

Sitzung: 08.04.2008 Bauausschuss
TOP: 3 Bebauungsplan Mittermühle;
Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 26.05.2005 – 10.06.2005 statt.

Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung am 02.06.2005 im Rathaus der Stadt Mainburg.

Anwesend war 1 Bürger, dem als Eigentümer eines Grundstückes im Plangebiet der Entwurf des Bebauungsplanes bekannt war. Es wurden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09.05.2005 – 09.06.2005 statt.

Insgesamt wurden 21 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen läßt:

1. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Landwirtschaft und Forsten
- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Forstamt Siegenburg im Schreiben vom 12.05.2005
- Erdgas Südbayern
- Vermessungsamt Abensberg
- Kabel Deutschland im Schreiben vom 03.06.2005
mit dem Hinweis, dass im Ortsteil Mittermühle keine Breitbandkabel vorhanden sind
- Landratsamt Kelheim - Gesundheitsabteilung
- Landratsamt Kelheim - Kreisstraßenverwaltung

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

2.1 Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 23.05.2005

Aus dem Planungsgebiet sind uns bisher keine Bodendenkmäler bekannt. Es gibt jedoch Hinweise, dass hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und uns daher unbekannte Bodendenkmäler vorhanden sein könnten. Wir bitten daher, die Kreisarchäologie Kelheim vom Beginn der Erdarbeiten im Planungsgebiet zu verständigen, damit sie bei Gelegenheit durch eine Fachkraft die entstehenden Erdaufschlüsse auf archäologische Denkmäler hin überprüfen kann. Sollten Bodendenkmäler vorhanden sein, so ist ihr eine archäologische Rettungsgrabung zu ermöglichen. Ferner verweisen wir auf Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes werden folgendermaßen ergänzt:

„4.2 Bodendenkmäler:

Sollten bei den Erschließungs- oder Baumaßnahmen unbekannte Bodendenkmäler sichtbar werden, muss die zuständige Dienststelle umgehend unterrichtet werden.“

2.2 Stellungnahme Deutsche Telekom AG vom 11.05.2005

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

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die vorgebrachten Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

2.3 Stellungnahme E.ON Bayern vom 08.06.2005

Über den äußeren Norden des neuen Baugebietes verläuft eine 20-kV-Mittelspannungsfreileitung. Wir bitten Sie, die Leitung örtlich einzumessen und sie mit der dazugehörigen Sicherheitszone von je 8 m beiderseits der Freileitungsachse, wie in der beiliegenden Plankopie angegeben, in den Bebauungsplan einzuzeichnen.

Ist im Leistungsbereich eine Bepflanzung vorgesehen, beachten Sie bitte, dass aus Sicherheitsgründen nur niedrig gewachsene Bäume oder Sträucher gepflanzt werden dürfen. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20-kV-Freileitungen und Bäumen, die zum Ausführen von Arbeiten bestiegen werden können, 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

Außerdem ist zu beachten, dass bei Einsatz von größeren Baugeräten die Arbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen sind. Eine Annäherung an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden. Wir verweisen dazu auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen. Nähe Auskünfte erteilen wir Ihnen gerne.

Entlang der bestehenden Straßen sind bereits zur elektrischen Versorgung der bestehenden Bebauung 0,4 KV-Niederspannungserdkabel verlegt. Die geplanten Gebäude können durch diese Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt werden. Damit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen koordiniert werden können, bitten wir Sie, uns ca. 6 Wochen vorher zu verständigen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes bitten wir Sie ebenfalls, uns zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bei Baumpflanzungen beachten Sie bitte, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweisen wir Sie auf das „Merkblatt über Baum-

standorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Um zu gewährleisten, dass unsere Anregungen bzw. die notwendigen Abstände beachtet werden, halten wir entsprechende Anmerkungen in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes für erforderlich.

Wir bedanken uns für die Beteiligung an den jeweiligen Bauleitplanverfahren und bitten Sie um Zusage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sowie der beiden Deckblätter des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Im Bebauungsplan wird die 20-kV-Mittelspannungsfreileitung mit der dazugehörigen Sicherheitszone eingetragen. Aber da im aktuellen Entwurf der Geltungsbereich die Straße im Norden nicht mehr umfasst, sind keine Auswirkungen im überplanten Gebiet zu beachten.

Der Hinweis auf die bestehenden Erdkabel entlang der Straßen und die damit verbundenen Schutzvorschriften sind in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wie folgt:

„Eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits der Erdkabel bei Baumpflanzungen ist einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit E.ON geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Bei Erdarbeiten innerhalb des Baugebietes ist die E.ON Bayern AG zu verständigen.“

2.4 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 31.05.2005

Das geplante Baugebiet liegt im Tal des Sandelsbaches und zumindest teilweise in dessen natürlichen Überschwemmungsgebiet. Gem. § 32 Abs. 2 WHG i. V. m. Art. 61 Abs. 2 BayWG sind Überschwemmungsgebiete zu erhalten und von Bebauung, Auffüllung etc. freizuhalten. Die in den Planunterlagen enthaltene Überschwemmungsgrenze resultiert u. E. lediglich aus einer groben Schätzung.

In einem weiteren Planungsschritt ist zwingend durch eine hydraulische Berechnung die Ausbreitung des Überschwemmungsgebietes zu ermitteln und die hochwasserfreie Lage der Baukörper nachzuweisen. Dabei sind insbesondere die örtlichen Randbedingungen wie Einzugsgebiet, Durchlässe etc. zu berücksichtigen. Das natürliche Überschwemmungsgebiet ist zu erhalten.

I. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Parallel zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird der Bebauungsplan „Mittermühle“ aufgestellt. Auf Grund der Lage im Talbereich des Sandelsbaches bestehen Bedenken bzgl. der Eignung der Grundstücke als Bauflächen. Entsprechende hydraulische Berechnungen sind zum Nachweis der Hochwassersicherheit anzustellen. Auf die detaillierten Ausführungen im Bebauungsplanverfahren (vgl. Ausführungen unter II. Bebauungsplan) wird verwiesen.

II. Bebauungsplan

1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Der Planungsbereich kann bei geringfügiger Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes durch den Wasserzweckverband Hallertau langfristig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

Das zu erweiternde Ortsnetz ist entsprechend dem Wasser- bzw. Löschwasserbedarf zu dimensionieren. Hinsichtlich des notwendigen Betriebsdruckes wird auf § 4.3 bzw. 4.4 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V) hingewiesen.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Nach der Begründung zum Bebauungsplan (Nr. 3.5) ist die Entwässerung durch das gemeindliche Kanalsystem gesichert. Das anfallende Abwasser wird im Trennsystem abgeführt und zur Kläranlage der Stadt Mainburg geleitet.

Das Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken in geeigneten Rückhalteeinrichtungen (z. B. Zisternen) zu sammeln und bei ausreichender Sickerfähigkeit vor Ort zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

Von einer Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter halten wir – um evtl. Abflussbeschleunigungen entgegenzuwirken – die Anlage von Regenwasserrückhalteeinrichtungen für gegeben. Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und ATV-Arbeitsblatt A117) zu dimensionieren. Dabei ist auch die Aufnahmefähigkeit des Einleitungsgewässers nachzuweisen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landratsamt Kelheim zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis.

3. Hinweise zur Bodenversiegelung und zu Bauvorhaben im Grundwasserbereich

In den Baugebieten tragen – abgesehen von den geplanten Gebäuden – auch die befestigten Straßen, Wege und Grundstückszufahrten zur Bodenversiegelung bei. Hierdurch wird nicht nur die Grundwasserneubildung verringert, sondern auch die Kanalisation belastet und der Abfluss in den Gewässern verschärft.

Wir schlagen deshalb vor, durch entsprechende Festlegungen die Bodenversiegelung auf das umgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen). Ggf. wäre auch jeweils die Anwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Rasengittersteine, notfalls Betonverbundsteine für Gehwege, Zufahrten) zu prüfen. Wir empfehlen außerdem festzulegen, dass bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dächern und Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern auf den Privatgrundstücken in geeigneten Rückhalteeinrichtungen (z. B. Zisternen) gesammelt und über Sickeranlagen (z. B. Versickerungsmulden) dem Untergrund zugeführt bzw. zur Brauchwassernutzung herangezogen wird.

Aufzeichnungen über Grundwasserstände liegen dem Wasserwirtschaftsamt Landshut nicht vor. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist mit zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

4. Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Dem Wasserwirtschaftsamt Landshut sind derzeit in diesem Gebiet keine Schadensfälle mit wassergefährdeten Stoffen bekannt.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim empfohlen.

5. Zusammenfassung

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittermühle“ bestehen auf Grund der Lage im Talbereich des Sandelsbaches Bedenken bzgl. der Eignung der Grundstücke als Bauflächen. Als Voraussetzung für das weitere Verfahren ist wie unter Nr. 4 erläutert die Hochwassersicherheit nachzuweisen. Folgende Auflagen und Bedingungen sind zusätzlich zu o.g. getroffenen Aussagen zu beachten:

- Anschluss sämtlicher Bauvorhaben an die zentrale Abwasserentsorgungs- und Wasserversorgungsanlage vor Bezugsfertigkeit
- Grundstücksentwässerung nach DIN 1868 ff

- Aufzeigen der gewählten Niederschlagswasserentsorgung (Rückhaltung und Versickerung auf den Privatflächen bei ausreichender Sickerfähigkeit)
- Berechnung der Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes und Nachweis der Hochwassersicherheit für die geplanten Baukörper.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Durch eine hydraulische Berechnung wurde die Ausbreitung des Überschwemmungsgebietes ermittelt und in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt die Grenze des Überschwemmungsgebietes eingezeichnet. Daraufhin wurde der Entwurf grundlegend geändert. Anstatt 4 Bauparzellen sind nur noch 2 Bauparzellen möglich. Im Überschwemmungsgebiet sind Ausgleichs- und Grünflächen vorgesehen. Die Empfehlungen zum Umgang mit Regenwasser werden in die Begründung wie folgt aufgenommen:

4.3.4.2 Regenwasser

Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten soll möglichst über Zisternen o.ä. auf den Privatgrundstücken für Brachwassernutzung, wie z. B. Gartenbewässerung herangezogen werden. Überschüssiges Regenwasser wird dem Vorfluter (Sandelsbach) zugeführt. Um die Grundwasserneubildung nicht zu beeinträchtigen, soll die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Garagenzufahrten, Terrassen usw. sollen mit wasserdurchlässigem Pflaster befestigt werden. Auf Sickerschächte ist soweit möglich zu verzichten. Falls Sickerschächte ausgeführt werden, sind Filtersäcke gem. ATV-Merkblatt A-138 vorzusehen.

4.4 Aufschüttungen

Die vorgesehene Bebauung soll durch die im Schnitt dargestellte zulässige Aufschüttung des Geländes vor möglichem Hochwasser geschützt werden. Geplante Aufschüttungen sind in den Eingabeplanungen darzustellen. Diese sind jedoch nur bis auf Oberkante Straßendecke zulässig. Die geplanten baulichen Maßnahmen liegen außerhalb des Überschwemmungsbereiches des Sandelsbaches. Aufschüttungen im Überschwemmungsbereich sind unzulässig.

2.5 Stellungnahme Straßenbauamt Landshut vom 08.06.2005

Gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Mittermühle“ bestehen seitens des Straßenbauamtes Landshut keine Einwände, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden:

1. Der Bebauungsplan sieht die verkehrrechtliche Erschließung von Parzelle Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 über die St 2049 vor. Dagegen bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.
Die Zufahrtsbreite je Parzelle ist jedoch auf 4,5 m zu begrenzen.
Die Erschließung von Parzelle Nr. 2 und Nr. 3 ist dabei als Doppelzufahrt auszuführen ($\leq 4,5$ m; § 1 Abs 6 Nr. 9 BauGB).

2. Die zwei vorhandenen Zufahrten entsprechen nicht mehr der Neuplanung und sind daher unter Pkt.1 genannten Bedienungen anzupassen (Rückbau).

3. Die Änderung bzw. Neuerstellung der Zufahrten ist mit den Abmessungen im Bebauungsplan aufzunehmen.

4. An den Zufahrten zur Staatsstraße über den vorhandenen Geh- und Radweg ist auf den Radweg ein Sichtdreieck von 3 m / 30 m freizuhalten.

Die Sichtdreiecke sind mit den Abmessungen in den Plan einzutragen und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i. v. m. § 1 Abs. 6, Nr. 9 BauGB).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest gebundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeige-freie Bauten oder Stellplätze errichtet werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.“

5. Die Staatsstraße ist bei einem Verkehrsaufkommen von über 5000 Kfz/24h über den Landesdurchschnitt belastet. Auf die Straße darf nur vorwärts eingefahren werden. Auf den Baugrundstücken ist daher ein Wendepplatz vorzusehen. Bei der Anordnung der Garagen ist dies zu berücksichtigen. Der vorgesehene Stauraum von 5 m entspricht nicht diesen Vorgaben (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

6. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz von der Stadt zu tragen.

Wir bitten um Übersendung des entsprechenden Beschlusses, nachdem unsere Stellungnahme behandelt wurde.

- Mit 7 : 2 Stimmen -

Würdigung:

Die Zufahrtsbreite wird im Bebauungsplan auf max. 4,50 m begrenzt.

Die freizuhaltenen Sichtdreiecke werden in den Bebauungsplan eingetragen sowie der dazugehörige Text.

Auf den Baugrundstücken wird ein Wendepplatz eingezeichnet und die Begründung wird folgendermaßen ergänzt:

„4.2 Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz:

Die geplante Bebauung mit Wohnhäusern wird von der Ortsdurchfahrtsstraße (= Staatsstraße) erschlossen. Die ehemals geplante Umgehungsstraße wird nicht mehr verwirklicht.

Da die Staatsstraße mit einem Verkehrsaufkommen von über 5000 Kfz/24h über den Landesdurchschnitt belastet ist, darf von den Bauparzellen in die Straße nur vorwärts eingefahren werden. Deshalb ist auf den Baugrundstücken ein Wendepplatz vorzusehen. Die Zufahrtsbreite wird auf max. 4.50 m begrenzt.

Von den Zufahrten ist auf den Radweg ein Sichtdreieck von 3 m / 30 m, wie im Bebauungsplan eingezeichnet, freizuhalten.

4.7 Immissionsschutz:

Das Planungsgebiet unterliegt Lärmimmissionen, ausgehend von der Staatsstraße St 2049 ebenso wie die bisherige Wohnbebauung, die entlang der Staatsstraße entstanden ist.

Die Grundrissgestaltung soll so erfolgen, dass die Ruheräume auf der Ostseite der Gebäude (siehe Nordpfeileintragung im Bebauungsplan) eingeplant werden.“

2.6 Stellungnahme Landratsamt Kelheim vom 08.06.2005

Abteilung Bauordnungsrecht

Von Seiten des Bauordnungsrechts werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht, jedoch sind folgende Anmerkungen zu beachten:

- Sollten lediglich Doppelhäuser gewünscht werden, ist dies auch textlich festzusetzen.
- Für die Garage in Parzelle 4 sollte die Höhenentwicklung separat festgestellt werden. Die Festsetzungen für die Grenzgaragen greifen hier nicht.
- Da bei Punkt 8 der textlichen Festsetzungen keine Regelung über den Standort von Nebengebäuden getroffen wurde, sind diese somit grundsätzlich auf dem ganzen Baugrundstück zulässig. Hierbei sind Einschränkungen festzusetzen, da im Überschwemmungsgebiet keine Gebäude errichtet werden dürfen (siehe auch Belange des Naturschutzes).

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Durch den geänderten Entwurf entfallen die Parzellen 3 und 4.

Die Höhenentwicklung bzw. max. Aufschüttung wird im Schnitt dargestellt. Der Standort der Nebengebäude wird durch die Baugrenzen im Bebauungsplan eingeschränkt.

Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt wie folgt:

Unter 3.2 Garagen und Nebengebäude

„ – Garagen sind als genehmigungsfreie Grenzbebauung innerhalb der festgelegten Baugrenzen (Bau-fenster) zulässig“.

Unter 5.5 Überschwemmungsgebiet

„Auf den Grün- bzw. Ausgleichsflächen im Überschwemmungsgebiet sind Aufschüttungen, Einfriedungen sowie bauliche Anlagen aller Art unzulässig“.

Belange des Abfallrechts

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes sind dem Landratsamt Kelheim – Sachgebiet Abfallwirtschaft – keine Altlastenverdachtsflächen, Altlasten bekannt.

Bezüglich der vor einer endgültigen Stellungnahme erforderlichen Untersuchung wird auf die Stellungnahme des im parallel laufenden Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans verwiesen.

Auf den Grundstücken sind ausreichend Flächen für Abfallbehälter vorzusehen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Hinweise auf möglicherweise erforderliche Untersuchungen werden in die Begründung zum Flächennutzungsplan, sowie zum Landschaftsplan aufgenommen.

Die Forderung nach ausreichenden Flächen für Abfallbehälter wird unter 3.5 eingefügt.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Zum geplanten Bebauungsplan wird aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

1 Die Einmündungsbereiche der Bauparzellen Fl.-Nr. 1220/4 und 1220/5 in die Staatstraße 2049 sind nach den Richtlinien RAS – K1 auszubauen.

2. Die Sichtverhältnisse in den Einmündungsbereichen sind von jeder Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Es ist deshalb bei der Bepflanzung (wenn möglich nur mit Hochstammbäumen) und bei der Errichtung von Gartenmauern aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs darauf zu achten.

3. Zum Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer wird empfohlen, entlang der beiden Grundstücke einen einseitigen Gehweg anzulegen, insbesondere Kinder sind in diesem Bereich gefährdet. Gemäß der Richtlinie RAS – Q wird empfohlen, diesen als Hochbord auszubauen, um das Parken darauf zu unterbinden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Einmündungsbereiche und Sichtdreiecke werden gemäß der Stellungnahme Straßenbauamt Landshut berücksichtigt.

Entlang der St 2049 besteht bereits ein gemeinsamer Geh- und Radweg.

Belange des Städtebaus

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung der o. g. Bebauungsplanes, jedoch sollten nachstehende Änderungen bzw. Ergänzungen im weiteren Verfahren mit aufgenommen werden:

Planliche Festsetzungen

Punkt 2

Ergänzung durch Angabe der möglichen Bauweise:

hier: EG + DG oder EG + OG (kein Dachausbau möglich)

Bei Doppelhausformen muss eine unterschiedliche Bauweise der benachbarten Parzellen ausgeschlossen werden.

Punkt 3

In der Plandarstellung sind keine Baulinien vorgesehen bzw. gekennzeichnet.

Planliche Hinweise

Punkt 6

Die Höhenlinien fehlen in der Plandarstellung.

Textliche Festsetzungen

Punkt 7

Zur Dacheindeckung:

Keine unterschiedlichen Farben festsetzen.

Festsetzung: „Pfannen oder Biber naturrot“

Zu Dachgauben und Zwerchgiebel:

Zusammenfassung: Dachgauben / Zwerchgiebel

Festsetzung: „Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie sich untergeordnet in die Dachfläche einfügen. Die Breite der Dachgauben und Zwerchgiebel ist pro Dachfläche auf max. ein Drittel der Hauslänge zu beschränken. Dabei sind Dachgauben in Satteldachform mit einer max. Einzelbreite von 2 m zulässig. Turmartige Ausbildungen der Dachgauben und Zwerchgiebel sind nicht zulässig. Dacheindeckungen in störenden Farben wie blau, grün oder gelb sind ausgeschlossen. Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.“

Ergänzungspunkt: Erker / Wintergärten

Festsetzung: „Erker und Wintergärten sind in untergeordneter Form und mit einer Breite von max. ein Drittel der Hauslänge zulässig.“

Ergänzungspunkt: Sockelausbildung

Festsetzung: „Kein sichtbarer Putzabsatz“

Punkt 9 fehlt

Ergänzungspunkt: Auffüllungen und Abgrabungen

Im geeigneten Gelände sind zwingend Angaben über die Zulässigkeit von Auffüllungen und Abgrabungen zu treffen. Hierbei ist auf jeweils geringes Maß bei den Festsetzungen zu achten, um den Verlauf des natürlichen Geländes in seiner Urform nicht wesentlich zu verändern.

- Mit 8 : 1 Stimmen -

Würdigung:

Die geforderten Ergänzungen werden soweit noch erforderlich in den geänderten Planentwurf und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Belange des Immissionsschutzes

Die Baugrundstücke liegen unmittelbar an der stark befahrenen St 2049 und sind somit dem Verkehrslärm dieser Straße voll ausgesetzt. Aus Untersuchungen früherer Bauvorhaben an dieser Straße kann abgeschätzt werden, dass zumindest der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit an den gepl. Anwesen erheblich überschritten wird. Aus fachtechnischer Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan nur dann keine Bedenken, wenn die Grundrissgestaltung so erfolgt, dass die Ruheräume auf der Ostseite der Gebäude eingeplant sind.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Unter 3.1 Wohngebäude wird in die textlichen Festsetzungen eingefügt:

„Grundrissgestaltung“:

Aus Lärmimmissionsschutzgründen sollen die Ruheräume bei der Grundrissaufteilung auf der Ostseite der Gebäude eingeplant werden.

Belange des Naturschutzes

Die geplante Bebauung in der Sandelbachaue ist sowohl aus naturschutzfachlicher, aber auch aus baulicher Sicht als sensibel einzustufen. Für den Fall, dass keine baulichen Anlagen (einschl. Aufschüttungen) im Überschwemmungsbereich vorgesehen werden, kann der Planung grundsätzlich zugestimmt werden. Da die Grenzen des Überschwemmungsgebiets aus einem anderen (gröberen!) Maßstab übernommen wurde, empfiehlt sich aber aus unserer Sicht im weiteren Verfahren ein Gutachten zur zweifelsfreien Ermittlung des tatsächlichen Überschwemmungsgebiets. Ggf. können dann die Baugrenzen angepasst werden und sowohl Eingriffe in den Naturhaushalt als auch Schäden an Gebäuden vermieden werden.

Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Wie bereits oben geschildert, bestehen gegen eine Bebauung außerhalb des tatsächlichen Überschwemmungsgebiets keine grundsätzlichen Bedenken.

Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegt ein kartierter Biotopbereich (Röhrichtsaum am Sandelbach, Nr. 7336-262.01). Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Kelheim (ABSP) enthält Aussagen zu Wertigkeit und Entwicklung von Flächen in Bachauen. Insbesondere Biotopkartierung und ABSP bilden eine wesentliche Grundlage für eine fachgerechte Grünordnungsplanung und sind demzufolge auch zu berücksichtigen. Aussagen zu beiden Werken fehlen in vorliegender Planung vollständig.

Bewertung

Trotz der vorhandenen Qualitäten für den Wasserhaushalt, das Landschaftsbild und den Biotopverbund kann die gewählte Einstufung als Gebiet mit geringer Bedeutung noch akzeptiert werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Pkt. 2) werden begrüßt.

Der Pkt. 2.4. (Kleintierdurchlässige Sockel im Osten) ist allerdings weder in der Begründung noch in den Festsetzungen aufgeführt und hat somit keinerlei rechtliche Bedeutung. Um die Durchführung dieser Vermeidungsmaßnahme und damit eine Anrechenbarkeit im Sinne der Eingriffsregelung zu gewährleisten, ist eine entsprechende Festsetzung erforderlich.

Der Lage des Baugebiets in der Bachaue wurde mit Pkt. 3.8. der Begründung („Aufschüttungen im Überschwemmungsgebiet sind unzulässig“) Rechnung getragen. Eine entsprechende Festsetzung wurde allerdings nicht getroffen. Das Verbot von baulichen Anlagen aller Art im Überschwemmungsgebiet stellt für das WA Mittermühle eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme dar. Auch hier ist eine Aufnahme in die Festsetzungen erforderlich.

Berechnung

Die Begründung, dass bei der GRZ von 0,4 der Kompensationsfaktor verringert werden kann, ist nicht zutreffend und daher zu streichen. Eine Reduzierung ist nur aufgrund der jeweiligen Vermeidungsmaßnahmen möglich. Bei Beachtung der o. g. Bemerkungen zu den Vermeidungsmaßnahmen ist der angesetzte Kompensationsfaktor angemessen und kann beibehalten werden.

Ausgleichsfläche

Die Auswahl der Fläche ist nachvollziehbar und sinnvoll. Die geringfügige Differenz zwischen Bedarf und verfügbarer Fläche ist von untergeordneter Bedeutung.

Ausgleichsmaßnahmen

Mit den vorgesehenen Maßnahmen besteht grundsätzlich Einverständnis.

Für die zweite Mahd ist aus naturschutzfachlicher Sicht kein strikter Mähtermin im Oktober erforderlich. Die Mahd kann je nach Bedarf auch im Sommer durchgeführt werden. Auch nach Beendigung der Düngung ist zumindest in den ersten Jahren noch mit starkem Aufwuchs zu rechnen, dessen Beseitigung zu einem späteren Zeitpunkt aufwendig werden könnte. Die Terminangabe für die zweite Mahd kann daher gestrichen werden.

Für die unmittelbar am Bach liegenden Bereiche (Uferböschung zzgl. 2-3 m) schlagen wir die Entwicklung eines ungemähten oder nur sporadisch gemähten Röhricht- und Hochstaudensaums vor. Auch die Pflanzung von Schwarzerlen wäre hier eine sinnvolle Maßnahme. Wir bitten, diese Maßnahmen zu prüfen und ggf. in die Konzeption der Ausgleichsflächen mit aufzunehmen.

Umweltbericht:

Der Umweltbericht ist in Teilbereichen fachlich nicht korrekt bzw. unvollständig (vgl. Stellungnahme zum Flächennutzungsplan). Eine Überarbeitung ist daher nach unserer Auffassung erforderlich.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die kartierten Biotope am Rand des überplanten Gebiets werden in den Bebauungsplan eingetragen. Festsetzungen zur Grünordnung werden ergänzt wie folgt:

„5.3. Einfriedungen

Einfriedungen an den östlichen Grundstücksgrenzen sind kleintierdurchlässig ohne sichtbare Sockel auszubilden.“

Festsetzungen zu Auffüllungen werden unter 3.4. im Bebauungsplan geregelt „Auffüllungen sind nur außerhalb des Überschwemmungsgebiets zulässig“, sowie in der Begründung unter 4.4 Aufschüttungen (s. oben).

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird, wie gefordert, geändert. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

2.7 Stellungnahme Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau, Anruf vom 11.05.2005

In den Grundstücken 1220/4 und 1220/5 verläuft die Wasserleitung (125 AZ) zwischen Mittermühle und Rothmühle. Die genaue Lage ist nicht bekannt. Zur Lagebestimmung sind Suchschlitze erforderlich.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Folgende Fachstellen haben Einwände erhoben:

Stellungnahme Regierung von Niederbayern vom 15.06.2005

Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung eines Wohngebietes an diesem Ort, der keine leistungsfähige Siedlungseinheit darstellt, die Zersiedlung der Landschaft fördert und damit grundsätzlich in Konflikt mit dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms LEP B VI1 steht.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Ausweisung von 2 Bauparzellen im Anschluss an die bestehende Bebauung rundet die bestehende Siedlungseinheit ab. Um dem örtlichen Bedarf gerecht zu werden, können in dieser Lage Flächen sparend Wohnbauflächen geschaffen werden, da vorhandene Infrastruktur genutzt wird.