

Sitzung: 14.04.2021 Bau- und Umweltausschuss

TOP 5

Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 137 für den Bereich "Leitenbach Ost" und Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans "Leitenbach Ost";
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der 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 04.02.2021 bis 12.03.2021 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 27.01.2021 bis 12.03.2021 statt. Das Ergebnis des Verfahrens lässt sich wie folgt zusammenfassen:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Erdgas Südbayern GmbH
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz
- Staatliches Bauamt Landshut
- Deutsche Telekom GmbH
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Vodafone Kabel Deutschland für FNP+LAP/BPL, E-Mail vom 10.03.2021
- Landratsamt Naturschutz, Bauplanungsrecht, Städtebau und staatliches Abfallrecht für FNP+LAP, Schreiben vom 08.03.2021
- Landratsamt Kreisbrandrat, staatliches Abfallrecht für BPL, Schreiben vom 08.03.2021
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg für FNP+LAP/BPL, E-Mail vom 29.01.2021
- Regionaler Planungsverband Landshut für FNP+LAP/BPL, Schreiben vom 12.02.2021
- IHK Regensburg für FNP+LAP/BPL, E-Mail vom 03.03.2021
- Bayerischer Bauernverband für FNP+LAP/BPL, E-Mail vom 02.02.2021
- Polizeiinspektion Mainburg für FNP+LAP/BPL, E-Mail vom 01.02.2021
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg für FNP+LAP/BPL, E-Mail vom 29.01.2021
- Energienetze Bayern GmbH für BPL, E-Mail vom 27.01.2021

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Vodafone GmbH (BPL), E-Mail vom 10.03.2021

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.01.2021.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme von Vodafone GmbH wird zur Kenntnis genommen.

3.2 Bayernwerk Netz GmbH (FNP+LAP/BPL), Schreiben vom 10.02.2021

Mit dem Schreiben vom 23.06.2020 haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben, welche weiterhin Gültigkeit behält.

Stellungnahme vom 23.06.2020:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und ein Verteilerkasten erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauer und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und der 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.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt 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 für Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen senden Sie bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-pfaffenhofen@bayernwerk.de oder an die obenstehende Postadresse. Telefonische Anfragen bitte an 08441 750 338.

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

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Der Baubeginn wird der Bayernwerk AG mindestens 6 Monate vorher schriftlich mitgeteilt sowie eine Spartenabfrage zur Ermittlung der genauen Lage bestehender Leitungen durchgeführt. Die Hinweise werden in die Bauleitplanung aufgenommen.

3.3 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau (FNP+LAP/BPL), Schreiben vom 08.02.2021

Die oben genannte Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit DB 137 „Leitenbach Ost“ in Leitenbach ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 27.01.2021 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 12.03.2021 die Stellungnahme bezüglich der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit DB 137 „Leitenbach Ost“ allgemeines Wohngebiet in Leitenbach.

Wasserversorgung

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

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 100 PVC im Flurstück 932/2 der Gemarkung Lindkirchen (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Die o.g. Baugrundstücke 942/1 und 942/2 sind nicht durch eine Wasserversorgungsleitung erschlossen, sodass kein Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Der Zweckverband ist jedoch zur Erschließung der genannten Baugrundstücke bereit, wenn der Antragsteller mit dem Zweckverband eine Sondervereinbarung abschließt. Die gesamten Kosten für die Erschließung im öffentlichen und privaten Grund sind vom Grundstückseigentümer zu bezahlen.

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 von der Stadt Mainburg oder dem Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke zu tragen. Dies hängt vom Grund der Änderung im Straßengrund ab (Verursacher-Prinzip).

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 Landschaftsplanes „Leitenbach Ost“ stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 932/2 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 Verbandssatzung § 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 Landschaftsplanes mit DB-Nr. 137 „Leitenbach Ost“ in Leitenbach eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Zweckverband Wasserversorgung Hallertau wird zur Kenntnis genommen.

3.4 Schreiben des Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (FNP+LAP/BPL), Schreiben vom 10.03.2021

Das AELF Abensberg weist erneut darauf hin, dass es sich rund um die überplante Fläche um ein durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung geprägtes Gebiet handelt und empfiehlt weiterhin die Ausweisung eines MD statt WA.

Das vorgelegte immissionsschutzrechtliche Gutachten berücksichtigt keine steigenden Anforderungen an Tierhaltungseinrichtungen hinsichtlich Tierwohl, die mit höheren Emissionen verbunden sind. Mögliche Verschärfungen des Immissionsschutzrechtes sind naturgemäß auch nicht enthalten.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes würde eine Entwicklungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Betriebe zu stark einschränken.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen. Eine Behinderung der betrieblichen Entwicklung des benachbarten Hofes ist auch unter Berücksichtigung der steigenden Anforderungen hinsichtlich dem Tierwohl nicht nachzuvollziehen. Der Schweinestall auf dem benachbarten Hof wird nicht genutzt. Aufgrund der steigenden Anforderungen an das Tierwohl wird es unwahrscheinlicher, dass alte bestehende Schweineställe an Hofstellen, die nicht mehr genutzt werden, wieder aktiviert werden würden. Zudem befindet sich im Bereich der Bauleitplanung bereits ein Wohngebäude und ein Teil der Zufahrtsstraße. Die Planfläche ist nicht im Eigentum des landwirtschaftlichen Betriebs, sodass eine mögliche Entwicklung der Landwirtschaft nicht nach Westen zu Ort, sondern in östliche Richtung erfolgen kann. Um mögliche Beeinträchtigungen durch Geruchsbelastungen bewerten zu können, wurde ein Gutachten beauftragt, das für ein allgemeines Wohngebiet (WA) auf der Planfläche keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigung im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsimmissionen ermittelte.

3.5 Regierung von Niederbayern in Landshut (FNP+LAP/BPL), Schreiben vom 12.02.2021

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 137 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Leitenbach Ost“, um drei neue Baugrundstücke zu schaffen.

Die Neudarstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (Ortsteil Leitenbach) bei gleichzeitiger Herausnahme solcher Flächen an anderer Stelle (Ortsteil Lindkirchen) entspricht dem Flächenspargebot und wird ausdrücklich begrüßt.

Erfordernisse der Raumordnung stehen diesen Planungen weiterhin nicht entgegen. Um einer Entstehung von „Spekulationsflächen“ vorzubeugen wird der Stadt empfohlen, eine Bauverpflichtung für neue Wohnbauflächen auszusprechen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten des Bauleitplanes eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z.B. PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Bekanntmachungsdatums zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine andere digitale Form (z.B. downloadlink).

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wird zur Kenntnis genommen.

3.6 Wasserwirtschaftsamt Landshut (FNP+LAP/BPL), Schreiben vom 12.03.2021

Zum Entwurf des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung nehmen wir wasserwirtschaftliche Belange betreffend Stellung:

1. Abwasserbeseitigung

Der Entwurf sieht eine Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers auf den Privatparzellen vor, bei nicht versickerungsfähigem Untergrund eine Rückhaltung in Zisternen. Der Überlauf aus Versickerungsanlagen oder Zisternen und das Straßenwasser soll laut Planung über ein Regenrückhaltebecken im Norden in den Leitenbach eingeleitet werden. Der Bebauungsplan enthält keine verbindlichen Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung.

Grundsätzlich halten wir an unserer Stellungnahme vom 30.07.2020 zum Vorentwurf fest. Ergänzend ist zum nun vorliegenden Entwurf folgendes anzumerken:

Eine Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Leitenbach bedürfte voraussichtlich einer wasserrechtlichen Genehmigung. Das Neubaugebiet sollte daher ggf. im Wasserrechtsverfahren zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Ortsteil Leitenbach in den Leitenbach berücksichtigt werden. Der bereits verlängerte Bescheid läuft zum 30.06.2021 aus. Wir erinnern an die bereits überfällige Vorlage der Antragsunterlagen.

Laut Bescheid des LRA Kelheim vom 05.08.2020 zur Verlängerung der Niederschlagswassereinleitung ist im Wasserrechtsverfahren das noch fehlende Rückhaltevolumen zur Kompensation der Niederschlagswassereinleitungen aufzuzeigen. Angedacht ist offensichtlich eine Schaffung von Rückhaltevolumen im Bereich der Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan. Wir sehen hier einen Konflikt mit der ebenfalls angedachten Anrechnung der Maßnahme als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche und empfehlen eine Klärung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Kelheim.

Das Regenrückhaltebecken liegt vermutlich im faktischen Überschwemmungsgebiet des Leitenbachs. Durch die Ausbildung von Dämmen würde vermutlich Hochwasserrückhalteraum verloren gehen und damit das Erhaltungsgebot natürlicher Rückhalteflächen gemäß § 77 WHG tangiert. Wir verweisen diesbezüglich auf Abschnitt 2.

2. Gewässer und Hochwasserrisikomanagement

Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans rutscht das Baufeld näher an den Leitenbach heran. Laut den Schnitten sind Auffüllungen vorgesehen, die in die Ausgleichsfläche hineinreichen. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Mainburg hat in seiner 21. Sitzung am 16.12.2020 folgendes beschlossen:

„Der Bereich der Ausgleichsfläche im Norden wird nicht aufgefüllt, es wird aber der Bereich der geplanten Bebauung und der Zufahrtsstraße angehoben, sodass keine Gefahr im Hochwasserfall besteht. Auf eine HQ100 Berechnung wird verzichtet.“

Auch im Bebauungsplan ist von einer Überschwemmungsgefährdung die Rede. Nach dieser und unserer Einschätzung besteht eine Überschwemmungsgefährdung des Baufelds. Von einer Beeinträchtigung natürlicher Rückhalteflächen gehen wir aus. Die Überschwemmungsgefährdung ist daher zu überprüfen und das Überschwemmungsgebiet unter Zugrundelegung eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ100) zu ermitteln. Wir verweisen diesbezüglich auf Absatz 3.3.2 der „Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben“ (ARGE BAU, Stand: 26.11.2018).

Nach § 77 Abs. 1 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Eine Abweichung ist nur aus überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit zulässig. Der anzulegende Maßstab für die Überwindung dieses Belanges ist ähnlich streng wie eine ausnahmsweise Zulassung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 2 WHG. Soweit der Allgemeinwohlbelang überwunden werden kann und die Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet damit zulässig ist, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 77 Abs. 1 Satz 2 WHG). Geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensvermeidung sollten dann vorgesehen werden. Diesbezüglich empfehlen wir die Anwendung der im Jahr 2019 vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregensrisiken in der Bauleitplanung“.

Der Wasserabfluss darf nicht zum Nachteil Dritter verändert werden (§§ 5 und 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WHG, Art. 46 Abs. 6 BayWG und Art. 49 BayWG).

Die laut Plan vorgesehene Anlage eines Nebengerinnes zum Leitenbach begrüßen wir. Die Maßnahme sollte noch im Detail mit uns abgestimmt werden, auch zur Klärung der Frage, ob eine wasserrechtliche Genehmigung der Maßnahme erforderlich ist (evtl. Gewässerausbau nach § 67 WHG).

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Landshut wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Abwasserbeseitigung werden im Bebauungsplan in die Festsetzungen übernommen. Die Stadt Mainburg veranlasst, dass beim Wasserrechtsverfahren zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Ortsteil Leitenbach in den Leitenbach das neue Baugebiet mitberücksichtigt wird.

In der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche nördlich des Baugebiets am Leitenbach soll als wasserrechtliche Kompensation zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Ortsteil Leitenbach Rückhaltevolumen in Form eines Nebengerinnes geschaffen werden. Die Bereitstellung von Fläche sowie die Aushubarbeiten für das Nebengerinne bedingen sich gegenseitig, damit aber kein Konflikt zwischen Wasserrecht und Naturschutzrecht entsteht, wird die Fläche des Nebengerinnes nicht der Ausgleichsfläche angerechnet.

Das Regenrückhaltebecken wird dem bestehenden Geländeniveau angepasst, so dass keine Dämme im möglichen Überschwemmungsgebiet des Leitenbachs den Hochwasserrückhalteraum verringern. Nach Abschätzung des Wasserwirtschaftsamts zum Vorentwurf des Bebauungsplans reicht das Überschwemmungsgebiet bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis bis an die Verkehrsfläche / Baufläche heran. Zum Schutz werden die Anliegerstraße und die Bauflächen aufgefüllt und erhöht. Der Bereich der Ausgleichsfläche im Norden wird nicht aufgefüllt. Da im Entwurf mit der Heizanlage näher an den Leitenbach herangerückt wurde, besteht die Gefahr, dass durch die Geländeauffüllung Hochwasserrückhalteraum verloren geht. Aus diesem Grund wird die Heizanlage auf die Baulinie des Vorentwurfs zurückgenommen.

Im Bebauungsplan wird auf eine Überschwemmungsgefahr im Bereich des Leitenbachs, sowie durch Oberflächenabfluss bei Starkregen von den umgebenden Hängen hingewiesen, damit baulich Vorsorge getroffen werden kann und das Bewusstsein der Anwohner geschärft wird, dass jederzeit höhere Abflüsse als ein HQ100 auftreten können oder lokale Ereignisse wie Verklausungen zu Rückstauwirkungen und höheren Wasserspiegellagen führen könnten und somit generell in Gewässernähe eine Gefährdungslage besteht.

3.7 Landratsamt Kelheim (BPL), Schreiben vom 08.03.2021

Belange des kommunalen Abfallrechts

Wir verweisen auf die in diesem Verfahren bereits geleistete Stellungnahme. Somit sind die Müllgefäße aller 4 Bauparzellen an der nächsten, anfahrbaren Stelle - hier die Einmündung zur zentral verlaufenden Dorfstraße - bereitzustellen.

Eine Abholung direkt vor jedem Haus ist nach derzeitigem Planungsstand nicht möglich.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme zum kommunalen Abfallrecht wird zur Kenntnis genommen.

Die Müllgefäße aller 4 Bauparzellen sind zur Leerung an der Einmündung der Stichstraße in die Dorfstraße von den Anwohnern bereitzustellen.

Belange des Immissionsschutzes

Die Fachstelle „Technischer Immissionsschutz“ wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde aufgefordert, eine fachtechnische Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung abzugeben.

Auf die Stellungnahme des „Technischen Immissionsschutzes“ vom 30.07.2020 wird hingewiesen. Es wurden hinsichtlich Schall (Bolzplatz, Vereinsheim/Schützenheim mit Gaststätte, landwirtschaftliche Betriebe) und Geruch (landwirtschaftliche Betriebe) Bedenken gegen die Planung geäußert. Ungeklärt ist zudem die Dimensionierung der geplanten Hackschnitzelheizung.

Die Stadt Mainburg kommt in der Sitzung vom 16.12.2020 zum Beschluss, dass für die geplanten Wohnhäuser generell keine unzulässigen Lärm- oder Geruchsmissionen zu erwarten seien. Bezüglich Geruch wurde ein Geruchsgutachten des Ingenieurbüros Hoock & Partner eingeholt, welches zeigt, dass der

Wert der GIRL für ein WA eingehalten werden kann. Hinsichtlich Lärm begründet die Stadt Mainburg, die Geräusche durch den Bolzplatz, das Schützenheim und den Landwirtschaftsbetrieb lägen nicht permanent und nachts ohnehin nicht vor. Von der geplanten Hackschnitzelheizung seien keine Lärmbelastigungen zu erwarten, da es sich um eine Anlage handle, die zum Einbau in Einfamilienhäuser zugelassen sei. Nähere Informationen zur Anlage liegen noch nicht vor. Im vorliegenden Umweltbericht des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wird die Lärmsituation nur oberflächlich behandelt. Konkret wird auf Verkehrslärm und Lärm aus landwirtschaftlichen Arbeiten – der zu dulden sei – eingegangen. Der Bolzplatz und das Vereinsheim werden nicht thematisiert. Die Notwendigkeit eines Schallgutachtens wird von der Stadt Mainburg nicht gesehen.

In einem Telefonat mit Herrn Günter Wittmann, Stadt Mainburg, am 12.02.2021 wurde die problematische Schallimmissionssituation diskutiert. Bezüglich des Lärms vom Bolzplatz teilt Herr Wittmann mit, dass der Bolzplatz im Zusammenhang mit dem benachbarten Spielplatz ausschließlich von Kindern und Jugendlichen genutzt werde und somit als Kinder- und Jugendspieleinrichtung einzustufen sei, welche schalltechnisch nicht weiter zu betrachten ist. Dies muss im Umweltbericht entsprechend dargestellt werden.

Das Vereinsheim werde laut Herrn Wittmann durch den ansässigen Schützenverein für Schießübungen sowie Vereinssitzungen, die auch zur Nachtzeit stattfinden können, genutzt. Nächtlicher Lärm kann entgegen dem Sitzungsbeschluss daher nicht generell ausgeschlossen werden. Hier ist anzumerken, dass durch die Ausweisung des WA der Schutzanspruch des in 10 m östlich des Vereinsheims befindlichen Wohnhauses deutlich erhöht wird, was erhebliche Einschränkungen des zulässigen Betriebs im Vereinsheim zur Folge hat. Eine regelmäßige nächtliche Nutzung und ggf. Wiederaufnahme der genehmigten Gaststättennutzung ist kritisch zu sehen. Im Umweltbericht sollte entsprechend begründet werden, warum hier kein Nutzungskonflikt gesehen wird und inwieweit der Nutzungsumfang des Vereinsheims eingeschränkt werden kann, um unzulässige Schallimmissionen am geplanten Geltungsbereich wirksam zu verhindern.

Hinsichtlich Lärm aus den landwirtschaftlichen Anlagen (Zuchtsauenhaltung 60 m östlich) können die Werte der TA Lärm allenfalls orientierend herangezogen werden. Es ist jedoch anzumerken, dass der Geltungsbereich der Bauleitplanung den nächsten Immissionsort darstellt und Einschränkungen des Betriebs nicht ausgeschlossen werden können; insbesondere für ggf. notwendige nächtliche Arbeiten (Einstellungen, Ausstellungen, etc.). Die Zuchtsauenhaltung wird derzeit nicht betrieben, eine Wiederaufnahme ist laut dem Betreiber jedoch nicht ausgeschlossen. Es wird gebeten, im Umweltbericht näher auf die Zuchtsauenhaltung hinsichtlich des Schallschutzes und der zu erwartenden schallrelevanten Vorgänge (insbesondere zur Nachtzeit) einzugehen.

Zur Klärung der Schallimmissionssituation wird dringend die Einholung eines schalltechnischen Sachverständigengutachtens empfohlen. Die Geruchsmissionssituation wurde mit Vorlage des geruchstechnischen Gutachtens zufriedenstellend geklärt.

Bezüglich der Hackschnitzelheizung gibt Herr Wittmann an, die Anlage sei noch nicht konkret dimensioniert, bleibt voraussichtlich jedoch <1 MW und fällt damit nicht in den Anwendungsbereich der 44. BImSchV. Sollten im Laufe des Verfahrens weitere Informationen erlangt werden, wird gebeten, diese in die Begründung/den Umweltbericht aufzunehmen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme zum Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen.

Eine regelmäßige nächtliche Lärmbelastung besteht nicht. Es entstehen keine Nutzungskonflikte, da im benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb keine Zuchtsauenhaltung mehr erfolgt und auch nicht mehr geplant ist. Ebenso entsteht kein Konflikt zur Vereinsgaststätte des Schützenvereins, da dieser in den Sommermonaten geschlossen ist und nur in den Wintermonaten regelmäßig an zwei Tagen der Woche, Donnerstag und Samstag von 19 bis 22 Uhr, Betrieb herrscht. Im Winter kommt es nicht zu Konflikten, da in der kalten Jahreszeit die Fenster und Türen geschlossen gehalten werden und der Aufenthalt drinnen stattfindet. Lärmbelastungen durch Pkw entfallen, da die Vereinsmitglieder überwiegend zu Fuß kommen. Der Bolzplatz ist wie ein Spielplatz zu bewerten.

Eine schalltechnische Untersuchung wird daher insgesamt als nicht erforderlich erachtet.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. **Landschaftsplan:**
Die Darstellungen des rechtskräftigen Landschaftsplans werden nur unvollständig wiedergegeben. Daher sind die entsprechenden Passagen in der Planung zu überarbeiten.
2. **Ansaaten:**
Für Ansaaten sind andere Herkunftsangaben als für Gehölze einschlägig. Für Regiosaatgut ist das Ursprungsgebiet Hu 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden. Bei Ausgleichsflächen, auf denen die Anlage artenreicher Wiesen geplant ist, sollte jedoch vorwiegend auf Naturgemische (= samenhaltiges Mäh- oder Druschgut aus artenreichen Wiesen der näheren Umgebung) zurückgegriffen werden.
3. **Ausgleichsflächen – Entwicklungsziele:**
Für die geplanten Rückhaltemulden fehlen konkrete Angaben zu Entwicklungszielen und Pflegemaßnahmen. Im Satzungsbeschluss wird eine Entwicklung von Röhrichtflächen angesprochen. Dieses Entwicklungsziel ist für die Rückhaltemulde plausibel, wurde aber bislang nicht in die Planung aufgenommen. Insgesamt wird für die Gestaltung und Pflege der Ausgleichsflächen die Erstellung eines Konzepts angeregt, um eine fachgerechte und zielführende Umsetzung sicherzustellen.
4. **Sicherung der Ausgleichsflächen:**
Nach Vorgaben des Bayerischen Umweltministeriums und gemäß Nr.7 des Leitfadens „Bauen im Einklang“ ist es notwendig, bei Ausgleichsflächen in Privatbesitz eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu begründen. Diese Dienstbarkeit dient der Sicherung der Zweckbestimmung für Naturschutz und Landschaftspflege.
Wir bitten daher die Gemeinde, die Eintragung einer Dienstbarkeit zu veranlassen, sofern sich Privatflächen unter den Ausgleichsflächen befinden. Zudem bitten wir, die UNB in geeigneter Weise über die Eintragung zu informieren.
5. **Meldung an das Ökoflächenkataster:**
Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Art. 9 Bay-NatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplans von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LfU) gemeldet werden. Die Meldung ist daher zeitnah, nach Rechtskraft des Bebauungsplans, durchzuführen. Wir bitten zudem, die UNB in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme zum Naturschutz wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in die Planung eingearbeitet. Für die Ausgleichsfläche wird ein Pflege- und Ausführungskonzept erstellt und genauere Planungen in den wasserrechtlichen Antragsunterlagen eingearbeitet. Der unteren Naturschutzbehörde werden die Planungen im Zuge des Wasserrechts zur Überprüfung zugeleitet.

Belange des Städtebaus

Grundsätzlich besteht aus Sicht des Sachgebietes 42 Einverständnis mit der im Betreff genannten Bauungspaufstellung. Folgender Sachverhalt soll jedoch im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

1. Seit 01.02.2021 gilt in Bayern die neue Bayerische Bauordnung 2021. Damit hat sich auch das Abstandsflächenrecht geändert. Die neuen Regelungen schränken insbesondere die Errichtung von giebelständigen Grenzgaragen in der Höhenentwicklung ein. Dementsprechend sind die Regelungen zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zu überprüfen und anzupassen.

2. Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe wird ab „Oberkante Zufahrtsstraße“ festgesetzt. Aufgrund der geneigten Zufahrtsstraße ist der Bezugspunkt genauer zu definieren.
3. Wie bereits in der Stellungnahme zum Verfahren nach § 4 Abs. 1 aufgeführt, ist aus Sicht des Sachgebietes 42 die Geschossigkeit im Bebauungsplan nicht eindeutig geregelt. Nach den jetzigen Festsetzungen können zwei Vollgeschosse errichtet werden. Diese Regelung beinhaltet die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist. Dementsprechend ist bei Beibehaltung der Festsetzungen die Möglichkeit der Errichtung eines Gebäudes mit Erdgeschoss + Dachgeschoss, Erdgeschoss + Obergeschoss und Erdgeschoss + Obergeschoss + ausgebautem Dachgeschoss möglich. Sofern diese Bauvarianten für zulässig erklärt werden sollen, bestehen keine Bedenken.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme zum Städtebau wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden entsprechend der Stellungnahme klargestellt; auf den geänderten Bebauungsplanentwurf wird verwiesen. Der Bezugspunkt für die Wandhöhen soll die Dorfstraße mit 420,00 m üNHN sein. Zulässig sollen sein: EG+OG oder EG+DA.

Belange des Bauplanungsrechts

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

Hinweis:

Am Ende des Umweltberichtes fehlt die Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB Ziffer 3 d).

Die Anmerkung in der ersten Beteiligung, dass aus der Begründung nicht ersichtlich ist, warum die Aufstellung des Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und eine Auseinandersetzung mit noch freien Grundstücken im Innenbereich oder freien Flächen in anderen Baugebieten fehlt, wurde zwar in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.12.2020 behandelt, jedoch nicht in die Begründung eingearbeitet.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme zum Bauplanungsrecht wird zur Kenntnis genommen.

Eine Referenzliste wird eingearbeitet. Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Da in Leitenbach keine Flächen für eine Innenentwicklung zur Verfügung stehen, entspricht die Planung dieser Ausnahmeregelung und damit den Zielen des LEP 3.2. Als Nachweis, dass keine Flächen für eine Innenentwicklung an anderer Stelle zur Verfügung stehen, dient ein Schreiben aus dem Jahr 2015 zu Landesentwicklungsbedarf der Stadt Mainburg. Mit Schreiben vom 10.03.2015 wurden die vorhandenen Baugrundstücke in der Gemarkung Lindkirchen abgefragt (Potenziale der Innenentwicklung). Dieses geschah zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, um vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Substanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden (LEP B VI 1. 1 Z).

3.8 Landratsamt Kelheim (FNP+LAP), Schreiben vom 08.03.2021

Belange des Immissionsschutzes

Die Fachstelle „Technischer Immissionsschutz“ wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde aufgefordert, eine fachtechnische Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung abzugeben.

Hinsichtlich der geplanten Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 137 wird auf die Stellungnahme des Technischen Immissionsschutz vom 08.03.2021 zum Bebauungsplan „Leitenbach Ost“ hingewiesen

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme zum Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen.