

Sitzung: 19.02.2008 Bauausschuss  
TOP: 7 Aufstellung Bebauungsplan "Petermühle" in Sandelzhausen;  
Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB fand im Zeitraum vom 11.01.2008 bis 11.02.2008 statt. Dabei wurden weder Anregungen noch Einwände gegen die Planung vorgebracht.

#### Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Unterrichtung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB fand in der Zeit vom 07.01.2008 bis 04.02.2008 statt. Insgesamt wurden am Verfahren 10 betroffene Fachstellen beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

#### I. Folgende beteiligte Fachstellen, Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- LRA Kelheim – Gesundheitswesen
- Regierung - Höhere Landesplanung

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

#### II. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Staatliches Bauamt Landshut, Schreiben vom 17.01.2008
- Bayerisches Landesamt für Denkmalspflege, Schreiben vom 11.01.2008
- Vermessungsamt Abensberg, Schreiben vom 07.01.2008

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine Einwände.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Die Stellungnahmen der genannten Fachbehörden werden zur Kenntnis genommen.*

#### 1. Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 31.01.2008

##### 1.1 Belange des Naturschutzes

In den planlichen und textlichen Festsetzungen werden die Pflanzflächen mit 3 m bzw. 5 m festgesetzt. Es wird empfohlen dies eindeutig zu regeln.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Die Breite der Pflanzflächen wird mit einheitlich mind. 3 m festgesetzt.*

##### 1.2 Belange des Immissionsschutzes

Es bestehen nicht unproblematische Immissionen durch Gewerbe- und Verkehrslärm. Es wird empfohlen, im Bereich der Ruheräume, Fenster mit mindestens Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 festzusetzen.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*In die textlichen Festsetzungen wird der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 (VDI 2719) aufgenommen.*

1.3 Belange des Straßenverkehrsrechts

1. Es wird empfohlen, die Sichtverhältnisse in den Ausfahrtsbereichen aus den Grundstücken von jeder Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m freizuhalten. Bäume sind bis 3,00 m Höhe über der Straßenoberkante aufzuasten.
2. Es wird empfohlen einen einseitigen Gehweg entlang der Erschließungsstraße einzuplanen. Dieser sollte 1,50 m breit und als Hochbord ausgeführt werden

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

1. *Es wird festgesetzt, dass die Ausfahrten aus den Grundstücken von jeder Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m freizuhalten und Bäume bis 3,00 m Höhe aufzuasten sind. Bei Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden.*
2. *In der bestehenden Planung ist bereits westlich der Erschließungsstraße ein Streifen mit ca. 1,50 m Breite als Straßenbegleitgrün vorgesehen, der als Fußweg benutzbar ist. Im Bereich der Erschließungsstraße werden künftig max. 5 Wohnhäuser errichtet. Durch die örtliche Situation ist mit keinem zusätzlichen Durchgangsverkehr zu rechnen, sodass von einem äußerst geringen Verkehrsaufkommen ausgegangen werden kann. Eine besondere Gefährdung der Fußgänger erscheint nicht gegeben. Es wird von einer Ausführung des Fußwegs mit Hochbord abgesehen.*

1.4 Belange des Bauplanungsrechts

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht ein gültiger Vorbescheid (Ruhfaß – Aktenzeichen: V-1994-296). Der Bebauungsplanentwurf stimmt nicht mit dem Vorbescheid überein. Der Entwurf ist diesbezüglich zu überarbeiten.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Der bestehende gültige Vorbescheid „Ruhfaß V-1994-296) wurde am 13.02.08 vom derzeitigen Eigentümer der Fl.-Nr.183/4, Herrn Thomas Ruhfaß, zurückgenommen und ist somit nicht mehr gültig. Eine Überarbeitung des Entwurfs ist somit nicht notwendig.*

1.5 Belange der Gesundheitsabteilung

Die Stellungnahme wird gesondert nachgereicht.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die Stellungnahme ist bis zum 14.02.2008 nicht eingegangen. Eine Verlängerung der Frist wurde nicht beantragt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass keine Stellungnahme mehr erfolgt.*

2. Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes vom 14.01.2008

1. Das Planungsgebiet ist vor Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen. Das zu erweiternde Ortsnetz ist nach AVB WasserV entsprechend zu dimensionieren.
2. Im Gegensatz zum Bebauungsplanentwurf wird ein Anschluss der Parzellen an die öffentliche Kanalisation mit Kläranlage gefordert. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter wird kritisch gesehen. Die Anlage von Regenrückhalteeinrichtungen, wie z. B. dezentrale Zisternen auf den einzelnen Grundstücken, wird bevorzugt.
3. Die Bodenversiegelung sollte durch entsprechende Festlegungen auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Das Niederschlagswasser sollte nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern in Zisternen zur Wiederverwertung zwischengespeichert bzw. in Versickerungsmulden eingeleitet werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist vorab nachzuweisen. Im Hinblick auf die topographische Situation ist sicherzustellen, dass bestehende und künftig errichtete Häuser durch wild abfließendes Wasser nicht beeinträchtigt werden. Eine Ableitung zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen.
4. Hinsichtlich etwaiger Altlasten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim empfohlen.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

1. *Die beiden bestehenden Gebäude sind bereits an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Das bestehende Netz wird entsprechend erweitert.*
2. *Die beiden bestehenden Gebäude sind bereits seit längerem mit Einzelkläranlagen ausgestattet. Es wird festgesetzt, dass auch die 3 zusätzlichen Gebäude mit Einzelkläranlagen auszustatten sind, da zur Einleitung in den öffentlichen Kanal Pumpanlagen mit großer Leistungsfähigkeit notwendig wären, um den Niveauunterschied von ca. 6-8 m überwinden zu können. Zudem bestanden bereits 2 genehmigte Vorbescheide für die Errichtung von Wohnhäusern, ohne die Auflage des öffentlichen Kanalanschlusses.*
3. *In die Festsetzungen wird aufgenommen, dass die Bodenversiegelung zu minimieren ist und entsprechende Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen sind. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser wiederzuverwenden bzw in Sickermulden zur Versickerung einzuleiten. Dazu ist vor Baubeginn ein Versickerungsnachweis zu erbringen. Auf den Grundstücken ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass wild abfließendes Wasser Dritte nicht beeinträchtigt.*
4. *Etwaige Altlasten nach Auskunft der Abteilung Abfallrecht sind entsprechend dem aktuellen Altlastenkataster nicht vorhanden.*

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Von einer erneuten Auslegung wird wegen Geringfügigkeit der Änderungen abgesehen.*