

Sitzung: 14.10.2020 Bau- und Umweltausschuss

TOP 7

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Mitterweg-Schleißbacher Straße",
Änderung mit Deckbl.-Nr. 7;
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzei-
tigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belan-
ge

Abstimmung:

I. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 13.08.2020, 17.00 Uhr, im großen Sitzungssaal des Rathauses Mainburg statt.

Die bei der Bürgerbeteiligung angesprochenen Hinweise und Anliegen wurden von einer Teilnehmerin nochmals per E-Mail an das Stadtbauamt Mainburg gesendet. Diese werden unter Punkt II. (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) berücksichtigt.

II. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 23.07.2020 bis zum 04.09.2020 statt.

Dabei wurden folgende Anregungen und Einwände vorgebracht:

E-Mail von Einwender 1, Mainburg, vom 30.08.2020

Da ich gerade gesehen habe, dass nur noch bis 04. September Stellungnahmen abgegeben werden können, nun noch fristgerecht einige Gedanken von mir, da mir nicht klar ist, ob ich, als direkte Nachbarin danach noch Anmerkungen machen kann, die ggf. berücksichtigt werden.

Die kleine Linde, die derzeit noch durch den Zaun wachsen muss, wird hoffentlich, wie mir bei der öffentlichen Sitzung gesagt wurde, wirklich als Bestandsbaum in den Plan aufgenommen.

Bitte berücksichtigen Sie bei der Umsetzung des Bauvorhabens, dass bisher in diesem Gebiet neben vielen Vogelarten, wie Grün- und Buntspecht, auch u.a. Igel, Feldhasen, Eichhörnchen, Libellen, Glühwürmchen, Schmetterlinge und winzig kleine Grashüpfer zu Hause sind.

Bei doch immerhin 10 Wohneinheiten und den damit vielen vorgegebenen Stellplätzen, ist mir aufgefallen, dass hingegen kein - mir ersichtlicher - Spielplatz vorgesehen ist. Wobei ich das Miteinander dort jetzt schon als angespannt mitbekomme, nicht zuletzt wegen der wohl nicht klaren Nutzungsrechte im Außenbereich.

Wenn ich richtig verstanden habe, ist zwischen dem Grünstreifen zu meinem Haus und den dahinter geplanten Stellplätzen eine Stützmauer vorgesehen. Da die Erosion des Bodens bisher schon erkennbar ist und künftig wohl nur zunehmen wird, kann ich mir vorstellen, dass es ggf zusätzliche Stabilität brächte, wenn statt der geplanten Stellplätze eher Nebenbauten dort platziert würden.

Auch rangieren jetzt schon die rein- und rausfahrenden Autos teilweise über den Rasen, weshalb ich mir vorstelle, dass die sechs hinten geplanten Stellplätze, wie vorgesehen, gar nicht genutzt werden könnten.

Auch ist mir noch eingefallen, dass neben meinen Mülltonnen zur Leerung auch jeweils noch die von Nr. 6 einen Stellplatz benötigen.

Abschließend bitte ich Sie mir mitzuteilen, wann das Ganze überhaupt umgesetzt werden soll, falls es diesbezüglich schon einen Zeitplan gibt.

Und um Sie möglichst nicht wiederholt belästigen zu müssen, auch gleich noch meine große Bitte, mich möglichst frühzeitig zu informieren, wenn die jeweiligen Tätigkeiten vorgenommen werden - soweit das möglich ist.

Sollte ich Punkte angeschnitten haben, die nicht in die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Deckbl.-Nr. 7 gehören, bitte ich um Nachsicht, da ich mit diesen Abläufen nicht vertraut bin.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Linde im Nordwesten des Grundstücks wird als Baumbestand in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Baum soll erhalten bleiben. Falls das nicht möglich ist, erfolgt eine Ersatzpflanzung.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme wird versucht, die Beeinträchtigungen für die Tierwelt so gering wie möglich zu halten.

Es ist kein Spielplatz auf dem Baugrundstück geplant.

Die Zufahrten zu den Stellplätzen sind so geplant, dass diese ungehindert genutzt werden können und die Grünflächen nicht befahren werden müssen.

Die Hangsicherung in Bereichen mit Abgrabungen für Stellplätze erfolgt über Stützwände. Die Hangsicherung wird durch den Bau von Nebengebäuden nicht verbessert.

Das Grundstück Laurentiusweg 6 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

III. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 23.07.2020 bis zum 04.09.2020 statt. Insgesamt wurden 27 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- IHK Regensburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg
- Polizeiinspektion Mainburg
- Regionaler Planungsverband Landshut
- Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat
- Landratsamt Kelheim – Bauplanungsrecht
- Landratsamt Kelheim – Straßenverkehrsrecht

2. Keine Stellungnahmen wurden von folgenden Fachstellen abgegeben:

- Landesbund für Vogelschutz e.V.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz
- Kreisheimatpfleger
- Erdgas Südbayern GmbH
- Regierung von Niederbayern, Sachgebiet 24
- Vodafone Kabel Deutschland

Somit wird von diesen Trägern öffentlicher Belange Einverständnis mit der Planung angenommen.

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 01.09.2020:

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum Vorentwurf des Bebauungsplans geben wir folgende fachliche Hinweise und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

Abwasserbeseitigung

In Anhängigkeit von der Auslastung des bestehenden Kanalnetzes sollte ggf. die Festsetzung von Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser (z. B. Retentionszisternen) in Erwägung gezogen werden. Wir empfehlen ferner die Festsetzung von Gründächern. Diese wirken sich aufgrund der Wasserrückhaltung, und damit Verringerung der Abflussmenge, sowie der Förderung der Verdunstung positiv auf den Wasserhaushalt und das örtliche Klima aus. Mit einem Gründach lassen sich bis zu 70 % des anfallenden Niederschlagswassers zurückhalten! Ferner sprechen ökologische und wirtschaftliche Aspekte für die Anlage von Gründächern: Es werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Bei steigenden Grundstückspreisen, und damit einhergehender verdichteter Bauweise, können Dachgärten einen Ausgleich zu reduzierten Gartengrundstücken am Boden leisten. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser (z.B. Retentionszisternen) werden eingeplant.

Eine Festsetzung über Gründächer für Nebengebäude und Carports wird in den textlichen Festsetzungen (Punkt 2.1.4) mit aufgenommen.

3.2 E-Mail der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG vom 17.07.2020:

Sehr geehrte Damen u. Herren,
im o.g. Bereich sind Erdgasleitungen vorhanden.
Die Anweisung des beigefügten Merkblattes (Schutzanweisung) ist zu beachten.
Vor Baubeginn ist eine Gasleitungseinweisung einzuholen.
Planausschnitt im Anhang beigefügt.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
Die Gasleitung liegt im Bereich der geplanten Nebenanlagen und Stellplätze. Sie wird in Abstimmung mit dem Gasversorger in einer neuen Trasse zwischen Wohnhäusern und Nebenanlagen verlegt.

3.3 Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 31.08.2020:

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Information. Das Schreiben des Planungsbüros Müller ist am 16.07.2020 per E-Mail 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 Bau-

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Leitungen der Deutschen Telekom GmbH liegen zum Teil im Bereich der geplanten Nebenanlagen und Stellplätze. Sie werden, falls notwendig, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom GmbH in einer neuen Trasse zwischen Wohnhäusern und Nebenanlagen verlegt.

3.4 E-Mail des Bayerischen Bauernverbandes vom 23.07.2020:

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der vorgelegten Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Da das Planungsgebiet im Westen an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche angrenzt, sind die Bauwerber bzw. Bewohner darauf aufmerksam zu machen, dass auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen Immissionen in Form von Staub, Lärm und Geruch auftreten können. Dies ist auch an Sonn- und Feiertagen zu dulden.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Dem Bauherrn ist die Situation der landwirtschaftlichen Flächen bekannt.

3.5 Schreiben des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau vom 03.09.2020:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben genannte Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Mitterweg - Schleißbacherstraße“ DB Nr. 7 in Mainburg ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 16.07.2020 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 04.09.2020 die Stellungnahme bezüglich des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Mitterweg - Schleißbacherstraße“ DB Nr.7.

Wasserversorgung

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacherstr.6, 84072 Au i.d. Hallertau, Tel. 08752 868590, E-Mail: info@zvww-hallertau.de

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 80 PVC im Flurstück 339/2 der Stadt Mainburg (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Das Flurstück Nr. 332/1 ist bereits an die Wasserversorgung angeschlossen. Bei eventuellen Änderungen der bestehenden Leitung (z.B. Umlegung) sind die daraus entstehenden Kosten vom Verursacher bzw. Grundstückseigentümer der Flurstücks Nr. 332/1 zu bezahlen.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Stadt zu tragen.

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

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband be-

kannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

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, 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 Stadt, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Bahnhofstraße“ stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 339/2 mit 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 Stadt 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 Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet.

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau, soweit wie bekannt, ersichtlich.

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Mitterweg - Schleißbacherstraße“ DB Nr.7 eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Falls eine Verlegung der Versorgungsleitung für das Grundstück Laurentiusweg 17 notwendig ist, wird diese in Absprache mit dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau durchgeführt.

3.6 Schreiben Landratsamt Kelheim (staatliches Abfallrecht) vom 27.08.2020:

Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Fläche frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf der Fläche zu einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Ablagerungen gekommen sein. Insbesondere im nördlichen und westlichen Grundstücksbereich können noch Grundfesten von früheren Gebäuden vorhanden sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die abfallrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplan und der zugehörigen Begründung ausreichend berücksichtigt.

Hinsichtlich der Belange des staatlichen Abfallrechts/Bodenschutzrecht kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen zu Tage treten, werden diese dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, gemeldet.

3.7 Schreiben Landratsamt Kelheim (Immissionsschutz) vom 27.08.2020:

Zu o.g. Bauleitplanung wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Die Stadt Mainburg plant die Änderung des Bebauungsplanes „Mitterweg-Schleißbacher Straße“ durch Deckblatt Nr. 7. Es sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau zweier Mehrfamilienwohnhäuser mit vier und sechs Wohneinheiten geschaffen werden. Das derzeit bestehende Mehrfamilienwohnhaus soll abgerissen werden. Das Plangebiet sowie das Umfeld des gegenständlichen Geltungsbereichs sind als Mischgebiet ausgewiesen.

Gegen die Bauleitplanung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Hinsichtlich des Schutzes der geplanten Nutzung vor Gewerbelärm ist festzustellen, dass mit dem Neubau keine kritischeren Immissionsorte zu ggf. vorhandenen schallrelevanten Gewerbenutzungen entstehen. Vom Vorhaben selbst sind relevante Schallimmissionen allenfalls durch die Nutzung der geplanten Stellplätze zu erwarten. Eine überschlägige Berechnung lässt jedoch keine unzulässige Beeinträchtigung der nächstgelegenen Immissionsorte erkennen.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.8 Schreiben Landratsamt Kelheim (kommunales Abfallrecht) vom 27.08.2020:

Die Müllbehälter aus dem Geltungsbereich sind an einem für im Landkreis Kelheim eingesetzte Müllfahrzeuge (4-achsig, bis zu 11 m Länge inkl. Schüttung) anfahrbaren Sammelplatz zur Leerung bereitzustellen. Die Fläche von Sammelplätzen ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehältern abzustimmen. Verkehrsbehinderungen sind zu vermeiden.

Nach Rückfrage bei der beauftragten Entsorgungsfirma ist eine Anfahrt zum vorgeschlagenen Sammelplatz nur unter erschwerten Bedingungen teils unter Missachtung von Vorschriften und damit unter Umständen einhergehendem Verlust des Versicherungsschutzes möglich, da der Laurentiusweg den rechtlichen Voraussetzungen für die Anfahrt von Entsorgungsfahrzeugen nicht mehr genügt. Zudem ist eine ausreichend bemessene Wendemöglichkeit nicht gegeben.

Für im Landkreis Kelheim im Holsystem zu entsorgenden Abfall weisen wir **vorsorglich** auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hin:

Die Mindestbreite bei Begegnungsstraßen nach der DGUV Information 214-033 sollte mindestens 4,75 m betragen. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Schleppkurven der eingesetzten Müllfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. 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 Mindestbreite und Tragfähigkeit der Straßen, Schleppkurven, Durchfahrtshöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen.

Der Müll kann z. B. nur grundsätzlich direkt am Grundstück abgeholt werden, wenn 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.

Andernfalls muss der angefallene Müll von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Dementsprechend sind ausreichende Flächen, deren Größe auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen ist,

bereitzustellen. Nicht geprüft wurden die Eigentumsverhältnisse von Straßen und Zuwege; insbesondere werden grundsätzlich Privatstraßen ohne öffentliche Widmung nicht befahren.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für die geplanten Wohnhäuser ist ein gemeinsamer Müllsammelplatz am Laurentiusweg geplant. Für das Grundstück Laurentiusweg 17 ist eine Abstellfläche für Mülltonnen vorgesehen. Das Einfahren der Müllfahrzeuge in das Grundstück ist nicht notwendig.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung am Laurentiusweg ist die Anlage eines Wendeplatzes für Müllfahrzeuge nicht möglich.

3.9 Schreiben Landratsamt Kelheim (Naturschutz) vom 27.08.2020:

Gegen die Planung bestehen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken.

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Schutz von Gehölzen:

Die zu erhaltenden Gehölzbestände sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Die Regelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind bei der Bauausführung zu beachten.

Die Begründung enthält unterschiedliche Aussagen bzgl. der Gehölzbestände. Obwohl festgestellt wird, dass im Eingriffsbereich keine Gehölze vorhanden sind und angrenzende Grünflächen nicht beeinträchtigt werden, werden Bauzeitenregelungen für Gehölzbestände und die Rodung von Großbäumen getroffen. Der Sachverhalt sollte geklärt und die Planung ggf. geändert werden.

2. Gebäudebrüter / Fledermäuse:

Aufgrund des Abrisses vorhandener/älterer Gebäude können Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG betroffen sein. Seitens des Maßnahmenträgers ist vor Abrissbeginn eigenverantwortlich zu klären, ob Gebäudebrüter (z.B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Turmfalke, Hausrotschwanz) oder Fledermäuse vorhanden sind. Dies kann z.B. durch gezielte Erfassung während der Brutzeit, Suche von Nestern und Kotpuren, Befragung von örtlichen Experten, Anwohnern und Nachbarn erfolgen.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die zu erhaltenden Gehölzbestände werden bei Bedarf durch geeignete Maßnahmen geschützt.

Die Passage bezüglich der Bauzeitenregelungen für Gehölze und der Rodung von Großbäumen werden gestrichen.

Vor dem Abbruch des Gebäudes Laurentiusweg 15 wird das Vorhandensein von Gebäudebrütern und Fledermäusen geprüft.

Heimische Obstgehölze werden zusätzlich als Pflanzoption aufgenommen.

3.10 Schreiben Landratsamt Kelheim (Städtebau) vom 27.08.2020:

Grundsätzlich besteht von Seiten des Städtebaus Einverständnis mit der oben genannten geplanten Bauungsplanänderung. Im weiteren Verfahren soll folgender Sachverhalt berücksichtigt werden:

Unter Nr. 2.3 wird die zulässige Geschossigkeit mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

In Kombination mit der unter Nr. 2.1.7 festgesetzten Wandhöhe bzw. Firsthöhe ist die zu erwartende Höhenentwicklung der baulichen Anlagen definiert. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse schließt jedoch nicht die Errichtung von zusätzlichen Nichtvollgeschossen, z. B. in Form von Dachgeschossen, aus. Sollte eine maximale Bebauung mit zwei Geschossen als Erdgeschoss und Obergeschoss angestrebt werden, so ist zusätzlich eine entsprechende Festsetzung im textlichen Teil mit aufzunehmen, z. B.

„maximal zwei Vollgeschosse in der Bauweise Erdgeschoss und Normalgeschoss mit darüber angeordneter Dachkonstruktion“. Sofern ein zusätzliches Dachgeschoss für zulässig erklärt werden soll, sollte die Bauweise „Erdgeschoss, Normalgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss“ formuliert werden.

zu Nr. 2.3 „Abstandsflächen“:

Die Anordnung von einzelnen Absätzen zu Art. 6 der Bayerischen Bauordnung ist nicht zielführend. Das Abstandsflächenreglement der Bayerischen Bauordnung kann insgesamt angeordnet oder nicht angeordnet werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr. 2.1.8 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert: „Es sind maximal zwei Vollgeschosse in der Bauweise Erdgeschoss und Normalgeschoss mit darüber angeordneter Dachkonstruktion zulässig.“

Nr. 2.3 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert: „Abstandsflächen: Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.“

3.11 Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH vom 27.07.2020:

Zu oben genannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Wir haben die Planungsunterlagen überprüft.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH und es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Umbau des Versorgungsnetzes (Abbau der Freileitung Laurentiusweg 15 und die Wiederversorgung der Hausanschlüsse, die auf der bestehenden Freileitung angeschlossen sind) sowie der Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Anfragen und Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen senden Sie bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-pfaffenhofen@bayernwerk.de oder online unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>

Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen das Kundencenter Pfaffenhofen gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Hinweise bezüglich Bauablauf, Koordination und Bepflanzung werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis zu den Kabelhausanschlüssen wird in die Begründung mit aufgenommen.