

Sitzung: 25.09.2007 Bauausschuss
TOP: 4 Bebauungsplan "Steinbacher Straße" in Unterempfenbach;
Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung 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 im Zeitraum vom 21.07.2007 bis 23.08.2007 statt.

Zusätzlich fand am 23.08.2007 eine vorgezogene Bürgerbeteiligung im Rathaus der Stadt Mainburg statt. Es waren keine Bürger anwesend.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 14.07.2007 bis 21.08.2007 statt.

Insgesamt wurden am Verfahren 20 Fachstellen beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Landratsamt Kelheim, Kreisstraßenabteilung
- Landratsamt Kelheim, Abtlg. Immissionsschutz
im Schreiben vom 20.08.2007
- Staatliches Bauamt, Landshut, im Schreiben vom 06.08.2007
- Amt f. Landwirtschaft u. Forsten, Abensberg, im Schreiben v. 01.08.2007
- Vermessungsamt Abensberg, im Schreiben vom 17.07.2007
- Energienetze Bayern GmbH, München, im Schreiben vom 14.08.2007

2. Nachfolgende Fachstellen haben keine Einwände erhoben, jedoch Anregungen formuliert:

2.1 Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 20.07.2007

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 Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalpflege oder der Unteren 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 sich 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, wo 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 der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Mit 9 : 0 Stimmen –

Würdigung:

Die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes werden folgendermaßen ergänzt:

„4.3 Denkmalschutz

Sollten bei den Erschließungsmaßnahmen bzw. Hochbauarbeiten unbekannte Bodendenkmäler sichtbar werden, muss die zuständige Dienststelle umgehend unterrichtet werden.“

2.2 Stellungnahme Deutsche Telekom AG vom 13.07.2007

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Auf den Bau neuer Telekommunikationsanlagen, den hierfür gewünschten Bauablauf sowie entstehende Kosten wird hingewiesen.

Würdigung:

Die gemachten Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

2.3 Stellungnahme E.ON Bayern vom 17.08.2007

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Der Aufwand der für die Versorgung notwendigen Installationen sowie die zu beachtenden Vorschriften werden genannt.

Würdigung:

Die gemachten Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

2.4 Stellungnahme Landratsamt Kelheim:Belange des Städtebaus

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes.

Folgende Punkte sind jedoch im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

1. Aufgrund der exponierten Lage und zur Wahrung des dörflichen Charakters ist die Dachform auf Satteldach zu beschränken.
2. Die zulässige Wandhöhe bei Garagen ist nicht auf exakt 3,00 m festzusetzen, sondern auf den maximalen Wert von 3,00 m.

- Mit 8 : 1 Stimmen -

Würdigung:

Die Beschränkung auf Satteldach wird für die höher gelegenen Bauparzellen 5 – 9 übernommen, um den dörflichen Charakter in der Fernwirkung zu erhalten. Für die übrigen Bauparzellen bleiben Satteldach, Walm- und Zeltdach zulässig.

Bei den Festsetzungen zur Wandhöhe der Garagen wird die Formulierung von „3,00 m“ auf „max. 3,00 m“ abgeändert.

Belange des Straßenverkehrsrechts

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

Allerdings weisen wir auf Folgendes hin:

1. Nachdem die Erschließung des Baugebietes über die Steinbacher Straße erfolgt, ist der Einmündungsbereich aus der Erschließungsstraße in diese aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) nach den Richtlinien EAE 85/95 auszubauen. Es wird vorgeschlagen Sichtdreiecke mit entsprechenden Schenkellängen einzuplanen.

2. Es wird empfohlen, die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich in die Steinbacher Straße und die Ausfahrtsbereiche aus den Grundstücken im Baugebiet von jeder Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Bei der Bepflanzung (wenn möglich nur mit Hochstammbäumen) und bei der Errichtung von Gartenmauern ist aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs darauf zu achten. Bäume sind bis 3,00 m Höhe über der Straßenoberkante aufzuasten.
3. Zum Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer (ältere Menschen, Kinder und Behinderte) wird empfohlen, entlang der neuen Erschließungsstraßen im Baugebiet und im Verlauf der gesamten Steinbacher Straße einen Gehweg mit einer Breite von 1,50 m anzulegen. Gemäß der Richtlinie RAS – Q sollte dieser als Hochbord ausgebaut werden, um das Parken darauf auszuschließen. Durch Parkvorgänge wird die Sicht auf Kinder, die sich teilweise vor und hinter den Fahrzeugen bewegen und unkontrolliert die Fahrbahn betreten, eingeschränkt.

- Mit 8 : 1 Stimmen -

Würdigung:

Die von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltenden Sichtdreiecke aus der Erschließungsstraße werden im Bebauungsplan eingezeichnet und die Bepflanzung auch aus den Ausfahrten auf eine Höhe von 80 cm begrenzt.

Empfohlene Gehwege werden als nicht notwendig erachtet.

Belange des Abfallrechts

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich der o.g. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind dem Landratsamt Kelheim – Sachgebiet Abfallwirtschaft – keine Altlastenverdachtsflächen, Altlasten, Altanlagen bekannt.

Auf Flächen der o.g. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde langjährig ein Hopfengarten betrieben. Auf diesen Flächen könnten ggf. so hohe Belastungen an Schadstoffen vorhanden sein, dass nach den Richtlinien des Bayerischen Bodenschutzgesetzes – BayBodSchG in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern – BayBodSchVWV eine Nutzung gemäß dem Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht bzw. nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich sein kann.

Um dies klären zu können, wären vor einer abschließenden Stellungnahme zu den Vorhaben entsprechende Untersuchungen nach den Richtlinien der BBodSchV durchzuführen. Die Probenahme und Analytik sind durch ein anerkanntes und dafür zugelassenes Ingenieurbüro durchzuführen. Der Untersuchungsumfang (Probenahme, Parameterumfang) ist vorab mit dem Landratsamt Kelheim – Sachgebiet Abfallwirtschaft – abzustimmen. Weiter ist die beabsichtigte Verwertung des Aushubmaterials aufzuzeigen, um dies in der Stellungnahme berücksichtigen zu können.

Es könnte eine Liste mit Adressen von dafür zugelassenen Büros sowie der zu untersuchenden Parameter zur Verfügung gestellt werden.

Diese Untersuchungsergebnisse werden mit den Fachbehörden (Gesundheitsabteilung, Wasserwirtschaftsamt, Am für Landwirtschaft und Forsten) bezüglich der Gefährdungspfade Boden – Mensch, Boden – Nutzpflanze abgestimmt.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Das geforderte Bodengutachten wurde bereits erstellt, bezüglich des Umfanges in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim.

Die vorliegende Untersuchung einer Mischprobe ergibt, dass das Plangebiet für Wohnbebauung geeignet ist, da keiner der untersuchten Parameter zulässige Werte überschreitet. Selbst die strengeren Anforderungen für Kinderspielflächen werden erfüllt.

Auf ehemaligen Hopfenanbauflächen liegt erhöhte Kupferbelastung (280mg/kg) vor.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird jedoch der untersuchte Bodenhorizont teilweise entfernt und somit der Kupfergehalt wesentlich verändert.

Nach den Erschließungsmaßnahmen werden deshalb Bodenuntersuchungen auf den einzelnen Bauparzellen durchgeführt, um Bereiche mit erhöhtem Kupfergehalt abzutragen und auszutauschen.

Belange der Unteren Naturschutzbehörde

Gegen die Planung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweise:

1. Die Kompensationsfläche Fl.-Nr. 1410 liegt im Kernbereich Nr. 17 des Biotopverbundes der Stadt Mainburg; ein Teilbereich (magerer Ranken) ist zudem in der Biotopkartierung erfasst. Somit ist die Fläche grundsätzlich gut für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignet. Die vorgesehene Heckenpflanzung ist aber zumindest in Teilbereichen kontraproduktiv und entspricht nicht der naturschutzfachlichen Zielsetzung, da dadurch die artenreichen Rankenabschnitte stark beeinträchtigt werden. Daher ist es erforderlich, das Konzept in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überarbeiten.
2. Die Aussagen des Umweltbereiches bzgl. der Zuständigkeiten bei der Überwachung (Nr. 6.3.2) sind – im Gegensatz zum Umweltbereich bei der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung – zutreffend dargestellt. Die Intervalle für die Überprüfung (lt. Ansatz im Umweltbereich jährlich) können nach unserer Auffassung auch auf mehrere Jahre gestreckt werden.

- Mit 7 : 2 Stimmen -

Würdigung:

Das Konzept wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Folgende Änderungen werden in die Beschreibung der Ausgleichsfläche aufgenommen:

Die Heckenpflanzung entfällt vollständig.

Die Pflege der Wiesenbereiche erfolgt wie nachfolgend beschrieben:

Entwicklungsmahd:

Zeitraum ca. 5 Jahre, 1. Mahd ab 01.Juni, weitere Schritte je nach Vegetationsentwicklung, 2 Schnitte pro Jahr, Mähgut ist zu entfernen.

Folgemahd:

1. Mahd ab 15.Juni, weitere Schritte je nach Vegetationsentwicklung und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Rankenabschnitte:

Einmalige Mahd pro Jahr, Mähgut entfernen, Mähzeitpunkt: ab Anfang August.

Belange der Gesundheitsabteilung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauparzellen, die sich innerhalb des freizuhaltenden Mindestabstandes (50,00 m) vom Rand der Hopfengärten befinden, erst bebaut werden dürfen, nachdem die Hopfengärten entfernt worden sind.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Diese Festsetzung ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

2.5 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut

Der Planungsbereich kann durch den ZVzWV Hallertauer Gruppe langfristig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

Der Vorhabensbereich grenzt im Süden und Südosten unmittelbar an die Zone III bestehenden Wasserschutzgebietes an.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan (Nr. 4.3.4) ist die Entwässerung durch die bestehende Kläranlage der Stadt Mainburg gesichert. Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes ist im Vorfeld nachzuweisen.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes ist anzustreben, das Anwesen auf Fl.-Nr. 1225 an die Abwasseranlage der Stadt Mainburg anzuschließen.

Vor einer Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter halten wir - um evtl. Abflussbeschleunigungen entgegenzuwirken – die Anlagen von Regenrückhalteeinrichtungen für gegeben. Der Regenwasserrückhalt ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser,“ und ARV-Arbeitsblatt A 117) zu dimensionieren. Dabei ist auch die Aufnahmefähigkeit des Einleitungsgewässers nachzuweisen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landratsamt Kelheim zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis.

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

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, veröffentlicht im Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000. Diese Verordnung sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW – veröffentlicht im AIIIMBI Nr. 3/2000) beschreiben die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser. Die NWFreiV sollte an entsprechender Stelle in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannt werden.

Wir empfehlen außerdem festzulegen, dass das Niederschlagswasser von den Dächern und Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern in Rückhalteeinrichtungen auf den Privatgrundstücken (Zisternen o. ä.) gesammelt und ggf. zur Brauchwassernutzung herangezogen wird. Für das Überwasser ist ein Überlauf zum Kanal vorzusehen. In der Erläuterung zum Bebauungsplan ist die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone vorgesehen. Aufgrund der Bodenverhältnisse – stark bindiger Boden mit mäßiger bis sehr geringer Durchlässigkeit gem. Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanentwurf – ist eine ausreichende Sickerquote fraglich. Sollte an einer Versickerung festgehalten werden, ist im Vorfeld die ausreichende Sickerfähigkeit im Vorfeld nachzuweisen. Sickerschächte sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zu befürworten.

Sofern Grund- /Hang- /Schichtwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BAYWG wird hingewiesen.

Im Norden des Baugebietes liegt die Talaue des Empfenbaches, eines Gewässers dritter Ordnung.

Im Süden verläuft in nördlicher Richtung eine Geländemulde, die auch die Abgrenzung zum Bolzplatz darstellt. Diese ist auch weiterhin für die Abführung von Niederschlagswasser zu erhalten.

Aufgrund der Geländebeziehungen mit einem Höhenunterschied von 7,50 m ist bei Starkregen und Schneeschmelze mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter um-/abgeleitet werden. Ggf. sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Zusammenfassung:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinbacher Straße“ in Unterempfenbach bestehen unter Beachtung unserer vorstehenden Ausführungen keine grundsätzlichen Bedenken.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Zur Regenwasserrückhaltung (ca. 110 m³ für den 100-jährigen Regen) wird der vorhandene Graben entlang der Steinbacher Straße verwendet und ausgebaut. Die Zufahrten zu den Grundstücken werden über Verrohrungen hergestellt.

Die übrigen Hinweise und Anregungen werden beachtet.