

Sitzung: 09.06.2021 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 erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 03.05.2021 bis 18.05.2021 statt. In dem Zusammenhang wurden keine Anregungen bzw. Einwände vorgebracht.

II. Erneute Beteiligung der Behörden

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.04.2021 bis 18.05.2021 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
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Energienetze Bayern GmbH
- Staatliches Bauamt Landshut

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Vodafone Kabeldeutschland für FNP+LAP/BPL, E-Mail vom 12.05.2021
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, Bauplanungsrecht und Städtebau für FNP+LAP, Schreiben vom 17.05.2021
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg für FNP+LAP/BPL, Schreiben vom 04.05.2021
- Regionaler Planungsverband Landshut für FNP+LAP/BPL, Schreiben vom 12.05.2021
- IHK Regensburg für FNP+LAP/BPL, E-Mail vom 14.05.2021
- Bayerischer Bauernverband für FNP+LAP/BPL, E-Mail vom 07.05.2021
- Polizeiinspektion Mainburg für FNP+LAP/BPL, E-Mail vom 12.05.2021
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg für FNP+LAP/BPL, E-Mail vom 04.05.2021
- Regierung von Niederbayern für FNP+LAP/BPL, E-Mail vom 06.05.2021

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Deutsche Telekom GmbH (BPL), E-Mail vom 18.05.2021

Verweis auf Stellungnahme vom 24.07.2020, diese lautet:

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:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Zum Geltungsbereich angrenzend entlang der Dorfstraße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird sowie eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.2 Bayernwerk Netz GmbH (FNP+LAP/BPL), Schreiben vom 04.05.2021

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 Straßenbauträger 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 tiefwurzelnende 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 Schreiben Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (FNP+LAP/BPL), Schreiben vom 10.05.2021

Das AELF Abensberg sieht seine Stellungnahme vom 10.3.2021 nicht gewürdigt und weist erneut darauf hin, dass es sich bei der überplanten 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. Damit würde die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes die Entwicklungsmöglichkeit der angrenzenden Betriebe trotz ihrer genehmigten Tierplatzzahlen einschränken.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

An der bisherigen Abwägung wird festgehalten. 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 würden. Zudem befindet sich im Bereich der Bauleitplanung bereits ein Wohngebäude und ein Teil der Zufahrtsstraße. 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. Entsprechend auch der tatsächlich geplanten Bebauung mit Wohnhäusern wird daher an der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes festgehalten und von der Festsetzung eines Dorfgebietes abgesehen.

3.4 Wasserwirtschaftsamt Landshut (FNP+LAP/BPL), Schreiben vom 18.05.2021

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

1. Abwasserbeseitigung

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

Das Neubaugebiet sollte 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.

Im Bebauungsplan ist eine Fläche von 165 m² als Retentionsraum am Leitenbach ausgewiesen. Auf dieser Fläche kann nicht das gesamte erforderliche Volumen hergestellt werden. Demnach wären weitere Maßnahmen zur Erstellung von Rückhaltevolumen erforderlich.

2. Gewässer und Hochwasserrisikomanagement

Abstimmungsgemäß wurde die Bebauung (Hackschnitzelheizung) auf den Vorentwurfsstand zurückgesetzt (vom Bach abgerückt). Im Gegenzug nehmen wir unsere Forderung nach einer Ermittlung des Überschwemmungsgebiets zurück, wenn innerhalb der Ausgleichsfläche keine Auffüllungen vorgenommen werden (auch keine Böschungen, z. B. für das Regenrückhaltebecken). Wir empfehlen aber eine Ermittlung des Überschwemmungsgebietes zur rechtlichen Absicherung (siehe unsere Stellungnahme zum Vorentwurf vom 30.07.2020).

Nach unserer Einschätzung müsste der Sachverhalt mittels hydraulischer Berechnung geklärt werden, sollten Ihnen Erkenntnisse zu einer Überflutungsgefährdung des zur Bebauung vorgesehenen Bereichs vorliegen. Uns liegen solche Erkenntnisse nicht vor. 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. Gewässer Ausbau nach § 67 WHG).

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).

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Landshut wird zur Kenntnis genommen.

Die Antragsunterlagen für das Wasserrechtsverfahren zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Ortsteil Leitenbach in den Leitenbach werden derzeit bearbeitet. Das Retentionsvolumen von 165 m³, das im Bereich des Bebauungsplans erreicht werden kann, ist nur ein Teil eines möglicherweise notwendigen Rückhaltevolumens.

Die Bebauung wurde vom Leitenbach abgerückt, so wie im Vorentwurf enthalten. Vom Wasserwirtschaftsamt wurde der HQ100-Abfluss im Leitenbach ermittelt. Anhand des Abflusses wird mittels eindimensionaler hydraulischer Berechnung das Überschwemmungsgebiet ermittelt. Im Bereich

der Ausgleichsfläche wird keine Auffüllung vorgenommen. Die Planung der Ausgleichsfläche und des Retentionsraums wird dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt, damit geprüft werden kann, ob ein eigenständiges Wasserrechtsverfahren durchgeführt werden muss. Änderungen an der Planung werden als nicht erforderlich erachtet.

3.5 Landratsamt Kelheim (BPL), Schreiben vom 17.05.2021

Belange des kommunalen Abfallrechts

Laut Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mainburg vom 14.04.2021 wurde davon Kenntnis genommen, dass die Müllgefäße aller 4 Bauparzellen zur Leerung an der Einmündung der Stichstraße in die Dorfstraße von den Anwohnern bereitzustellen sind. In der aktuell vorgelegten Begründungsschrift unter Punkt 4.6 ist demnach Satz 2 entsprechend zu ändern.

Zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen an der Einmündung zur zentral verlaufenden Dorfstraße durch bereitgestellte Müllgefäße ist bei Bedarf ein ausreichend dimensionierter Sammelplatz zu errichten.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Kap. 4.6 der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend der Stellungnahme geändert.

Belange des Immissionsschutzes

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

Auf die in der Stellungnahme vom 08.03.2021 beschriebenen Bedenken und Hinweise des Immissionsschutzes wurde in der vorliegenden Planung nicht eingegangen. Demzufolge ergibt sich keine anderslautende Beurteilung. Auf die Stellungnahme vom 08.03.2021 darf daher verwiesen werden.

Stellungnahme vom 08.03.2021:

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 Geruchsimmissionen 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 Lärmbelästigungen 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 Günther 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 Sachverständigenutachtens 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:

Der Beschluss lautet wie zur Stellungnahme vom 08.03.2021:

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. Der Bau- und Umweltausschuss erkennt durch die Planung keine Einschränkungen der angrenzenden Nutzung und sieht gleichsam gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Plangebiet gewährleistet. An der Planung wird festgehalten.

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 in der Begründung und im Umweltbericht nur unvollständig wiedergegeben. Daher sind die entsprechenden Passagen in der Planung zu überarbeiten.
2. **Bilanzierung:**
In der Planung sind ca. 400 qm als Bachrenaturierung mit dem Faktor 2,0 angesetzt. Es ist allerdings nicht erkennbar, wo die Bachrenaturierung stattfinden soll. Die wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahme (Flächen für die Wasserwirtschaft „Kompensationsmaßnahme Retentionsraum“) kann dafür nicht herangezogen werden. Der Sachverhalt ist zu klären und im Plan eindeutig darzustellen.
3. **Ausgleichskonzept:**
Die auf den Grünlandflächen verteilten Gehölzpflanzungen erschweren die künftige Mahdnutzung. Wir empfehlen daher, die Pflanzungen auf den ufernahen Bereich und die neu entstehende Insel zu konzentrieren.

4. Festsetzung Baumarten (IV.):
Die Artenliste enthält mit der Baumhasel eine nichtheimische Art. Daher ist die Überschrift nicht zutreffend („heimische Bäume erster und zweiter Ordnung“). Sofern nur heimische Arten gewünscht sind, ist die Baumhasel zu streichen. Falls die Baumhasel (im Siedlungsgebiet) gewünscht ist, ist die Überschrift zu korrigieren.
5. Flächenbilanz:
Im Umweltbericht Nr. 1.1. sind andere Zahlen angegeben als in der Begründung und im Umweltbericht unter 7.3. Der Sachverhalt ist zu prüfen und zu korrigieren.
6. 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 untere Naturschutzbehörde in geeigneter Weise über die Eintragung zu informieren.
7. Meldung an das Ökoflächenkataster:
Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG 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 untere Naturschutzbehörde in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Mahd der Ausgleichsfläche wird mit Kleingeräten durchgeführt, sodass die Gehölze frei angeordnet werden können. Die wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahme bezieht sich rein auf den Retentionsraum ab Böschungsunterkante, sodass die Renaturierungsmaßnahme mit Faktor 2,0 für die Uferbereiche der Böschungen zutrifft. Die Baumhasel wird aus der Pflanzliste entfernt. Die Flächenangaben in der Begründung bzw. dem Umweltbericht werden redaktionell berichtigt. Die Ausgleichsflächen werden mittels Eintragung einer Dienstbarkeit gesichert und an das Ökoflächenkataster gemeldet. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.

Belange des Städtebaus

Grundsätzlich besteht aus Sicht des Sachgebietes 42 Einverständnis mit der im Betreff genannten Bebauungsaufstellung. 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. Der Gesetzgeber hat dieses Problem für die Praxis erkannt und wird zeitnah eine Änderung veranlassen. Danach werden Grenzgaragen mit Giebelflächen zum Nachbarn vergleichbar mit den Regelungen der BayBO 2007 wieder bewertet.
Dementsprechend kann die Regelung zu den Grenzgaragen in den Festsetzungen entfallen. Aussagen zu den zulässigen Wandhöhen für Garagen und Nebengebäuden fehlen.
2. 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. Die textlichen Festsetzungen wurden ergänzt. In der Schnittdarstellung suggeriert die Zeichnung für Wohnhäuser mit zwei Normalgeschossen, dass ein zusätzliches Dachgeschoss errichtet werden darf (Linie über dem Obergeschoss).
Die Darstellung sollte berichtigt werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme zum Städtebau wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden berichtigt. Die Abstandregelung nach BayBO wird für Grenzgaragen außer Kraft gesetzt und soll nur für die Hauptgebäude gelten.

Belange des Bauplanungsrechts

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

Anmerkung:

Die Planzeichen für die Baugrenze auf dem Plan und der Legende stimmen nicht überein.

Abstandsflächen:

Der Aufbau des Artikel 6 BayBO hat sich mit der Änderung zum 1. Februar 2021 geändert. Die in der Begründung angegebenen Absätze stimmen nicht mehr. Das 16 m-Privileg gibt es nicht mehr, stattdessen sind jetzt generell 0,4 H möglich. Die Begründung sollte angepasst werden. Für das Abweichen der Abstandsflächen von der BayBO bei den (giebelständigen) Grenzgebäuden sollte in der Begründung die städtebauliche Erforderlichkeit unter Berücksichtigung nachbarschützender Belange dargelegt werden.

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.

Die Hinweise werden in die Planung eingearbeitet. 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 im Stadtgebiet Mainburg 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).

3.6 Landratsamt Kelheim (FNP+LAP), Schreiben vom 17.05.2021

Belange des Immissionsschutzes

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

Auf die in der Stellungnahme vom 08.03.2021 zum Bebauungsplan „Leitenbach Ost“ beschriebenen Bedenken und Hinweise des Immissionsschutzes wurde in der vorliegenden Planung nicht eingegangen. Demzufolge ergibt sich keine anderslautende Beurteilung. Auf die Stellungnahme vom 08.03.2021 zum Flächennutzungsplan bzw. zum Bebauungsplan darf daher verwiesen werden.

Stellungnahme vom 08.03.2021:

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 Geruchsimmissionen 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 Lärmbelastungen 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 Günther 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 Geruchsimmissionssituation 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:

Der Beschluss lautet wie zur Stellungnahme vom 08.03.2021:

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. Der Bau- und Umweltausschuss erkennt durch die Planung keine Einschränkungen der angrenzenden Nutzung und sieht gleichsam gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Plangebiet gewährleistet. An der Planung wird festgehalten.

3.7 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau (FNP+LAP/BPL), Schreiben vom 28.04.2021

Die oben genannte Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit DB 137 „Leitenbach Ost“ in Leitenbach ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 28.04.2021 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 18.05.2021 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@zvwv-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 Vorhabensträger 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.