

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bahnhofstraße";
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 20.02.2019 bis einschließlich 19.03.2019 statt. Es wurden zwei schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

1. Anlieger 1, Bahnhofstraße, Schreiben vom 08.02.2019

Ich bin die Eigentümerin von Fl.-Nr. 283/5, Bahnhofstraße 24 in Mainburg. Ich bestehe darauf, dass der Grenzabstand der künftigen Bebauung zu meiner östlichen Grundstücksgrenze mindestens 3 m beträgt (Art. 6, Abs. 5, Satz 1 BayBO) und nicht weniger. Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfes, Pkt 2.4.1 Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. 5, Satz 3 BayBO, wäre ein geringerer Abstand möglich.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans resultieren aus einer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange. Die Stadt Mainburg verfolgt mit dem vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan das Ziel, die bestehende, städtebauliche Struktur, ortsbildprägend für Mainburg, an der nördlichen Bahnhofstraße zu erhalten. Eine Bebauung unter Einbehaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wurde im Vorfeld mit dem Kreisbaumeister, auf Basis einer entsprechenden Planvorlage, besprochen. Dabei kam man eindeutig zu dem Ergebnis, dass sich eine derartige Bebauung für die städtebauliche Struktur und Entwicklung äußerst negativ auswirken würde. Der Straßenverlauf würde zu einer eintönigen Aneinanderreihung von Gebäuden führen. Dies wäre nicht zielführend. Die grenzständige, bzw. grenznahe Bebauung existiert bereits seit der Entstehung der Ansiedlung Schüsselhausen, vor den Toren der historischen Kernstadt von Mainburg und wurde seither beibehalten. Hier wurde mit meist giebelständigen Häusern der Landwirtschaften und Handwerksbetriebe, vormals noch mit üppigen Vorgärten versehen, der Straßenraum definiert und die Möglichkeit geschaffen, über die möglichen Zufahrten, die rückwärtigen Wirtschaftshöfe zu erschließen. Dies zeigen eindrücklich die historischen Lagepläne und Bilddokumente (siehe auch Begründung). Aus diesem Grund sollte die grenzständige bzw. grenznahe Bebauung des Bestands wieder aufgenommen werden, sodass die Zufahrten zu den rückwärtigen Bereichen erhalten bleiben. Zwischen dem westlich außerhalb des Geltungsbereichs liegendem Bestandsgebäude Hs.-Nr. 24 (Fl.-Nr. 283/5) und dem im Frühjahr 2018 im Geltungsbereich abgerissenem Gebäude Hs.-Nr. 22 (Fl.-Nr. 283/4) bestand ein ca. 4 m breiter Gebäudeabstand (fotografischer Nachweis am 30.08.2017). Das abgerissene Gebäude stand 1 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Das vor ca. 25 Jahren neu errichtete Gebäude Bahnhofstraße 24 wurde bzw. musste entsprechend den Vorgaben der BayBO unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen nach allen Seiten hin geplant und erbaut werden. Dies hatte zur Folge, dass das Wohn- und Geschäftshaus mittig in der Bauparzelle platziert wurde. Dadurch wurde die Rhythmik der Straßenseite deutlich unterbrochen. Wäre hier die vorgegebene städtebauliche Struktur aufgenommen worden und das Haus an bzw. nahe der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen worden, wäre ein Gebäudeabstand zu Hs.-Nr. 22 von mind. 5 - 6 m entstanden, was in etwa der Abstandsforderung der Eigentümerin Hs.-Nr. 24 entspräche. Bei mehreren *Besprechungen mit Vertretern der Eigentümer* im August 2019 kam man zu einer *Einigung bezüglich des Abstands* der westlichen Baugrenze des MI 2. **Gegenüber der ursprünglichen Forderung von 3 m Abstand werden nun 2 m akzeptiert.** Somit entfällt die Gebäudeabschlusswand.

Der städtebauliche Ansatz, die traditionelle Struktur mit einer grenzständigen bzw. grenznahen Bebauung festzuschreiben, bleibt im Ansatz bestehen. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Kreisbaumeister, bleibt die städtebauliche Eindeutigkeit bis zu einem Grenzabstand von 2 m gewahrt.

Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da im innerstädtischen Bereich und auch im Geltungsbereich Grenzbebauungen und grenznahe Bauungen bestehen, die aus städtebaulicher Notwendigkeit (siehe Begründung, Erhalt der historischen giebelständigen Bebauung der Bahnhofstraße) beibehalten bzw. wieder hergestellt werden sollten. Dies umzusetzen ist u.a. der grundsätzliche Anlass des Bebauungsplanverfahrens.

Die frühere Bebauung Bahnhofstraße Hs.-Nr. 22 hatte einen Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze, d.h. der Abstand zwischen den Gebäuden Hs.-Nrn. 22 und 24 betrug nur 4 m (seit ca. 25 Jahren).

Dies wurde im Bebauungsplanvorentwurf aufgenommen, um die städtebauliche Struktur beizubehalten. In Absprache mit dem Vertreter (Vater und früherer Eigentümer und Planer) der Eigentümerin wurde der Abstand der neuen Bebauung auf 2 m vergrößert. Nach Rücksprache mit dem Kreisbaumeister im Landratsamt Kelheim und der Stadtverwaltung wurde dies als maximaler Abstand gesehen, der aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird im Erdgeschoss gewerblich genutzt, d.h. es gibt hier keine schützenswerten Aufenthaltsräume. Das Obergeschoss und das Dachgeschoss dienen zu Wohnzwecken.

Im Obergeschoss sind entsprechend der Grundrissgestaltung das Treppenhaus sowie Nebenräume platziert, sodass keine Beeinträchtigung der Belichtung von Aufenthaltsräumen entstehen kann (auch so von Vater/Planer beschrieben).

Die Dachgeschosswohnung wird zur Ostseite hin ausschließlich über Dachflächenfenster belichtet, welche keinerlei Verschattung erfahren. Es entstehen somit keine negativen Auswirkungen auf das Gebäude Nr. 24.

Der Gesamtabstand zwischen den beiden Gebäuden beträgt nun 5 m, sodass der Mindestabstand hinsichtlich des Brandschutzes erreicht wird, ohne entsprechende Maßnahmen treffen zu müssen.

Die nachbarlichen Belange in Bezug auf die Verkürzung der Abstandsflächen stellen sich wie folgt dar: Gegenüber der Ausgangssituation mit 1 m näherer Fassade an der Grundstücksgrenze ergibt sich durch die Änderung im Planstand Entwurf eine Verbesserung der Belichtungsverhältnisse gegenüber der Ausgangssituation im Bestand, siehe auch Schnittdarstellung in der Begründung. Nach Auskunft des früheren Besitzers und Planers sind an der dem Geltungsbereich zugewandten Ostfassade der Hs.-Nr. 24 nur Nebenräume untergebracht. Die nachbarschaftlichen Belange werden somit ausreichend beachtet und nicht verschlechtert.

Im Bereich der Parzelle Hs.-Nr. 18 (ehemals Moserbäck) ist die städtebauliche Struktur noch eindeutig abzulesen. Es besteht das grenznahe Hauptgebäude und die rückwärtigen Wirtschafts- und Nebengebäude mit vorgelagerter Hoffläche. Als weiteres Beispiel kann auch Hs.-Nr. 16 (heute Mode-Müller) betrachtet werden. Hier wurde zwar wegen der gesonderten Gebäudestellung auf Hs.-Nr. 14 (ehemals Amtsgericht) die westliche Grenzständigkeit zu einer östlichen Grenzständigkeit des Hauptgebäudes geändert, jedoch die städtebauliche Wirkung mit Hauptgebäude und rückliegenden Wirtschafts- und Nebengebäuden mit Hof wieder entsprechend erzielt. Die Stadt Mainburg ist sich der besonderen Bedeutung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewusst. Diese werden durch die vorgesehene Planung nicht negativ beeinträchtigt. Eine detaillierte Aufstellung der Abstandsflächenverhältnisse und überbaubaren Grundstücksflächen mit Bildnachweis findet sich in Kapitel 4.2 der Begründung und als ergänzende Anlage hierzu ein sog. Abstandsflächenplan.

Fazit:

An der Planung wird festgehalten, allerdings wird der Planstand Entwurf derart modifiziert, dass nun 2 m Grenzabstand mit der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von Hs.-Nr. 24 gegeben sind.

2. Anlieger 2, Christoph-Scheffler-Str., Schreiben vom 13.03.2019

1. Verlauf der Tiefgarageneinfahrt über die Christoph-Scheffler-Straße

Aufgrund der geplanten Tiefgarageneinfahrt über die Christoph-Scheffler-Straße ist meines Erachtens eine Wertminderung meines direkt angrenzenden Grundstücks und Hauses zu erwarten.

Im Dezember 2014 habe ich bei Herrn Wittmann eine Ausnahmegenehmigung vom absoluten Halteverbot beantragt, hauptsächlich um meiner Mutter bei Fahrten zum Arzt das Einsteigen in ein Auto zu ermöglichen. Am 14.01.15 wurde ich von Herrn Wittmann informiert, dass nach Rücksprache mit H. Reiser keine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann. Als Grund wurde die Verengung der Fahrbahn nach der Sanierung angeführt (siehe Anlage).

Durch die geplante einspurige Ein/Ausfahrt mit Ampelschaltung ist damit zu rechnen, dass auf die Einfahrt wartende Autos längere Zeit auf der Christoph-Scheffler-Straße im absoluten Halteverbot stehen bleiben müssen. Daher sollte die Möglichkeit einer Teilung zwischen Ein- und Ausfahrt geprüft werden, z. B. Einfahrt über die Bahnhofstraße und Ausfahrt über die Christoph-Scheffler-Straße.

Die am 04.03.2019 auf meine Frage nach der Möglichkeit der Verlegung der Garageneinfahrt in die Bahnhofstraße von der zuständigen Architektin abgegebene Erklärung, dies wäre aus Lärmschutzgründen nicht möglich, ist meiner Ansicht nach nicht plausibel. Auf meine Nachfragen bzgl. einer eventuell auftretenden Lärmbelastung durch die Garageneinfahrt wurde mir mehrfach versichert, es sei keinerlei Belastung für mich als direkten Anlieger zu erwarten. Die hierfür erforderliche Schallisolierung sollte jedoch für beide Varianten in gleicher Ausführung möglich sein, d.h. eine Lärmbelastung der Bewohner der Gebäude MI 1 und MI 2 wäre somit gleichermaßen ausgeschlossen.

Das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen im Bereich der schmalen, verkehrsberuhigten Christoph-Scheffler-Straße ist, meiner Meinung nach, mit nicht unerheblichen Beeinträchtigungen für die Anwohner verbunden. Bedingt durch die schmale Ausführung der Fahrbahn bei der Sanierung vor einigen Jahren, wird bereits jetzt von stadteinwärts fahrenden PKW bei Gegenverkehr oftmals der Gehweg befahren. Dies passiert in der Regel nicht im Schritttempo und birgt dadurch eine verstärkte Unfallgefahr für Fußgänger.

2. Die geplante Geschossflächenzahl von 1,2 und die Anzahl von 3 Vollgeschossen für den Baukörper MI 3

Die geplante Geschossflächenzahl von 1,2 ist die für Mischgebiete maximal mögliche Variante. Für Wohngebiete üblich ist eine Geschossflächenzahl von 0,6. Da in unserem Wohn- bzw. Mischgebiet, insbesondere im Bereich der Christoph-Scheffler-Straße, vorwiegend Häuser mit 2 Stockwerken vorhanden sind, bitte ich um eine Überprüfung der Möglichkeit, die Geschossflächenzahl auf 0,8 und die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 abzusenken.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Zu 1.:

Das Tor zur Tiefgaragenabfahrt wird mit Ampelschaltung geregelt, der Torantrieb erfolgt elektrisch mit Fernbedienung, d.h. ein einfahrendes Auto muss vor dem verschlossenen Tor anhalten und warten bis das Tor geöffnet ist und kann dann in die Tiefgarage abfahren. Bei rechtzeitiger Anwendung der Fernbedienung entfällt i.d.R. das Warten vor dem Tor. Sollte zufälligerweise gleichzeitig ein Auto aus der Tiefgarage ausfahren, wird dies an der Einfahrt durch die Ampel angezeigt bzw. wird dem Auto in der Tiefgarage vor der Rampe durch die Ampel angezeigt, dass die Ein/Ausfahrt nicht frei ist. Das einfahrende Auto müsste dann wegen des Halteverbots weiterfahren und anschließend erneut versuchen.

Die Tiefgarage umfasst ca. 35-40 Tiefgaragenstellplätze, welche hauptsächlich den Wohnungen zugeordnet werden. Hier wird vornehmlich morgens die Tiefgarage verlassen und abends die Tiefgarage angefahren. Es ist nicht zu erwarten, dass es vermehrt zum gleichzeitigen Ein- bzw. Ausfahren kommt. Die Stellplätze für die gewerblich genutzten Einheiten, die häufiger frequentiert werden, liegen hauptsächlich oberirdisch im Bereich des Parkplatzes, mit Ein/Ausfahrt zur Bahnhofstraße.

Als Beispiel kann hier die Tiefgarage der Sparkasse Mainburg herangezogen werden mit Ein/Ausfahrt zur stark befahrenen Staatsstraße `Paul-Nappenbach-Straße`. Die Tiefgarage wird hauptsächlich von Sparkassenangestellten genutzt, die morgens zur Arbeit kommen und abends nach Feierabend die Tiefgarage wieder verlassen, oftmals aber auch zur Mittagspause abfahren und wiederkommen bzw. von Teilzeitkräften wechselweise angefahren wird und zusätzlich mehrfach täglich von Kundenbetreuern für Kundenbesuche beansprucht wird. Hier kommt es zu keinerlei Störungen des Verkehrsflusses in der Paul-Nappenbach-Straße.

Es ist somit davon auszugehen, dass es durch das unwesentlich erhöhte Verkehrsaufkommen und den möglichen entstehenden Lärmbelastungen nur zu unerheblichen Beeinträchtigungen für die Anwohner kommt.

Zu 2.:

Laut dem seit 10.05.2010 gültigen Flächennutzungsplan ist das gesamte Quartier zwischen Bahnhofstraße, Christoph-Scheffler-Straße und Freisinger Straße als Mischgebiet (MI) ausgewiesen und die festgesetzte Dichte (GRZ 0,6 und GFZ 1,2) weist für Mischgebiete durchaus übliche Werte auf. Die Stadt Mainburg ist sich der besonderen Bedeutung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewusst. Diese werden durch die vorgesehene Planung nicht negativ beeinträchtigt. Eine detaillierte Aufstellung der Abstandsflächenverhältnisse und überbaubaren Grundstücksflächen mit Bildnachweis findet sich in Kapitel 4.2 der Begründung und als ergänzende Anlage hierzu ein sog. Abstandsflächenplan.

In der Umgebung des Geltungsbereichs sind mehrere Gebäude mit 3 Vollgeschossen vorhanden, z.B.

Fl.-Nr. 283/5	Hs.-Nr. 22	GFZ = 1,22 (Bahnhofstraße)	Firsthöhe: ca. 10,80 m
Fl.-Nr. 283/6	Hs.-Nr. 26	GFZ = 2,0 (Bahnhofstraße)	Firsthöhe: ca. 15,20 m
Fl.-Nr. 282/8	Hs.-Nr. 1	GFZ = 0,90 (Einlaß)	Firsthöhe: ca. 9,80 m
Fl.-Nr. 283/2	Hs.-Nr. 18	GFZ = 0,90 (Bahnhofstraße)	Firsthöhe: ca. 11,00 m

im Geltungsbereich

Die vorgegebene Firsthöhe im Quartier MI 3 beträgt 10 m, d.h. die mögliche Bebauung ist gegenüber der Bahnhofstraße deutlich niedriger und entspricht der vorhandenen Bebauung im Einlass Nr. 1. Das dritte Vollgeschoss wird nicht als vollständiges Geschoss, sondern als zurückspringendes Geschoss festgelegt (durch die max. Wandhöhe traufseitig vorgeben), entsprechend der umgebenden Bebauung mit 3 Vollgeschossen. Die Gebäude Fl.-Nr. 282/8 und 283/6 sind zudem über ein erhöhtes Erdgeschoss erschlossen (ähnlich Hochparterre), sodass die Gebäude noch deutlich höher in Erscheinung treten.

In Bezug auf die Geschossigkeit erfolgt eine Anpassung an den Bestand, vgl. Festsetzung der Wandhöhen im MI 4 an der Christoph-Scheffler-Straße. Hier wird auch die Geschossigkeit mit II+D entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Bei den Gebäuden an der Bahnhofstraße (MI 1 und MI 2) werden mit drei Vollgeschossen die entsprechend der an Bahnhofstraße dichtere giebelständige Bebauung, wie hier bereits in der Umgebungsbebauung mit Hs.-Nr. 26 bestehend, aufgegriffen.

Bei der innenliegenden Bebauung (MI 3) ist die Dreigeschossigkeit auch der freien Wahl der Dachform geschuldet, die hier auch Flachdach und Pultdach zulässt. Durch das zurückspringende dritte Geschoss wird hierbei den nachbarschaftlichen Belangen Rechnung getragen.

Insgesamt stellt die Stadt Mainburg hier die Belange des aktuellen Bedarfs an Wohnraum und eine gezielte Nachverdichtung mit gewerblicher Nutzung und Ladengeschäften im Innenstadtbereich in die Abwägung ein und begründet hiermit die in den Quartieren MI 1, MI 2 und MI 3 festgesetzte Geschossigkeit mit drei Dachgeschossen.

Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Darlegung und Anhörung – Bürgerbeteiligung – am 04.03.2019 um 17:30 Uhr im Rathaus der Stadt Mainburg. Es wurden Anregungen durch vier Bürgerinnen und Bürger vorgetragen.

Die Niederschrift vom 05.03.2019 über die Bürgerbeteiligung liegt der Abwägung als Anlage bei.

II. Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.02.2019 bis einschließlich 19.03.2019 statt. Insgesamt wurden 19 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Landesfachgeschäftsstelle Nürnberg
- Erdgas Südbayern GmbH
- Kreisheimatpfleger
- Staatliches Bauamt
- Landesbund für Vogelschutz
- Vodafone Kabel Deutschland

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg, Schreiben vom 18.02.2019
- Bayernwerk AG, Schreiben vom 20.02.2019
- IHK Regensburg, Schreiben vom 14.03.2019
- Regierung von Niederbayern, vom 15.03.2019
- Regionaler Planungsverband, vom 18.03.2019
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, 28.02.2019
- Landratsamt Kelheim, Kreisbrandrat, Schreiben vom 14.03.2019
- Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 14.03.2019

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben der Stadt Mainburg, Abteilung Tiefbau vom 25.02.2019

Bei der Begründung auf Seite 14 müsste bei der „Abwasserentsorgung“ das Wort Trennsystem zu Mischsystem geändert werden. Ansonsten gibt es von „uns“ keine Einwände.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Der Anregung der Stadt Mainburg, Abteilung Tiefbau, wird nachgekommen.

Es wird in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in Kapitel 5.3 „Ver- und Entsorgung“ im Unterpunkt „Abwasserentsorgung“ das Kanalisationssystem in Mischsystem geändert.

3.2 Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 19.03.2019

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien sowie ein Kabelschacht der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen und sind im Bauvollzug zu beachten.

Die Leitungstrassen wurden geprüft. Aufgrund der Dichte der Darstellungen sind diese nicht in der Planzeichnung enthalten, sondern in einem Leitungsplan als Abbildung in der Begründung in Kapitel 6.

Weiterhin werden in der Begründung in Kapitel 5.3 im Unterpunkt „Fernmeldeanlagen“ die Beachtung der Bestandsleitungen und die Hinweise bezüglich der Baumpflanzungen aufgenommen.

3.3 Schreiben des Wasserzweckverbands Hallertau, Schreiben vom 19.03.2019

Wasserversorgung

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str. 6, 84072 Au i. d. Hallertau, Tel. 08752 / 86859-0, E-Mail: info@zvww-hallertau.de.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen I Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an der Leitung im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) zu tragen.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden dürfen, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege- bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Stadt Mainburg dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten, 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 1 von der Gemeinde zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung "Anschluss Wasserversorgung" für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet.

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs-/Wasserleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich.

Der Zweckverband bittet, nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße" die Stadt Mainburg um Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Hinweise des Wasserzweckverbandes Hallertau werden beachtet.

Die Leitungstrassen zur Wasserversorgung wurden nochmals geprüft. Aufgrund der Dichte der Darstellungen sind diese nicht in der Planzeichnung enthalten.

In der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wird unter Kapitel 6 „Nachrichtliche Übernahmen“ ein Leitungsplan ergänzt.

Die Hinweise zum Brandschutz werden in die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in Kapitel 5.3 „Ver- und Entsorgung“ im Unterpunkt „Löschwasser und Brandschutz“ aufgenommen.

Die Anmerkungen zu den Erschließungskosten werden in Kapitel 8.1 „Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung“ ergänzt.

3.4 Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Landshut vom 15.03.2019

1. Grundwasser- und Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben (siehe auch LfU-Merkblatt „Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial“). Rechtsgrundlage: § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens)

Belastbare Daten zu den Grundwasserverhältnissen im Planungsgebiet liegen uns nicht vor. Laut der Begründung wird ein Grundwasserflurabstand von etwa 3,5 m erwartet. Nach unserer Einschätzung ist aufgrund der Nähe zur Abens und ihrem Überschwemmungsgebiet mit zeitweise hohen Grundwasserständen bis nahe an die Geländeoberkante zu rechnen. Wir empfehlen daher die Aufnahme der folgenden Hinweise in den Bebauungsplan:

„Mit zeitweise hohen Grundwasserständen bis nahe an die Geländeoberkante muss gerechnet werden. Bauliche Anlagen im Erdreich (Tiefgarage) sollten daher fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.“

2. Altlasten, Boden- und Grundwasserverunreinigungen

Im Planungsgebiet sind uns keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.

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

Aufgrund der früheren Bebauung des Planungsgebiets sind Bodenverunreinigungen möglich. Sollten bei Aushubarbeiten Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Staatliches Abfallrecht, zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Anregungen des Wasserwirtschaftsamts Landshut werden beachtet.

Es wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan der textliche Hinweis 0.2 um die o.g. Formulierung ergänzt und in der Begründung in Kapitel 5.2 „Hydrologie und Wasserwirtschaft“ darauf hingewiesen.

Die Hinweise zu möglichen Altlasten im Planungsgebiet werden in der Begründung in Kapitel 5.5 „Altlasten“ ergänzt.

3.5 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Belange des kommunalen Abfallrechts vom 14.03.2019

Für den Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hingewiesen:

Die Mindestbreite bei Begegnungsstraßen nach der DGUV Information 214-033 sollte mindestens 4,75 m betragen. Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu weisen wir auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hin. Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge, entsprechend den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RA St 06), ermöglicht. Darin wird auf die Mindestbreite der Stra-

ßen, die Tragfähigkeit der Straßen, Schleppkurven, Durchfahrtshöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen.

Der Müll kann grundsätzlich nur abgeholt werden, wenn

1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z.B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
2. die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
3. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
4. Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.
5. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

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. Weiterhin sind ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitzustellen. Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen. Nicht geprüft wurden die Eigentumsverhältnisse von Straßen und Zuwege. Insbesondere werden grundsätzlich Privatstraßen ohne öffentliche Widmung nicht befahren.

Die Belange der kommunalen Abfallwirtschaft sind nicht betroffen.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Hinweise des Landratsamtes Kelheim, Belange des Kommunalen Abfallrechts, werden beachtet. Die Abfallbehälter werden zu den Abholterminen zur Bahnhofstraße bzw. Christoph-Scheffler-Straße gebracht. Das Einfahren der Müllfahrzeuge in das Grundstück ist nicht notwendig.

3.6 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Belange des Straßenverkehrsrechts vom 14.03.2019

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfolgt im Bereich zwischen zwei Straßen in der Verantwortung der Stadt Mainburg.

Die untere Straßenverkehrsbehörde ist hier nicht betroffen.

Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde kann nach aktuellem Stand nicht bewertet werden, ob und in wie weit sich hier möglicher Mehrverkehr aufbaut und negativ auf die naheliegende Bundesstraße auswirkt.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Hinweise des Landratsamtes Kelheim, Belange des Straßenverkehrsrechts, werden zur Kenntnis genommen.

Durch die vorgesehene Bebauung kommt es lediglich zu einer unwesentlichen Erhöhung durch Ziel-/Quellverkehr (v.a. PKW) auf die benachbarten Durchgangsstraßen „Bahnhofstraße“ und „Christoph-Scheffler-Straße“. Die Tiefgarage umfasst ca. 35-40 Tiefgaragenstellplätze, welche hauptsächlich den Wohnungen zugeordnet werden. Hier wird vornehmlich morgens die Tiefgarage verlassen und abends die Tiefgarage angefahren. Es ist nicht zu erwarten, dass es vermehrt zum gleichzeitigen Ein- bzw. Aus-

fahren kommt. Die Stellplätze für die gewerblich genutzten Einheiten, die häufiger frequentiert werden, liegen hauptsächlich oberirdisch im Bereich des Parkplatzes, mit Ein/Ausfahrt zur Bahnhofstraße. Es sind keine Bundesstraßen, Staatsstraßen und Kreisstraßen betroffen.

3.7 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Belange des staatlichen Abfallrechts vom 14.03.2019

Im Geltungsbereich der vorgenannten Aufstellung eines Bebauungsplanes war bereits bzw. ist eine Bebauung vorhanden. Teilweise ist diese bereits zurückgebaut worden oder soll noch werden. Von Grundfesten und Unterkellerungen können bei den beabsichtigten Baumaßnahmen lt. vorliegender Bauleitplanung noch Reste vorliegen. Belastetes Material ist vollständig zu entfernen und gemäß den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Die anfallenden Aushubmassen/Abfälle sind möglichst unmittelbar abzufahren und einer geeigneten und dafür zugelassenen Entsorgungsanlage anzudienen. Im Bedarfsfall sind diese in geeigneten Behältern oder auf einer gesicherten und befestigten Fläche mit Abdeckung nach Arten getrennt bis zum Abtransport zu sammeln („Vermischungsverbot“) und so zum Transport bereitzustellen, dass sie unbefugten Personen ohne Gewaltanwendung nicht zugänglich sind und Beeinträchtigungen der Umwelt (z.B. Geruchsbelästigung, Wassergefährdung, usw.) nicht eintreten können.

Die Verwertungs- und Beseitigungsnachweise hinsichtlich der ordnungsgemäßen Entsorgung sind gemäß den Anforderungen der Nachweisverordnung (NachwV) in der jeweils geltenden Fassung zu führen. Diejenigen Abfälle, deren Anfall nicht vermieden werden kann und die nachweislich nicht verwertet werden können, sind entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen zu beseitigen. Hinsichtlich der Abfallbeseitigung sind die jeweils geltenden Andienungs- und Überlassungspflichten zu beachten.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist dafür zu sorgen, dass insbesondere bei den nicht versiegelten Bereichen (Grünflächen), mindestens die obersten 60 cm Boden aus unbelastetem Material bestehen.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Anmerkungen des Landratsamtes Kelheim, Belange des staatlichen Abfallrechts werden berücksichtigt und sind im Bauvollzug zu beachten.

Die Anforderungen, inkl. Nachweispflicht, werden in die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in Kapitel 5.5 „Altlasten“ aufgenommen.

3.8 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Belange der Gesundheitsabteilung vom 14.03.2019

Ausgehend von den vorgelegten Unterlagen liegen aus Sicht des Gesundheitsamtes keine Einwände gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bahnhofstraße“ der Stadt Mainburg vor. Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserzweckverband Hallertau, die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalnetz der Kläranlage Mainburg sichergestellt. Altlasten sind gegenwärtig nicht bekannt.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Hinweise des Landratsamtes Kelheim, Belange der Gesundheitsabteilung werden zur Kenntnis genommen.

3.9 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Belange des Immissionsschutzes vom 14.03.2019

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ beabsichtigt die Stadt Mainburg die Ausweisung eines Mischgebietes im innerstädtischen Bereich an der Bahnhofstraße in Mainburg. Der Geltungsbereich der Planung umfasst vier Quartiere, in denen die Errichtung von Gebäuden in dreigeschossiger Bauweise geplant ist. In den Erdgeschossen der Baukörper in den Quartieren MI

1, MI 2 und MI 4 sowie in einem Teilbereich des ersten Obergeschosses im MI 2 sollen gewerbliche Nutzungen in Form von Läden, Büros oder Praxen entstehen. In allen anderen Geschossen bzw. im Baukörper MI 3 sind Wohnnutzungen geplant. Für die Bewohner sowie für die Mitarbeiter der Gewerbeeinheit wird ein Parkplatz mit 15 Stellplätzen errichtet. Darüber hinaus ist für die Bewohner eine Tiefgarage mit 35 Stellplätzen geplant.

In einem Gutachten (Projekt Nr.: MBG-4315-01 / 4315-01_E01) des Ingenieurbüros Hoock Farny Ingenieure vom 14.01.2019 wurde das Vorhaben schalltechnisch in Bezug auf den Verkehrslärm (westlich verlaufende Bundesstraße B 301 und südlich verlaufende Bahnhofstraße) sowie den Gewerbelärm (südlich gelegene Firma Vergölst GmbH und Parkplätze innerhalb des Geltungsbereiches) betrachtet.

Das o. g. Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an der Süd- bzw. teilweise auch an der Ost- und Westfassade der Quartiere MI 1 und MI 2 tagsüber und nachts durch den Verkehrslärm um bis zu 6 dB(A) überschritten werden. Weiterhin wird konstatiert, dass es durch die geplante Bebauung zu keiner Gefährdung des Bestandsschutzes der außerhalb des Geltungsbereiches angesiedelten gewerblichen Nutzung (Vergölst GmbH) kommt. Auch von den betrachteten Parkplätzen bzw. der Tiefgarage werden laut Gutachten keine unzumutbaren Lärmimmissionen verursacht.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht muss festgestellt werden, dass die gewerbliche Geräuschvorbelastung im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nicht in ausreichendem Maß berücksichtigt wurde. Umliegende Läden, Geschäftshäuser und Gastronomie fanden keinen Eingang in die Berechnung. Zudem wurden die Geräuschimmissionen ausgehend von den unmittelbar im Süden an den Planumgriff angrenzenden öffentlichen Parkplätzen nicht ermittelt. Diese Punkte sind in das Schallgutachten aufzunehmen und zu prüfen bzw. es sollte hierzu eine Aussage getroffen werden.

Letztendlich kann auf Grund der Unvollständigkeit des vorgelegten Gutachtens keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Darüber hinaus bestehen Bedenken gegen das geplante Vorhaben, die sich auf folgende Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens stützen:

- In den Quartieren MI1 und MI2 wird der tagsüber in einem Mischgebiet anzustrebende Orientierungswert von 60 dB(A) vor der Südfassade der geplanten Gebäude um bis zu 6 dB(A) überschritten, wonach auch der im Rahmen der Abwägung relevante, um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV verletzt wird. Darüber hinaus ist auch in Teilbereichen der West- und Ostfassade der genannten Gebäude mit Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 4 dB(A) zu rechnen.
- Auch in der Nacht werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) an der südlichen Gebäudefassade im MI 1 und MI 2 um bis zu 6 dB(A) überschritten, was - analog zur Tagzeit - eine Verletzung der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV um 2 dB(A) bedeutet. Die West- und die Ostfassaden der genannten Gebäude sind ebenfalls von Orientierungswertüberschreitungen betroffen.

Die im Gutachten vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nach Auffassung des technischen Immissionsschutzes nicht geeignet gesunde Wohnverhältnisse in den Gebäuden MI 1 und MI 2 zu schaffen:

- Es handelt sich ausnahmslos um passive Schallschutzmaßnahmen, denen aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches (z.B. Lärmschutzwand, Lärmschutzwand) vorzuziehen wären.
- Die vorgeschlagenen Festsetzungen bezüglich des Einbaus von fensterunabhängigen automatischen Belüftungsanlagen in Aufenthaltsräumen, die durch Außenwandöffnungen in den blau gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen (Südfassade sowie teilweise Ost- und Westfassade der Gebäude im MI 1 und MI 2) gehen nicht weit genug, zudem widersprechen sie dem Urteil des BVerwG vom 21.09.2006, wonach zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster gehört.

- Im Fall eines Freistellungsverfahrens ist zu befürchten, dass im Bauvorhaben selbst keine Beteiligung des Immissionsschutzes mehr erfolgen muss, und das, obwohl maßgebliche Anforderungen zum Schutz gegen Außenlärm erst hier erfüllt werden sollen (vgl. Festsetzung zum rechnerischer Nachweis zur Erfüllung der Anforderungen an eine ausreichende Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109).

Lösungsansätze:

- Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Neu- oder Ersatzbauten im MI 1 und MI 2 sind nach Möglichkeit auf lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren. Auf den lärmbelasteten Fassadenseiten (Süd- sowie teilweise West- und Ostfassaden) sind nach Möglichkeit Räume zu platzieren, die nur zum vorübergehenden Aufenthalt vorgesehen sind (Treppenhäuser, Küchen, Bäder, etc.). Es ist dadurch zu verhindern, dass auf den genannten Fassaden Immissionsorte entstehen.
- Falls an den lärmbelasteten Fassadenseiten (Süd- sowie teilweise West- und Ostfassaden) Außenwandöffnungen (z. B. Fenster und Türen) von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 entstehen sollen, ist zwingend eine Schallschutzfestverglasung vorzusehen. Eine Schallschutzfestverglasung beinhaltet nicht zu öffnende Fenster und eine Lüftungsanlage, somit sind die Außenwandöffnungen nicht als Immissionsort zu betrachten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster gehört.
- Die von der erforderlichen Schallschutzfestverglasung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume bzw. Grundrissorientierung betroffenen Fassaden sind in der Planzeichnung zu kennzeichnen.
- In Verbindung mit Schallschutzfestverglasung sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel von $L_{AFeq} \sim 20 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten und muss eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

Anmerkungen zu den textlichen Festsetzungen:

- Aus fachlicher Sicht kann nur konstatiert werden, dass die für die Bauleitplanung heranzuziehenden Orientierungswerte für ein Mischgebiet der DIN 18005 Beiblatt 1 sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit an den Süd- sowie teilweise Ost- und Westfassaden der Gebäude im MI 1 und MI 2 gemäß Gutachten deutlich überschritten werden. In wie weit eine Überschreitung der Werte (wie im vorliegenden Fall bis hin zu den Grenzwerten der 16. BImSchV) zugelassen wird, muss im Rahmen des kommunalen Abwägungsprozesses zum Bauleitverfahren ausreichend bewertet und mit anderen öffentlichen Belangen und privaten Interessen gerecht abgewogen werden.
- Aufgrund der vorliegenden Lärmproblematik ist es empfehlenswert, schalltechnische Nachweise für die betroffenen Fassaden von Neu- und Ersatzbauten in den Quartieren MI 1 und MI 2 bzgl. Grundrissorientierung bzw. Schallschutzfestverglasung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume und Schallschnachweis nach DIN 4109 auch im Freistellungsverfahren als zwingenden Bestandteil der Bauvorlage zu fordern.

Allgemeine Anmerkungen:

Es ist darauf hinzuweisen, dass es durch das Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu Konflikten kommen kann. Eine schalltechnische Prüfung mittels Gutachten muss spätestens im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Das Mischgebiet wird nicht neu ausgewiesen, es besteht bereits als solches. Bedingt durch die Größe der Gebäude ist es notwendig und sinnvoll, je Geschoss 2 Wohneinheiten (WE) zu errichten. Das hat zur Folge, dass es nicht möglich ist alle schützenswerten Aufenthaltsräume an lärmabgewandte Seiten zu platzieren. Da diese Gebäudeseite nach Norden orientiert ist, wäre dies zudem nicht sinnvoll, insbesondere bei Kinderzimmern. Die Ausrichtung von Elternschlafzimmern sollte möglichst nach Osten, von Kinderzimmern möglichst nach Süden oder Westen bzw. nach Osten erfolgen.

Die Fenster bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen werden als Schallschutzfenster festgesetzt. Die Be- und Entlüftung der Räume wird durch Lüftungsgeräte/Anlagen sichergestellt. Die beanspruchten Fassadenflächen werden im B-Plan entsprechend gekennzeichnet.

Die Stadt Mainburg ist sich der besonderen Bedeutung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewusst. Diese werden durch die vorgesehene Planung nicht negativ beeinträchtigt. Die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte bei Tag und Nacht ist für den Innenstadtbereich tragbar. Dies betrifft die Mainburger Innenstadt insgesamt, insbesondere die Wohngebäude in direkter Nachbarschaft. Im Zuge des dringenden Wohnraumbedarfs, einer Belebung der Innenstadt und im Hinblick auf eine Nutzung innerstädtischer Potenziale (Flächensparen) wird im Rahmen des kommunalen Abwägungsprozesses zum Bauleitverfahren, siehe auch Begründung, eine ausreichende Bewertung, die öffentlichen Belange und privaten Interessen gerecht abwägt, durchgeführt.

In einem Mischgebiet ist ein Anteil von mind. 30 % an gewerblichen Nutzungen umzusetzen. Dies sollte und wird hauptsächlich in den Gebäuden in den Quartieren MI 1, MI 2 und MI 4 erfolgen. In den Erdgeschossen sind Ladennutzungen hier wünschenswert. Grundsätzlich wird zum Planstand Entwurf in den Erdgeschossen der Quartiere MI 1, MI 2 und MI 4 eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Eine Lärmschutzwand vor dem Gebäude ist aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht keine Option und nicht umsetzbar.

Die Größen der Grundflächen der Gebäude bedingen fast zwingend 2 Wohnungen je Geschoss zu errichten. Eine Zonierung von Wohnräumen, wie in der Stellungnahme vorgeschlagen, wäre somit grundsätzlich nur bedingt möglich. Die Ausrichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, insbesondere von Kinderzimmern, nach Osten, Süden oder Westen, mit ausreichend Tageslicht und Besonnung ist einem erhöhten Immissionsschutz vorzuziehen.

Nachstehend die Abwägung des Schallgutachters punktweise bezogen auf die Einwendungen:

- Gewerbliche Vorbelastung: *„Die gewerbliche Geräuschvorbelastung im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde nicht in ausreichendem Maß berücksichtigt. Umliegende Läden, Geschäftshäuser und Gastronomie fanden keinen Eingang in die Berechnung.“*

Im vorliegenden schalltechnischen Gutachten vom 14.01.2019 wird in Kapitel 2 bereits darauf verwiesen, dass sämtliche weitere Gewerbebetriebe als die untersuchte Kfz-Werkstatt Vergölst GmbH im Umfeld des Plangebiets aufgrund der vorhandenen Entfernungs- und Abschirmungsverhältnisse keine maßgeblichen Beurteilungspegel im Geltungsbereich der Planung liefern. Nach den Erkenntnissen der Ortseinsicht handelt es sich bei den umliegenden Gewerbebetrieben um typische innerstädtische Nutzungen, wie beispielsweise Modeboutiquen, Friseuräden, Büronutzungen durch beispielsweise Versicherungen oder der Gastronomiebetrieb einer Pizzeria. Während von ersteren keine relevanten Geräuschentwicklungen ausgehen, wird die Pizzeria zum einen bereits durch die bestehende Nachbarschaft beschränkt, und zum anderen wird diese durch die vorhandenen Gebäude so abgeschirmt, dass im Plangebiet keine nennenswerten Beurteilungspegel zu erwarten sind.

- Öffentlicher Parkplatz: *„Geräuschemissionen ausgehend von den unmittelbar im Süden an den Planumgriff angrenzenden öffentlichen Parkplätzen wurden nicht ermittelt.“*

Die öffentlichen Pkw-Stellplätze entlang der Bahnhofstraße wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt, da die rund 20 Stellplätze, welche sich südlich des Plangebiets befinden, in Summenwirkung mit den ermittelten Verkehrslärmpegeln der Bahnhofstraße keinen relevanten Pegelbeitrag liefern werden. Die Stellplätze werden insbesondere zu den Ladenöffnungszeiten genutzt.

- Aktiver Schallschutz: *„Es handelt sich ausnahmslos um passive Schallschutzmaßnahmen, denen aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs (z.B. Lärmschutzwand, Lärmschutzwand) vorzuziehen wären.“*

Wie dem schalltechnischen Gutachten vom 14.01.2019 in Kapitel 4.3 zu entnehmen ist, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. die Errichtung einer Lärmschutzwand, im vorliegenden Fall aufgrund der beengten räumlichen Situation im Stadtzentrum nicht realisierbar und müssten zudem eine enorme Höhenentwicklung aufweisen, um auch auf Höhe der Obergeschosse eine spürbare Pegelminderung zu erzielen. Schließlich wäre eine Lärmschutzwand an der Bahnhofstraße auch aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht realisierbar sind, wurden demzufolge passive Schallschutzmaßnahmen in die Festsetzungen aufgenommen.

- Passiver Schallschutz: *„Die vorgeschlagenen Festsetzungen bzgl. des Einbaus von fensterunabhängigen automatischen Belüftungsanlagen in Aufenthaltsräumen, die durch Außenwandöffnungen in den blau gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, gehen nicht weit genug, zudem widersprechen sie dem Urteil des BVerwG vom 21.09.2006, wonach zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster gehört.“*

Laut dem Urteil des BVerwG vom 21.09.2006 gehört zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse grundsätzlich die Möglichkeit bei ausreichender Luftzufuhr zu schlafen. Ist das Schlafen bei gekipptem Fenster aufgrund der Lärmbelastung jedoch nicht möglich, sind angemessene Wohnverhältnisse nur bei Einbau technischer Belüftungseinrichtungen gewahrt. Folglich werden in den Festsetzungen passive Schallschutzmaßnahmen mit Belüftungsanlagen für alle Aufenthaltsräume vorgeschrieben, die nicht über eine Außenwandöffnung in einer ausreichend ruhigen Fassade belüftet werden können bzw. für diejenigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, für die eine lärmabgewandte Grundrissorientierung nicht umsetzbar ist. Bei Überschreitung der anzustrebenden Orientierungswerte um bis zu 6 dB(A) bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um 2 dB(A) ist zudem noch von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen. Dies ist der Fall, wenn die Grenzwerte für die Auslösung einer Lärmsanierung überschritten werden, welche im vorliegenden Fall jedoch noch um bis zu 3 dB(A) unterschritten werden.

- Schallschutznachweis nach DIN 4109: *„Im Fall eines Freistellungsverfahrens ist zu befürchten, dass im Bauvorhaben selbst keine Beteiligung des Immissionsschutzes mehr erfolgen muss, und das, obwohl maßgebliche Anforderungen zum Schutz gegen Außenlärm erst hier erfüllt werden sollen (vgl. Festsetzung zum rechnerischen Nachweis zur Erfüllung der Anforderungen an eine ausreichende Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109).“*

Die DIN 4109 ist baurechtlich eingeführt und ist unabhängig davon, ob diese in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannt wird, verbindlich einzuhalten. Die Umsetzung der Vorgaben aus dem Schallgutachten ist in den Bauantragsunterlagen nachvollziehbar darzustellen, z.B. Grundrissorientierung, Schallschutzfenster und dezentrale Wohnraumbelüftung.

3.10 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Belange des Städtebaus vom 14.03.2019

Aus städtebaulicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bahnhofstraße“ durch die Stadt Mainburg.

Folgende Sachverhalte sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

1. Die unter Punkt 3.3 und 3.4 verwendeten Symbole für Baulinie und Baugrenze entsprechen nicht der Planzeichenverordnung.
2. Im nördlichen Geltungsbereich wird für das Mischgebiet 4 ein Symbol für die Tiefgaragenein- und -ausfahrt abweichend zu Nr. 6.5 verwendet.
3. Für die Mischgebiete 1, 2 und 3 wird unter Punkt 3.1 die offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise beinhaltet jedoch, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen. Da dies nicht beabsichtigt ist, wäre die Festsetzung abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauGB sachgerecht.

4. Im Mischgebiet 2 wird durch die Festsetzung der westlichen Baugrenze eine grenznahe Bebauung ermöglicht. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ist zu berücksichtigen, dass bei einer zukünftigen grenznahen Gebäudesituierung die westliche Außenwand als Gebäudeabschlusswand nach Art. 28 Abs. 1 BayBO auszuführen ist.
5. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt B 2 die Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen begründet. Dabei wird jedoch die massive Abstandsflächenunterschreitung zwischen Haus Nr. 22 (3) und Haus Nr. (4) nicht thematisiert.
6. Aus gestalterischer Sicht ist die zusätzliche Tiefgaragenabfahrt über die Christoph-Scheffler-Straße zu hinterfragen. In der geschlossenen Bauweise wird die Tiefgaragenabfahrt als große Wandöffnung gestalterisch schwierig auszubilden sein.
7. Aus städtebaulicher Sicht sollten sich die größeren Baukörper entlang der öffentlichen Straße entwickeln. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist das Maß der baulichen Nutzung zurückzunehmen. Dementsprechend ist nicht nachvollziehbar, dass in zweiter Reihe im Blockinneren die Baumasse massiv erhöht wird. Aus städtebaulicher Sicht wäre genau das Gegenteil, die Reduzierung der Baumasse, sinnvoll.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Zu 1.:

Die Planzeichenverordnung nach BauGB wurde hier hinsichtlich der besseren Ablesbarkeit bei einigen Festsetzungen nicht eins-zu-eins übernommen (dies ist nicht zwingend notwendig). Die Planzeichen entsprechen den farblichen Vorgaben, ansonsten sind sie in den Festsetzungen (Legende) erläutert.

Zu 2.:

Das Planzeichen 6.5 wird auch für die Tiefgarageneinfahrt im MI 4 verwendet. Die Planzeichnung wird angepasst.

Zu 3.:

Es handelt sich hier nicht um § 22 BauGB, sondern um § 22 BauNVO. Die planliche Festsetzung 3.2 wird in „abweichende Bauweise“ geändert und definiert. Die Erläuterungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Zu 4.:

Ein Plan mit Darstellung der Abstandsflächen wird der Begründung beigelegt. Dieser zeigt, dass eine ausreichende Belichtung erfolgt. Der Plan zeigt zudem, dass die fiktiven Abstandsflächen des Quartiers MI 3 auf dem Grundstück selbst zu liegen kommen.

Zwischen MI 2 und MI 3 wird mit 5 m ein ausreichender Brandschutzabstand gewährleistet. Notwendige Belüftungen für Aufenthaltsräume können im MI 2 und MI 3 jeweils über die Ost- und Westfassaden sichergestellt werden.

Zu 5.:

Zum Nachbarn Hs.-Nr. 24 wird die westliche Baugrenze des MI 2 mit 2 m Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Der Abstand zum Gebäude Hs.-Nr. 24 beträgt somit 5 m. Der erforderliche Mindestabstand bezüglich des Brandschutzes wird somit eingehalten. Eine Gebäudeabschlusswand ist nicht erforderlich. Bei mehreren Besprechungen mit Vertretern der Eigentümer kam man zu einer Einigung bezüglich des Abstands von der westlichen Baugrenze des MI 2. Gegenüber der ursprünglichen Forderung von 3 m Abstand werden nun 2 m akzeptiert. Somit entfällt die Gebäudeabschlusswand. Der städtebauliche Ansatz, die traditionelle Struktur mit einer grenzständigen bzw. grenznahen Bebauung, bleibt im Ansatz bestehen. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Kreisbaumeister, bleibt die städtebauliche Eindeutigkeit bis zu einem Grenzabstand von 2 m gewahrt.

Dieser Abstand hat jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Belichtung der beanspruchten Gebäude. Die Giebelwand bei MI 2 ist nach Norden orientiert und somit nur zu einer zusätzlichen Belichtung

heranzuziehen. Die Belüftungsmöglichkeit ist gewährleistet.

Die Giebelwand bei MI 3 ist zwar nach Süden orientiert, zur Belichtung der entsprechenden Räume jedoch nicht zwingend notwendig, da diese auch nach Osten bzw. Westen orientiert sind und hier eine ausreichende Belichtung, sowie Be- und Entlüftung möglich ist.

Die Einhaltung der Abstandflächen nach BayBO für MI 2 und MI 3 würde bei voller Höhe eine Abstandfläche von ca. 15 m ergeben. Dies würde bedeuten, dass das Gebäude MI 3 max. 14 m lang werden könnte. Dies würde das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücksbereichs im innerstädtischen Bereich, insbesondere im Hinblick auf Nachverdichtung, Verbrauch von Grund und Boden, Wohnungsnot etc., erheblich reduzieren.

Relevante Abstandsflächen zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs bestehen nur zu Fl.-Nr. 283/5, Hs.-Nr. 24. Die Abstandflächenüberschreitung besteht beiderseits. Die Überschreitung beträgt auf Gebäudelänge Hs.-Nr. 24 1,75 m, zusätzlich auf eine Länge von 1,5 m nach Norden beträgt die Abstandsflächenüberschreitung 5,50 m Richtung Westen. Es besteht jedoch keine Beeinträchtigung des Nachbargebäudes (siehe Pkt. 1).

Die Nachbarbebauung ist aus besagten Gründen (siehe Pkt. 1) weder in Bezug auf Belichtung, Belüftung und Besonnung beeinträchtigt (siehe Schnitte zur Verschattung als Abbildung in der Begründung). Alle Erdgeschossnutzungen der straßenständigen Gebäude sind für gewerbliche Nutzungen festgesetzt. Um den Gewerbeanteil von ca. 30 % zu erhalten, ist es notwendig auch in den Obergeschossen gewerbliche Nutzungen zu planen, sodass hier der Anteil der schützenswerten Räume von Wohnnutzungen gering ist und die Grundrissgestaltung es ermöglicht, diese so zu platzieren, dass eine ausreichende Belichtung/Belüftung erreicht wird.

Nachstehend die durch die Abstandsflächenverkürzung hervorgerufenen Folgen für die Nachbarbebauung, siehe auch nachbarliche Belange in Bezug auf Belichtung, Belüftung, Besonnung, hierzu nähere Erläuterungen und sog. Abstandsflächenplan in der Begründung. Die Begründung wird zum Planstand Entwurf entsprechend ergänzt. Eine Verkürzung der gesetzlichen Abstandsflächen liegt in folgenden Bereichen vor:

Im MI 1 und MI 2 fallen die giebelständigen Abstandsflächen mit 8,95 m bis 9,13 m nach Süden in den öffentlichen Straßenraum der Bahnhofstraße. Hier sind keine nachbarlichen Belange berührt.

Zwischen MI 2 und Hs.-Nr. 24 im Westen erfolgt eine Überschreitung um 1,75 m. Gegenüber der Ausgangssituation mit 1 m näherer Fassade an der Grundstücksgrenze ergibt sich durch die Änderung im Planstand Entwurf eine Verbesserung der Belichtungsverhältnisse gegenüber der Ausgangssituation im Bestand, siehe auch Schnittdarstellung in der Begründung. Nach Auskunft des früheren Besitzers und Planers sind an der dem Geltungsbereich zugewandten Ostfassade der Hs.-Nr. 24 nur Nebenräume untergebracht. Die nachbarschaftlichen Belange werden somit ausreichend gewahrt. Die städtebauliche Struktur der nördlichen Bahnhofstraße ist nach dem historischen Vorbild beizubehalten.

Zwischen Hs.-Nr. 22 im MI 2 und dem Baukörper im MI 3 im Geltungsbereich besteht eine Überlagerung und eine Überschreitung um 4,77 m durch die Giebelseite des Gebäudes MI 3. Weiterhin wird kleinflächig um 45 m² (4,15 m x 10,75 m) eine Überlagerung von Hs.-Nr. 20 im MI 2 und dem Baukörper im MI 3. Belichtungseinschränkungen können auf der West- und Ostseite kompensiert werden. Dies wird durch Grundrissorientierung im Zuge der Planung beachtet. Eine Belichtung von Aufenthaltsräumen kann über die Ost- und Westfassaden erfolgen. Im Erdgeschoss ist eine Wohnnutzung im MI 2 ausgeschlossen. Die städtebaulichen Gründe hierfür sind eine gezielte Hofbildung im Innenraum (MI 3), eine Nord-Süd-Ausrichtung des Baukörpers im MI 3 und die Aufnahme der Kubatur der bisherigen Bebauung, die in weiten Teilen historisch seit 1900 belegt ist.

Zwischen MI 1 und MI 2 ist ebenfalls eine Überlagerung der gesetzlichen Abstandsflächen im Rahmen der Zufahrt gegeben. Dies entspricht der Bestandssituation und ist durch den Ausschluss der Wohnnutzung in den Erdgeschossen hinnehmbar.

Die Stadt Mainburg ist sich der besonderen Bedeutung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewusst. Diese werden durch die vorgesehene Planung nicht negativ beeinträchtigt. Eine detaillierte Aufstellung der Abstandflächenverhältnisse und überbaubaren Grundstücksflächen mit Bildnachweis findet sich in Kapitel 4.2 der Begründung und als ergänzende Anlage hierzu ein sog. Abstandsflächenplan.

Zu 6.:

Die künftige Tiefgaragenein- und -ausfahrt besteht bereits als Garagenzufahrt bzw. als Durchfahrt zum ehemaligen Betriebshof. Hier ist keinerlei Veränderung geplant. Evtl. wird das Garagentor in gleicher Größe und schalltechnisch optimiert erneuert.

Zu 7.:

Die Baumasse des Rückgebäudes im MI 3 wird gegenüber den Vordergebäuden im MI 2 nicht vergrößert bzw. erhöht, sondern ebenfalls mit 3 Vollgeschossen festgelegt. Bei Einhaltung der Abstandsfläche zum Vordergebäude mit mind. 5 m und zum nördlichen Nachbargrundstück als H/2, ergibt sich eine Gebäudelänge von max. 23,5 m. Die Gebäudebreite wird durch die Mindestanforderungen der Parkplatzanlage, der Zugangsbreite und der Abstandsfläche zu den westlichen Nachbargrundstücken mit max. 14 m vorgegeben. Das Baufenster wurde im B-Plan größer festgelegt, um bei der planerischen Umsetzung Balkonvorbauten, eine evtl. Laubengangschließung und weiteren Abstufungen des Gebäudes von Erdgeschoss (EG) zum Dachgeschoss (DG) größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

Das 3. Vollgeschoss beim Rückgebäude wird an der West- und Nordseite eingezogen, um eine Dachterrasse gestalten zu können, sodass die Baumasse um ca. 20 % reduziert wird. Hierzu ein weiterer Vergleich der Massivität der Bebauung:

MI 2:	Grundstücksgröße: ca. 650 m ²	Baumasse: ca. 3.500 m ³	= BMZ: 5,40 m ³ /m ²
MI 3:	Grundstücksgröße: ca. 1.110 m ²	Baumasse: ca. 2.934 m ³	= BMZ: 2,64 m ³ /m ²

In der Nachbarschaft des MI 3 besteht eine Bebauung, die gegenüber der Blockrandbebauung zur Straße hin in Baumasse und Gebäudehöhe ähnlich massiv ausgeführt ist. Eine reduzierte Bebauung kann hier nicht festgestellt werden.

3.11 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Belange des Bauplanungsrechts vom 14.03.2019

Von Seiten des Sachgebietes 41 - Bauplanungsrecht - bestehen für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

Folgender Hinweis:

Eine Reduzierung der Abstandsflächen, abweichend von Art. 6 BayBO, ist bei einer entsprechenden Begründung möglich. Der im Anhang der Begründung beiliegende Abstandsflächenplan ist jedoch *nicht* in Ordnung. Eine Halbierung ist nur möglich, wenn zwei Mal die volle Wandhöhe eingehalten wird.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Bei MI 2 Ostgebäude und MI 1 ist die Halbierung der Abstandsflächen nach BayBO möglich. Bei MI 2 Westgebäude kann im Hinblick auf die städtebauliche Struktur mit grenzständigen bzw. grenznahen Gebäuden die Halbierung auf nur 2 Seiten nicht umgesetzt werden, sodass sogar nach Westen hin die Abstandsflächenhalbierung auf der Grundstücksfläche nicht möglich ist.

Beim Ansatz der vollen Abstandsfläche H nach Süden und nach Norden, und im umgekehrten Fall des Rückgebäudes im MI 3 nach Süden, würde die mögliche Länge des Rückgebäudes erheblich reduzieren, sodass das Maß der baulichen Nutzung, wie vor beschrieben, nicht angemessen beansprucht werden kann.

Die Anwendung des Art. 6 BayBO kommt im Bebauungsplan nicht zur Anwendung. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Stadt Mainburg ist sich der besonderen Bedeutung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewusst. Diese werden durch die vorgesehene Planung nicht negativ beeinträchtigt. Eine detaillierte Aufstellung der Abstandsflächenverhältnisse und überbaubaren Grundstücksflächen mit Bildnachweis findet sich in Kapitel 4.2 der Begründung, und als ergänzende Anlage hierzu ein sog. Abstandsflächenplan, der nochmals an die Inhalte des Bebauungsplans (Umgriff der Baugrenzen) angepasst wurde.

3.12 Schreiben der Energienetze Bayern vom 21.02.2019

Von unserer Seite bestehen keine Einwände.

Das Planungsgebiet kann mit Erdgas versorgt werden. Die Versorgung kann durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes ab der Bahnhofstraße sichergestellt werden. Im Planungsgebiet sind Erdgasleitungen vorhanden. Auf diese sind bei der Planung und bei Bauarbeiten zu achten.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Hinweise der Energienetze Bayern werden bereits beachtet.

Es wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Begründung in Kapitel 5.3 im Unterpunkt „Gasversorgung“ auf die bestehenden Leitungstrassen hingewiesen.

III. Weitere erforderliche Planänderungen

Abstimmung zu Planzeichen 3.2 mit der Rechtsanwaltskanzlei Döring & Spiess.