

Sitzung: 14.04.2021 Bau- und Umweltausschuss

TOP 3

Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 136 für den Bereich "Am Schulhaus" in Unterempfenbach und Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans "Am Schulhaus";
Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Benachrichtigung der Öffentlichkeit erfolgte über die Durchführung der öffentlichen Auslegung und fand im Zeitraum vom 01.03.2021 bis 22.03.2021 statt. In dem Zusammenhang wurden keine Anregungen bzw. Einwände vorgebracht.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 01.03.2021 bis 22.03.2021 statt. Insgesamt wurden 21 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Energienetze Bayern GmbH
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz
- Polizeiinspektion Mainburg
- Vodafone Kabeldeutschland
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Erdgas Südbayern GmbH
- Regierung von Niederbayern
- Staatliches Bauamt Landshut
- Telekom Deutschland GmbH

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg (02.03.2021)
- Bayerischer Bauernverband (04.03.2021)
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg (26.02.2021)
- IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim (12.03.2021)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (16.03.2021)
- Regionaler Planungsverband (23.03.2021)

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Landratsamt Kelheim (BPL), Schreiben vom 15.03.2021

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

Belange des kommunalen Abfallrechts

Gemäß geändert vorliegendem Entwurf des Bebauungsplanes mit nunmehr ausreichend dimensionierter Wendeanlage ist davon auszugehen, dass die als öffentliche Straßenverkehrsfläche eingetragene Zufahrt zum Wendekreis tatsächlich öffentlich gewidmet ist, frei von parkenden Fahrzeugen gehalten wird und die Anlieger direkt dort ihre Müllgefäße zur Leerung bereitstellen können/wollen.

Weiterhin wird in den textlichen Hinweisen unter Punkt 4.10 „Müllbeseitigung“ darauf hingewiesen, dass der Müll von den Grundstücksbesitzern zum eingezeichneten Sammelplatz im Bereich der Einmündung von der Hauptstraße zum Baugebiet gebracht werden muss - was sich hinsichtlich der geänderten Planung fortan erübrigen dürfte und somit auch die eingezeichnete Sammelstelle mit dem Hinweis dazu entfallen kann.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Das neue Wohngebiet wird von einer kommunalen Straße erschlossen werden. Für die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist danach die örtliche Straßenverkehrsbehörde zuständig. Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Belange des Immissionsschutzes

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

Die Stadt Mainburg plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Schulhaus“. Der Geltungsbereich soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Auf die Stellungnahmen des Immissionsschutzes vom 04.06.2020 sowie 30.11.2020 wird hingewiesen. In den Stellungnahmen sowie in einem Telefonat mit Herrn Wittmann, Stadt Mainburg, am 18.11.2020 wurden schallschutztechnische Bedenken gegen die Planung wegen einwirkendem Gewerbe- und Straßenverkehrslärm mitgeteilt.

Die Hinweise der Fachstelle zum Industriegebiet „Gl Marzill“ sowie zur Umgehungsstraße wurden im Abwägungsbeschluss der Stadt Mainburg vom 10.02.2021 zufriedenstellend behandelt.

Die Stadt Mainburg hält an der Lösung fest, unzulässigen Gewerbelärmimmissionen durch den Ausschluss von Immissionsorten bzw. Einbau von Prallscheiben o.ä. zu begegnen. An der von Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm betroffenen Südseite sollen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenster etc. realisiert werden, da weitere raumorientierende Maßnahmen durch die Einschränkungen an der Nord- und Westfassade ausscheiden. Aktive Maßnahmen wie Schallschutzwände gegen Verkehrslärm in Richtung Süden und gegen Gewerbelärm in Richtung Westen werden laut Gutachten ausgeschlossen (durchgehende Realisierung nicht möglich bzw. erhebliche Höhenentwicklung).

Beurteilung:

Die bereits mitgeteilten Bedenken des Immissionsschutzes werden in den vorliegenden Planunterlagen nicht vollständig aufgegriffen und sollen mit folgender Beurteilung verdeutlicht werden:

Die Nord- und Westfassaden sind tags und nachts (Gewerbelärm), die Südfassaden der Parzellen 1, 2 und 6 nachts (Verkehrslärm) von unzulässigen Lärmimmissionen betroffen. Aufgrund der Überschreitung des Grenzwerts der 16. BImSchV zur Nachtzeit an der Südfassade sind passive Maßnahmen gegen Verkehrslärm, z. B. in Form von offenbaren Schallschutzfenstern, bei nachts schutzbedürftigen Nutzungen nicht mehr akzeptabel. Passiver Schallschutz gegen Gewerbelärm scheidet gemäß Definition eines Im-

missionsorts der TA Lärm grundsätzlich aus. An allen betroffenen Fassaden sind daher schutzbedürftige Nutzungen mittels Grundrissorientierung oder das Entstehen von Immissionsorten mittels Festverglasungen auszuschließen.

Ist der Ausschluss von Immissionsorten allein durch Grundrissorientierung oder durch Festverglasungen nicht möglich, wie beim Vorliegen mehrerer von Überschreitungen betroffener Gebäudeseiten insbesondere auf Parzelle 1, 2 und 6 der Fall, sind zunächst aktive Maßnahmen, wie Schallschutzwände, zu prüfen. Diese werden in vorliegendem Fall laut Gutachten wegen der notwendigen Höhenentwicklung oder fehlender Durchgängigkeit von vornherein ausgeschlossen. Hierbei hätte zumindest die Realisierung aktiver Maßnahmen für das Erdgeschoss geprüft werden können, was in der Folge mehr Flexibilität bei der Grundrissorientierung ermöglichen würde.

Erst nach Abwägung aller genannten Maßnahmen wäre als letztes Mittel denkbar, abschirmende Maßnahmen, wie z.B. Prallscheiben, umzusetzen. Diese wären jedoch allenfalls zum Schutz gegen Verkehrslärm zulässig und keinesfalls gleichzusetzen mit einer Festverglasung, weswegen Prallscheiben o.ä. als Schutz gegen Gewerbelärm grundsätzlich ausscheiden. Im vorliegenden Fall ist äußerst fraglich, ob derartige bauliche Schallschutz in der Praxis tatsächlich umsetzbar ist. Die Maßnahme bedeutet einen erheblichen Kosten- und Arbeitsaufwand für den Bauherrn und müsste zudem an der Südseite der Gebäude der betroffenen Parzellen 1, 2 und 6 realisiert werden.

Die Fachstelle kommt zum Ergebnis, dass die Bauleitplanung und die darin vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen in vorliegender Form nicht geeignet sind, die erheblichen schalltechnischen Konflikte auf allen Parzellen zu lösen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Die Dimensionierung und Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen wird im Wesentlichen dem Bauherrn im Einzelbau-genehmigungsverfahren auferlegt. Die knappgehaltene Ausformulierung der Maßnahmen in der Begründung und in den Festsetzungen des Bebauungsplans lässt nach Ansicht der Fachstelle den Bauherrn nicht ohne weiteres erkennen, welcher erhebliche Aufwand tatsächlich zu leisten ist und welche Einschränkungen hingenommen werden müssen. Die Planung in dieser Form ist daher aus schallschutz-technischer Sicht abzulehnen.

Vorschlag für das weitere Vorgehen:

Die Überschreitungen durch Straßenverkehrslärm auf den Parzellen 1, 2 und 6 könnten durch Verkleinern der Baugrenzen vermieden werden, wie auf den Lärmkarten des Gutachtens ersichtlich ist. Bei Beschränkung der Baugrenzen auf Bereiche ohne Überschreitungen durch Verkehrslärm werden den Bauherren in Verbindung mit Festverglasungen an Nord- und Westseite und ggf. aktiven Maßnahmen weitere Möglichkeiten einer sinnvollen Grundrissplanung eröffnet.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bebauung des Gebiets.

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Pflanzliste (Festsetzung 3.4):
Die Artenlisten für die Ausgleichsflächen entsprechen nicht den Angaben im Umweltbericht. Nach der Änderung der Ausgleichsflächen sind lediglich punktuelle Ufergehölzpflanzungen (Schwarzerlen) geplant, aber keine Pflanzungen von Großbäumen und Sträuchern.
2. Spezieller Artenschutz (Umweltbericht Nr. 3 und 3.2):
Ergänzend zu den Aussagen im Umweltbericht wird darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, z.B. von Baumhöhlen, nicht nur Vermeidungs- sondern auch Ausgleichsmaßnahmen erfolgen müssen.
3. Regionalplan (Umweltbericht Nr. 7):
Im Umweltbericht wird der Regionalplan der Region 11 als Quelle angegeben. Wie in der Begründung richtig dargestellt, gehört Mainburg zur Region 13.

4. Ausgleichsflächenberechnung Nr. 1 a:
Die Aussage, dass auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet wurde, ist falsch und würde auch nicht den rechtlichen Anforderungen entsprechen. Im Umweltbericht (S. 24 f) wurden die Mindestanforderungen für artenschutzrechtliche Belange geprüft und behandelt.
5. Ausgleichsflächenberechnung Nr. 7 (Saatgut):
Wir empfehlen, lediglich die Verwendung von Naturgemischen oder gebietsheimischem Saatgut (Herkunftsgebiet Hu16) festzulegen und auf die Aufgabe eines speziellen Anbieters zu verzichten.
6. Ausgleichsflächenberechnung Nr. 7 (Maßnahmen Feuchtwiese):
Die vorgesehene 3schürige Mahd der Ausgleichsfläche ist als dauerhafte Maßnahme nicht zielführend. Diese häufige Mahd ist bestenfalls als vorübergehende Maßnahme geeignet und nur dann, wenn eine Aushagerung der Fläche erforderlich ist. Für die dauerhafte Pflege der Feuchtwiesen sollte eine zweischürige Mahd mit Schnitzeitpunkten ab Mitte Juni für den ersten Schnitt und ca. acht Wochen später für den zweiten Schnitt angestrebt werden.
7. Wir bitten, die Hinweise 3, 4 und 5 aus dem Vorentwurfsverfahren weiterhin zu beachten. Bei Hinweis 3 bitten wir, einen redaktionellen Fehler aus der Stellungnahme zum Entwurf zu entschuldigen: Die richtige Herkunftsangabe für autochthones Saatgut ist Hu16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion), nicht Hu18.

Belange des Städtebaus

Grundsätzlich besteht aus Sicht des Sachgebietes Einverständnis mit der im Betreff genannten geplanten Bebauungsaufstellung. Folgende Sachverhalte sollen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

Die Festsetzung zur Geschossigkeit unter Punkt 2.4 ist missverständlich. Bei der Bauweise E + I + D wird ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss/Untergeschoss und eine Dachkonstruktion für zulässig erklärt. Daneben darf das Dachgeschoss ausgebaut werden und soll zusätzlich als kein eigenes Geschoss angerechnet werden. Baurechtlich würde dadurch innerhalb der Dachkonstruktion nur eine Galerie möglich sein. Um Missverständnisse bei künftigen Planungen zu vermeiden, ist entweder festzusetzen:

- Erdgeschoss, Untergeschoss und Obergeschoss und nicht ausgebaute Dachkonstruktion
- Sofern ein Dachgeschoss für zulässig erklärt werden soll, ist festzusetzen:
Erdgeschoss/Untergeschoss und Obergeschoss und ausbaufähiges Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss

zu 2.5:

Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung werden festgesetzt. Daneben wird eine Überschreitung der Abstandsflächen für zulässig erklärt, solange ein ausreichender Brandschutz sowie die Belichtung und Belüftung gewährleistet sind. Das widerspricht den Anforderungen der Bayerischen Bauordnung. Mit Einhaltung der Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung gemäß Art. 6 BayBO erfolgt der Nachweis eines ausreichenden Abstands hinsichtlich Brandschutz, Belichtung und Belüftung. Eventuelle Unterschreitungen der erforderlichen Abstandsflächen sollten nicht im Rahmen des Bebauungsplanes geregelt werden. Im Einzelfall kann der künftige Antragsteller im Rahmen von Abweichungsanträgen nach Art. 63 BayBO einzelne bauordnungsrechtliche Sachverhalte über die Genehmigungsfähigkeit mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abstimmen.

zu 2.10 und 2.11:

Die Festsetzungen 2.10 und 2.11 widersprechen sich. Einfriedungen sollen mindestens 10 cm Abstand zur Bodenoberkante aufweisen, um die Bewegung von Kleintieren über die Grundstücksgrenzen hinweg zu ermöglichen. Andererseits werden Stützmauern an der Grundstücksgrenze bis 80 cm Höhe für zulässig erklärt. Müssen diese Stützmauern Aufstiegshilfen für Kleintiere enthalten?

Belange des Bauplanungsrechts

Das Sachgebiet 41 -Bauplanungsrecht hat bereits in den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben. Die in diesen Beteiligungsverfahren angemerkten Anregungen wurden eingearbeitet. Aus Sicht des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht- bestehen keine

Bedenken, jedoch wird noch auf folgendes hingewiesen:

Mit der Festsetzung, dass für die Abstandsflächen und Grenzabstände Art. 6 BayBO anzuwenden ist, ist dieses Thema abschließend geregelt. Damit ist auch geregelt, ab wann sich Abstandflächen überlagern dürfen.

Zu Unklarheiten könnte die Formulierung in der Begründung A.5.6 führen, dass die mittlere Wandhöhe sich auf das geplante Gelände bezieht. Für die Abstandsflächenermittlung kann dies nicht herangezogen werden (siehe auch A.5.7 Satz 2).

Zu beachten ist bei der ganzen Abstandsflächenproblematik, dass sich die Abstandsflächenregelung in Art. 6 BayBO seit dem 1. Februar 2021 geändert hat. Bei der Berechnung der mittleren Wandhöhe bei giebelständigen Grenzgaragen wird beispielsweise der Giebel mitgerechnet.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

Belange des kommunalen Abfallrechts:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der textliche Hinweis 4.10 wird redaktionell ergänzt. Die Müllsammelstelle wird entfernt.

Belange des Straßenverkehrsrechts:

Keine Bedenken

Belange des Immissionsschutzes:

Es ist richtig, dass innerhalb des Geltungsbereichs und insbesondere an den Südfassaden der Parzellen 1, 2 und 6 Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV auftreten können, die sich in der Größenordnung von 1 -3 dB(A) bewegen. Im Umgang mit diesen Überschreitungen wird eine Festsetzung zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen, mit Hilfe derer bei entsprechend konsequenter Beachtung und Umsetzung trotz der prognostizierten Grenzwertüberschreitungen im Gebäudeinneren gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Mit den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Zwangsbelüftungsanlagen wird im Inneren von Aufenthaltsräumen für hinreichend hohe Luftwechselraten sowie gleichzeitig für ausreichend niedrige Geräuschpegel und damit für gesunden und erholsamen Schlaf gesorgt. Auf diese Weise wird den Belangen des Lärmimmissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen. Die Forderung nach der Festsetzung von Schallschutzfestverglasungen auf Grundlage der pauschalen Aussage, dass passiver Schallschutz bei Verkehrslärmpegeln der prognostizierten Größenordnung nicht mehr akzeptabel sei, ist unbegründet und wäre allenfalls dann in Betracht zu ziehen, wenn ansonsten eine konkrete Gefahr gesundheitsgefährdender Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche zu befürchten wäre. Dies ist im vorliegenden Fall mit Blick auf die deutliche Unterschreitung der diesbezüglich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von ca. 70 dB(A) tagsüber und von ca. 60 dB(A) nachts nicht zu erwarten. Unabhängig davon werden die Baugrenzen der Parzellen 1, 2 und 6, wie von Seiten des Landratsamts vorgeschlagen, nochmals enger gefasst, um weiter von der Straße abzurücken.

Es ist richtig, dass im Umgang mit prognostiziertem Orientierungswert bzw. Immissionsgrenz- oder Immissionsrichtwert zunächst die Möglichkeit der Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen zu prüfen sind. Im Umgang mit den verkehrlich einwirkenden Geräuschimmissionen bzw. den ausschließlich auf Höhe des Obergeschosses prognostizierten Grenzwertüberschreitungen scheidet diese Möglichkeit aus den genannten Gründen aus.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen im Umgang mit den gewerblich bedingten Geräuschimmissionen kommen nicht in Frage, da diese mit Blick auf die Eintragsrichtung des Lärms entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs errichtet werden müsste. Zudem haben die in diesem Zusammenhang zusätzlich durchgeführten Berechnungen des Sachverständigenbüros "Hooock & Partner" gezeigt, dass auf Grund der vor Ort vorherrschenden Topographie auch eine – nur zum Schutz der Immissionsorte des Erdgeschosses dimensionierte – Lärmschutzwand selbst mit beträchtlichen Höhenentwicklungen

von mehr als 4 m nicht zu einer vollumfänglichen Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele führen würde. Lediglich vor den Nordfassaden der Parzellen 2 und 3 ließe sich so die gewünschte Verbesserung erzielen, sodass die Kosten einer derartigen Schutzmaßnahme nicht im Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck steht und daher nicht in Betracht kommt.

Die Aussage, dass bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten, wie z. B. sog. "Prallscheiben", im Umgang mit gewerblich bedingten Geräuschmissionen grundsätzlich ausscheidet, ist nicht näher begründet und widerspricht den Ausführungen mehrerer einschlägiger fachlicher Leitfäden und Lösungsansätzen. Im Besonderen ist die folgende Fachliteratur zu nennen:

- Dolde Mayen & Partner:
Umgang mit Gewerbelärm – Gewerbelärm und Wohnen im Bebauungsplan – Die neuere Rechtsprechung des BVerwG – Praxiserfahrungen und Lösungsansätze; III Rn 6 (S.9); Experten-Hearing am 05.12.2014; München
- Berliner Leitfaden:
Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017, z.B.: IV.2.2 Architektonische Selbsthilfe (S. 50), Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz; Mai 2017; Berlin
- Arbeitshilfe zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse – Schallmissionen, (S. 7), Stand September 2017; Stadt Frankfurt am Main
Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Gewerbelärm bei heranrückender Wohnbebauung, (S. 11), Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen; Stand Februar 2021; Düsseldorf
- Positionspapier des Arbeitsrings Lärm der DEGA;
Memorandum "Lebenswerte Städte trotz Innenstadtverdichtung"; (S. 2 der Zusammenfassung), Deutsche Gesellschaft für Akustik e.V.; 08.10.2020, Berlin

Dementsprechend ist ein derartiger baulicher Schallschutz in der Praxis auch im Umgang mit Anlagen- bzw. Gewerbelärm grundsätzlich nicht unzulässig und daher als fachgerechte Konfliktbewältigung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bewerten, zumal dies in der entsprechenden Festsetzung lediglich als Alternative zu den vorrangig genannten Festverglasungen erwähnt wird.

Weiterführende Berechnungen oder zusätzliche Festsetzungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

Belange des Naturschutzes:

Die Pflanzenangaben für die Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplan geändert.

Der Punkt 3.2 im Umweltbericht wird um den Satz ergänzt, dass bei Feststellung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, z. B. von Baumhöhlen, Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Hier handelt es sich um einen Übertragungsfehler. Natürlich gehört dieser Bereich zur Region 13, wie in der Begründung zum Bebauungsplan angegeben. Der Fehler wird korrigiert.

Die Aussagen des Umweltberichts werden in die Ausgleichsflächenberechnung übernommen und gleichgestellt.

Die Angabe eines Herstellers des geeigneten Saatguts wird in der Ausgleichsflächenberechnung gestrichen. Es wird nur die Herkunftsregion angegeben. Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird entsprochen. Es wird nur eine 2-schürige Mahd festgesetzt.

Die Hinweise 3, 4 und 5 aus dem Vorentwurfsverfahren werden berücksichtigt.

Belange des Städtebaus:

Um Missverständnisse zu vermeiden wird der Punkt 2.4 redaktionell angepasst.

Der Punkt 2.5 wird redaktionell angepasst.

Das Verbot von Zaunsockeln wird angepasst. Dieses zählt für Zäune zur freien Landschaft.

Belange des Bauplanungsrechts:

Der Punkt A.5.6 in der Begründung wird angepasst.

3.2 Landratsamt Kelheim (FNP/LP), Schreiben vom 15.03.2021

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

Belange des Immissionsschutzes

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

Die Stadt Mainburg plant die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 136. Der Geltungsbereich soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt werden.

Auf die Stellungnahmen des Immissionsschutzes vom 28.05.2020 und 18.11.2020 wird hingewiesen. In den Stellungnahmen sowie in einem Telefonat mit Herrn Wittmann, Stadt Mainburg, am 18.11.2020 wurden schallschutztechnische Bedenken gegen die Planung wegen einwirkendem Gewerbe- und Straßenverkehrslärm mitgeteilt. Die kritische Immissionssituation wird auch im vorliegenden Planentwurf nicht zufriedenstellend gelöst.

Die Fachstelle kommt zum Ergebnis, dass die Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht sicherstellen kann. Die Planung in dieser Form ist daher aus schallschutztechnischer Sicht abzulehnen.

Hinsichtlich der Umwidmung der Fläche in Oberempfenbach wird auf mögliche Beeinträchtigungen des bestehenden Allgemeinen Wohngebiets durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung wie Staub, Lärm etc. hingewiesen.

Belange des Naturschutzes

Gegen die Neuausweisung und Rücknahme der Bauflächen bestehen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken.

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. **Legende Flächennutzungsplan:**
Die Legende zum Flächennutzungsplan enthält einen Fehler: Der Geltungsbereich der zu entnehmenden Fläche wird im Plan mit einer anderen Signatur dargestellt.
2. **Legende Landschaftsplan:**
Die Legende zum Landschaftsplan enthält einen Fehler: Die gängige Signatur für „Naturschutz- und Landschaftspflegeflächen („T-Linie“) wird doppelt aufgeführt und einmal als „Christbaumplante“ bezeichnet.
3. **Anlass (A1 S. 5):**
Die Aussage, dass nördlich des Wohngebiets eine Ausgleichsfläche entsteht, ist nicht (mehr) zutreffend.
4. **Änderungen (A4.3 S. 13):**
Die Aussage, dass die neuen Ausgleichsflächen im Landschaftsplan und im Flächennutzungsplan angepasst werden, ist nicht zutreffend. Die neuen Ausgleichsflächen wurden weder im Landschaftsplan noch im Flächennutzungsplan dargestellt.
5. **Spezieller Artenschutz (A7 Umweltbericht Nr. 3 und 3.2):**
Ergänzend zu den Aussagen im Umweltbericht wird darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, z.B. von Baumhöhlen, nicht nur Vermeidungs- sondern auch Ausgleichsmaßnahmen erfolgen müssen.
6. **Regionalplan (A7 Umweltbericht Nr. 7):**
Im Umweltbericht wird der Regionalplan der Region 11 als Quelle angegeben. Wie in der Begründung richtig dargestellt, gehört Mainburg zur Region 13.

Belange des Städtebaus

Zu der im Betreff genannten geplanten Flächennutzungsplanänderung bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Anregungen.

Belange des Bauplanungsrechts

Das Sachgebiet 41 -Bauplanungsrecht- wurde bereits im Verfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BayBO beteiligt. Die dabei vorgebrachten Anmerkungen wurden berücksichtigt und entsprechend eingearbeitet. Es bestehen keine Bedenken gegen die geplante Flächennutzungsplanänderung.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Immissionsschutzes:

Die Problematik wird im Bauleitverfahren des Bebauungsplanes erneut behandelt.

Belange des Naturschutzes:

Der Geltungsbereich wird angeglichen.

Die Signatur ist im gültigen Flächennutzungsplan als Doppel – T - Linie enthalten. Diese befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplans und wird durch die Planung nicht berührt (Bestand).

Der nachfolgende Satz wird aus der Begründung gestrichen:

Nördlich des neuen Wohngebietes entsteht als Pufferzone zur geplanten Umgehungsstraße eine Ausgleichsfläche dafür neu.

Der Ausgleich erfolgt auf Fl. Nr. 853 in der Gemarkung Oberempfenbach.

Der nachfolgende Satz wird aus der Begründung gestrichen:

Die neuen Ausgleichsflächen zum Schutz der Landschaft werden im Landschaftsplan, sowie im Flächennutzungsplan angepasst. Die im Landschaftsplan eingetragenen Ausgleichsflächen und Biotope werden bei der Planung berücksichtigt und geschützt.

Der Punkt 3.2 im Umweltbericht wird um den Satz ergänzt, dass bei Feststellung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, z. B. von Baumhöhlen, Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Hier handelt es sich um einen Übertragungsfehler. Natürlich gehört dieser Bereich zur Region 13, wie in der Begründung zum Flächennutzungsplan angegeben. Der Fehler wird korrigiert.

Belange des Städtebaus:

Keine Bedenken

Belange des Bauplanungsrechts:

Keine Bedenken

3.3 Bayernwerk Netz GmbH (BPL u. FNP/LP), Schreiben vom 15.03.2021

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

Mit dem Schreiben vom 09.11.2020 haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben, welche weiterhin Ihre Gültigkeit behält.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meineplanauskunft.de/LineRegister/etClient?theme-bag>.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme von 09.11.2021 wurde ausreichend behandelt. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen werden nicht beeinträchtigt.

3.4 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau (BPL u. FNP/LP), Schreiben vom 19.03.2021

Die oben genannte Änderung des Flächennutzungs- und Flächennutzungsplanes „Am Schulhaus“ in Unterempfenbach ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 01.03.2021 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 22.03.2021 die Stellungnahme bezüglich der Änderung des Flächennutzungs- und Flächennutzungsplanes „Am Schulhaus“.

Wasserversorgung

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str.6, 84072 Au i.d.Hallertau, Tel. 08752 868590, EMail: info@sv-hallertau.de

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 125 AZ im Flurstück 1286/29 der Gemarkung Oberempfenbach (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 / Grundstücksanschlüsse.

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

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt 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 der Änderung des Flächennutzungs- und Flächennutzungsplanes „Am Schulhaus stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 1193/1 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 ersichtlich.

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungs- und Flächennutzungsplanes „Am Schulhaus“ eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Zu Wasserversorgung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und weiterhin beachtet.

Zu Brandschutz:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und weiterhin beachtet.

Zu Erschließung und Erschließungskosten:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und weiterhin beachtet.