingstraße“ neu aufgestellt werden.

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen:

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

Auslegung:

Um dem Bedarf nach Wohnbauflächen Rechnung zu tragen, hat sich die Stadt Mainburg entschieden, im Ortsteil Meilenhofen in geringem Umfang neue Flächen auszuweisen. Die Lage des Planungsbereiches bietet dabei gute Möglichkeiten für die Realisierung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen. Die Erweiterung des Wohngebietes grenzt an bereits bebaute, geeignete Siedlungseinheiten an. Damit entspricht die Planung größtenteils dem o.g. Ziel B VI 1.1 des LEP, wonach unter anderem Neubauf Flächen, möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden sollen und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden sollen.

Nordwestlich, fasst direkt an den Planungsbereich angrenzend bestehen jedoch auf Ebene des Flächennutzungsplans noch Reserven an Wohnbauflächen, die bis heute nicht umgesetzt wurden. Trotzdem hat sich die Stadt Mainburg entschieden, neue Flächen für Wohnzwecke auszuweisen. Damit steht die vorliegende Planung zumindest im Konflikt mit dem o.g. Ziel des LEP, was die Nutzung der vorhandenen Potentiale in den Siedlungsbereichen betrifft. Generell sollte im Sinne der Innenentwicklung auf die Aktivierung von noch ungenutzten Flächen hingewirkt werden, bevor neue Bauflächen ausgewiesen werden. In Anbetracht des untergeordneten Umfangs der neu auszuweisenden Flächen steht die vorliegende Planung dem LEP-Ziel aber nicht entgegen.

Insgesamt besteht aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung Einverständnis mit den gegenständlichen Entwürfen des Flächennutzungs- und Bebauungsplans inklusive Landschafts- bzw. Grünordnungsplan.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wird zur Kenntnis genommen.

3.2 Schreiben des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau vom 29.10.2012:

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

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird zur Kenntnis genommen.

3.3 Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 08.11.2012:

Vielen Dank für die Information. Das Schreiben vom Ingenieurbüro Novak + Götz ist am 26.10.2012 bei uns eingegangen.

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 den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 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 7 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Projektentwickler wird über die Vorgaben informiert.

3.4 Schreiben der E.ON Bayern vom 16.11.2012:

Wir haben die Planunterlagen überprüft.

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.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaß-

nahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der E.ON Bayern AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 Bau GB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit hergestellt, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der E.ON Bayern wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Projektentwickler wird über die Vorgaben informiert.

3.5 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 20.11.2012:

Wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der o.g. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind dem Landratsamt Kelheim – staatliches Abfallrecht – keine Altlastenverdachtsflächen, Altlasten oder Altanlagen bekannt.

Auf der Fläche für das Regenrückhaltebecken ist/ war ein mehrjährig genutzter Hopfengarten vorhanden. Der abgetragene Oberboden für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens darf nur auf eigene in der näheren Umgebung liegende landwirtschaftlich, vorwiegend als Hopfengarten, genutzte Grundstücke aufgebracht werden. Die Verbringung des Oberbodens auf landwirtschaftliche Flächen ist mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg abzustimmen und dem Landratsamt Kelheim – staatliches Abfallrecht – schriftlich nachzuweisen.

Jegliche anderweitige Verbringung des Oberbodens ist vorab mit dem Landratsamt Kelheim -staatliches Abfallrecht- abzustimmen. Die ordnungsgemäße Verwertung ist schriftlich nachzuweisen. Die einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben sind zu beachten.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim zu den Belangen des Abfallrechts wird zur Kenntnis genommen. Der Aushub für die Regenrückhaltebecken im westlichen Teil auf Fl.-Nr. 351 Tfl. wird im Vorfeld untersucht und ist dann entsprechend den vorgefundenen Zuordnungswerten gemäß ‚Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall‘ (LAGA) zu entsorgen.

Der abgetragene Oberboden für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens darf nur auf eigene in der näheren Umgebung liegende landwirtschaftlich, vorwiegend als Hopfengarten, genutzte Grundstücke aufgebracht werden. Die Verbringung des Oberbodens auf landwirtschaftliche Flächen ist mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg abzustimmen und dem Landratsamt Kelheim – staatliches Abfallrecht – schriftlich nachzuweisen.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Begründungsschrift ist auf Seite 11 unter Punkt 8: Ver- und Entsorgung/Abfallbeseitigung/Satz 2 wie folgt zu berichtigen:

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 Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

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. Dies ist für die Parzellen 11, 12 und 13 der Wendehammer und für die Parzellen 14 und 16 direkt an der Frühlingstraße.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim zu den Belangen des kommunalen Abfallrechts wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird bei Kapitel 8, Seite 11, entsprechend konkretisiert.

Belange des Städtebaus

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des im Betreff genannten geplanten Bauungs- und Grünordnungsplanes. Folgende Anmerkungen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

Zu den planlichen Festsetzungen:

2.1: Es wird eine Bauweise E + I bzw. E + U als zulässig erklärt. Aus den zeichnerischen Darstellungen ist nicht ersichtlich, auf welchen Parzellen die Bauweise E + U für zulässig erklärt wird. Aufgrund der Festsetzung ein Vollgeschoss und ein Obergeschoss bzw. ein Untergeschoss ist davon auszugehen, dass ein zusätzliches Dachgeschoss nicht beabsichtigt ist bzw. auch nicht zulässig wäre.

Zu den textlichen Festsetzungen:

0.2.1: Die maximal zulässigen Abgrabungen und Auffüllungen sollen sich auf die Bezugshöhe Straßenoberkante beziehen. Aufgrund des stark geneigten Geländes ist z.B. bei den Grundstücken mit nördlicher Zufahrt diese Festsetzung nicht praktikabel. Hier wären im Extremfall städtebaulich nicht verträgliche Auffüllungen herstellbar. Städtebaulich verträglich sind Auffüllungen und Abgrabungen, die maximal auf das angrenzende Straßenniveau erfolgen sollten bzw. innerhalb des Grundstückes maximal 1 m über dem natürlichen Gelände.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Bauweise gemäß Festsetzung 2.1 wird durch eine Zuordnung im Plan pro Parzelle konkretisiert.

Die textliche Festsetzung 0.2.1 wird entsprechend überarbeitet und auf Auffüllungen und Abgrabungen begrenzt, die innerhalb des Grundstückes maximal 1 m über dem natürlichen Gelände erfolgen sollten.

Belange der Kreisstraßenverwaltung

Gegen die o.g. Änderung des Bauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung keine Einwände, da ein bestehender Weganschluss (Frühlingstraße) genutzt wird, welcher verkehrssicher in die Kreisstraße KEH 30 (Aiglsbacher Straße) einmündet.

Der Stadt Mainburg sind Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr entstehen, bekannt.

Etwaige Ansprüche (Entschädigungen) gegenüber dem Straßenbaulastträger werden unwiderruflich ausgeschlossen.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim zu den Belangen der Kreisstraßenverwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Die untere Straßenverkehrsbehörde gibt zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf folgende Stellungnahme ab: Im Zufahrtbereich von der Frühlingstraße zur Aiglsbacher Straße, Kreisstraße KEH 30, müssen aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 06, entsprechende Sichtfelder eingeplant und festgesetzt werden.

Dazu wird empfohlen, in den „Textlichen Festsetzungen“ noch festzusetzen, dass die Sichtfelder von jeglicher Bebauung (auch verkehrsfreier), Ablagerungen und sichtbehinderndem Bewuchs über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante und von parkenden Fahrzeugen freizuhalten sind.

Bäume sollen nur als Hochstämmen mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgeastet werden.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim zu den Belangen des Straßenverkehrsrechts wird zur Kenntnis genommen. Das Sichtdreieck an der Kreisstraße KEH 30 wird als Planzeichen ergänzt. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird aufgenommen.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Mit den Darstellungen im Umweltbericht besteht weitestgehend Einverständnis.

Bei der weiteren Planung bitten wir, folgende Hinweise zu beachten:

1. Gesetzlicher Biotopschutz / Eingriffsregelung:

Im Eingriffsbereich befindet sich eine gesetzlich geschützte Fläche (§ 30 BNatSchG). Derartige Flächen dürfen nicht beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Thematik wurde bereits in den Planungsunterlagen aufgegriffen. Zur weiteren Behandlung stehen zwei Möglichkeiten zur Verfügung:

a) Die Stadt Mainburg beantragt eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG. Für diesen Fall muss ein formaler Antrag gestellt werden, in dem dargelegt wird, wie die unvermeidbare Zerstörung der Magerrasenfläche ausgeglichen wird. Mit der Ausnahmegenehmigung können bereits im Vorfeld klare Verhältnisse geschaffen werden.

b) Die Stadt Mainburg plant in eine „Ausnahmelage“ hinein. Das heißt, dass die Ausnahmegenehmigung erst im Zuge des Bauvorhabens beantragt wird. Auch in diesem Fall sind aber bereits im Bebauungsplan Ausführungen darüber zu machen, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung vorliegen (geeignete Ausgleichsmaßnahmen müssten bereits benannt sein; Abstimmung mit Naturschutz sollte erfolgt sein).

Grundsätzlich gilt, dass ein Baurecht für die betroffenen Flächen erst mit der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung vorliegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die auszugleichende Magerrasenfläche deutlich größer ist als im Umweltbericht dargestellt. Auch die im Bestandsplan als „Acker“ dargestellte Fläche ist als gesetzlich geschützter Magerrasen zu behandeln, da dieser widerrechtlich umgebrochen wurde. Die Planungsunterlagen und auch der Antrag auf Ausnahmegenehmigung sind entsprechend anzupassen.

2. Herstellung und Entwicklung der Kompensationsflächen:

Die Herstellung der Kompensationsflächen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen

3. Sicherung der Ausgleichsflächen:

Nach einem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen UMS 62d-8680.6-1998/3 vom 09.10.2000 ist es notwendig, bei Ausgleichsflächen im Privatbesitz eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu begründen. Diese Dienstbarkeit dient der Sicherung der Zweckbestimmung für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Untere Naturschutzbehörde bittet daher die Stadt Mainburg, die Eintragung einer Dienstbarkeit zu veranlassen, sofern es sich bei den Ausgleichsflächen um Privatflächen handeln sollte.

4. Meldung an das Ökoflächenkataster:

Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.

Es wird gebeten, der Unteren Naturschutzbehörde eine Kopie der Meldeunterlagen zukommen zu lassen.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim zu den Belangen des Naturschutzes wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Mainburg stellt parallel zur öffentlichen Auslegung einen formalen Antrag auf Ausnahme genehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG. Die auszugleichende Magerrasenfläche wird entsprechend vergrößert. Auch die im Bestandsplan als „Acker“ dargestellte Fläche wird als gesetzlich geschützter Magerrasen behandelt. Der textliche Hinweis 17.1, die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend angepasst.

Die Hinweise zu den Punkten 2, 3 und 4 werden berücksichtigt.

3.6 Schreiben der E.ON Netz GmbH vom 19.11.2012:

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass im oben genannten Bereich **keine** Anlagen der E.ON Netz GmbH (zuständig für 110- kV – und Fernmeldeanlagen) vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden somit nicht berührt.

Nachdem eventuell Anlagen der E.ON Bayern AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sind, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der E.ON Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

3.7 Schreiben des Bayerisches Landesamtes für Denkmalpflege vom 09.11.2012:

Für die Beteiligung an der oben genannten Planung wird gedankt. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerischen Belange

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Boden-

denkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht betroffen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.

3.8 Schreiben vom Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 05.11.2012:

Zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Frühlingstraße“ nehmen wir im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB Stellung:

1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Der Planungsbereich ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen und kann durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Die Entwässerung ist laut Begründung zum Bebauungsplan im Trennsystem vorgesehen.

Das Oberflächenwasser in soll ein Regenrückhaltebecken im Südosten geleitet werden. Die Ausführung des Ing. Büros Siwa- Plan weichen in diesem Punkt von den Ausführungen unter Ziffer 8 ab; die Bezeichnung des Beckens und damit auch die Funktion variieren zwischen Rückhaltebecken und Versickerungsbecken. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser im Bereich der Privatgrundstücke breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern; eine Versickerung über Sickerschächte entspricht nicht wasserwirtschaftlichen Vorstellungen. Für das im Südwesten vorgesehene, kaskadenförmig angeordnete Sickerbecken ist eine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen (Baugrunduntersuchungen durch ein entsprechendes Büro/ Labor). Ein Sickerbecken ist gem. ATV- Arbeitsblatt A138 zu dimensionieren und mit einem Notüberlauf in den Haunsbach zu versehen. Aufgrund der geringen Sickerfähigkeit und der daraus resultierenden großen Beckentiefe kann sich u.E. ein gem. ATV-DVWK Merkblatt M153 dimensioniertes Rückhaltebecken mit Ableitung in den Haunsbach als zweckmäßiger erweisen. Bei der Planung des Beckens ist die Leistungsfähigkeit des Ge-

wässers, das im gesamten Ortsbereich verrohrt ist, zu berücksichtigen. Eine Einleitung in den Haunsbach bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Aus den Antragsunterlagen ist nicht ersichtlich in welchem Umfang Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen. Wird die Gesamtfläche von 50 m² überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

3. Hinweise zur Bodensiegelung und zu Bauvorhaben im Grundwasserbereich

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden Hinweise zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser aufgenommen.

Wir empfehlen festzulegen, dass bei versickerungsfähigem Untergrund das unverschmutzte 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. Auf die bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwassererhaltungen wird hingewiesen.

4. Gewässer

Südlich des Baugebietes verläuft der Haunsbach, der im weiteren Verlauf in die Abens mündet. Der Haunsbach ist ein Gewässer des Flusswasserkörpers „Abenzufüsse“ gem. Wasserrahmenrichtlinie. Für den Haunsbach liegen keine Erkenntnisse oder Daten zum Überschwemmungsgebiet vor. Im Ortsbereich ist der Bach durchgehend verrohrt; es ist daher bei größeren Hochwasserereignissen und Rückstau aus der Verrohrung mit Überflutung der tiefer liegenden Flächen zu rechnen. Von Böschungsoberkante ist daher ein Abstandsstreifen von mindestens 10 m von jeglicher Bebauung und Auffüllung frei zu halten; in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Böschungsoberkante sind darüber hinaus dichter Bewuchs und Einfriedungen nicht zulässig. Der geplante Geh- und Radweg ist entsprechend vom Gewässer abzurücken.

Auf Grund der Geländeneigung kann es bei Starkregen oder Schneeschmelze zu oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Es ist ein Konzept zu erstellen, wie das auf das Baugebiet zufließende Niederschlagswasser schadlos abgeleitet werden kann.

5. Altlasten, Grundwasserunreinigungen

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.

6. Zusammenfassung

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unter Beachtung unserer vorstehenden Ausführungen keine grundsätzlichen Bedenken.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise unter Punkt 1, 3, 5 und 6 werden zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 2

Aufgrund der geringen Sickerfähigkeit werden mehrere gemäß ATV-DVWK Merkblatt M153 dimensionierte Rückhaltebecken mit Ableitung in den Haunsbach geplant. Die zum Teil widersprüchlichen Aussagen in Fachgutachten, Begründung und Umweltbericht werden entsprechend angepasst. Bei der Planung des

Beckens wird die Leistungsfähigkeit des Haunsbachs, der im Ortsbereich verrohrt ist, berücksichtigt. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird beantragt.

Es wird eine Aussage zum Umfang der Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung und der sich bei Überschreitung von 50 m² ergebenden Auflagen aufgenommen.

Zu Punkt 4 Haunsbach:

Die Baugrenzen halten einen Abstand von 10 m zum Fließgewässer sicher ein. In Bezug auf Hochwasser ist hier auch die natürliche Geländesituation mit dem nach Norden ansteigenden Hang zu berücksichtigen.

Die Einfriedungen sind insbesondere bei Fl.-Nr. 577 (= Parzelle 15) bereits vorhanden. Auch sind Gehölzpflanzungen am Bach eine nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zulässige Maßnahme.

Die Stadt Mainburg ist sich der Vorgaben und Zielsetzungen gemäß WRRL für den Haunsbach bewusst. Allerdings hält die Stadt Mainburg an der Lage des Rad- und Fußweges fest, insbesondere auch im Hinblick auf die Topographie und die angedachte Anbindung nach Osten in die Ortsmitte.

Stadtrat Beck hat wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.