

Sitzung: 09.02.2022 Bau- und Umweltausschuss

TOP 3

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Kindergarten Nord" in Sandelzhausen;
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Beschluss:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte über die Durchführung der öffentlichen Auslegung und fand im Zeitraum vom 16.06.2021 bis 21.07.2021 statt. In dem Zusammenhang wurden keine Anregungen bzw. Einwände vorgebracht. Ebenso fand ein Bürgertermin am 30.06.2021 statt.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 16.06.2021 bis 21.07.2021 statt. Insgesamt wurden 20 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

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

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (21.06.2021)
- Bayerischer Bauernverband (21.06.2021)
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg (16.06.2021)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (28.06.2021)
- Regionaler Planungsverband Landshut (13.07.2021)
- Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat (15.07.2021)
- Polizeiinspektion Mainburg (21.06.2021)

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 16.06.2021

Im o. g. Bereich ist eine Erdgasleitung vorhanden.

Die Anweisung des beigefügten Merkblatts (Schutzanweisung) ist zu beachten.

Vor Baubeginn, ist die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG rechtzeitig zu informieren und eine Gasleitungseinweisung ist einzuholen.

Bei Interesse sind Neuanschlüsse möglich.

Anlage:

- Merkblatt für Bauarbeiten
- Gas Plan

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.2 Regierung von Niederbayern vom 09.07.2021

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Am Kindergarten Nord“. Damit soll ein neues allgemeines Wohngebiet mit elf Bauparzellen festgesetzt werden. Die betroffenen Flurstücke sind bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung grundsätzlich nicht entgegen. Allerdings wird im Sinne von LEP 3.1 G (Flächensparen) und LEP 3.2 Z (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) empfohlen, in absehbarer Zeit eine erneute Abfrage der vorhandenen Baugrundstücke durchzuführen. Möglicherweise hat seit der letzten Abfrage im Jahr 2015 bei manchen Grundstückseigentümern ein Umdenken eingesetzt, sodass weitere Potenziale der Innenentwicklung mobilisiert werden könnten.

Das vorgesehene Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten auf Parzelle 10 sowie die Aussprache eines Bauzwangs werden ausdrücklich begrüßt.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wird zur Kenntnis genommen. Eine erneute Abfrage der vorhandenen Baugrundstücke wird zeitnah erfolgen.

3.3 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 05.07.2021

Die oben genannte Aufstellung des Bebauungsplans und Grünordnungsplanes „Am Kindergarten Nord“ in Sandelzhausen ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 16.06.2021 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 21.07.2021 die Stellungnahme bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplans und Grünordnungsplanes „Am Kindergarten Nord“ in Sandelzhausen.

Wasserversorgung

Vorhabenträger 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@sv-hallertau.de

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen DN 100 PVC im Flurstück 751/22 und im Flurstück 751/18 der Gemarkung Sandelzhausen (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse. Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung 5 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Stadt Mainburg zu tragen.

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege- bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Stadt Mainburg dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Stadt sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans und Grünordnungsplanes „Am Kindergarten Nord“ in Sandelzhausen stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 751/22 mit 17 l/s, mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar, sowie über mindestens 2 Stunden, zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 6 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 Vorhabenträgers 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 für die Aufstellung des Bebauungsplans und Grünordnungsplanes „Am Kindergarten Nord“ in Sandelzhausen eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise bzgl. Wasserversorgung, Brandschutz, Erschließung und Erschließungskosten werden beachtet.

3.4 Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 13.07.2021

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.06.2021. Stellungnahme Nr.: S01033164

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:

Lageplan (-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.06.2021. Stellungnahme Nr.: S01033396

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 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 GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.5 Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 13.07.2021

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

1. Wild abfließendes Wasser / Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir empfehlen die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z. B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Erosionsmulden oberhalb der Bebauung).

Wir empfehlen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB zu treffen, um mögliche Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt. Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.)“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“

„Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

2. Abwasserbeseitigung

Konkrete Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung fehlen und sind noch zu erarbeiten (Entwässerungskonzept als Nachweis einer gesicherten Erschließung).

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll die Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgen. Niederschlagswasser soll dabei ortsnah versickert werden. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen, sofern keine belastbaren Erkenntnisse vorliegen (z. B. aus der Nachbarschaft).

Laut Umweltbericht Nr. 3.6 sollte im Bebauungsplan festgesetzt sein, dass unbelastetes Oberflächenwasser direkt dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird (z. B. Versickerung des Regenwassers vor Ort, Regensickerbecken für private Flächen). Entsprechende Festsetzungen sind aus dem Bebauungsplan nicht ersichtlich.

Wir empfehlen die Erstellung und Abstimmung eines Entwässerungskonzepts mit uns vor der Entwurfserstellung. Auf Grundlage dieses Entwässerungskonzepts erteilen wir dann gerne konkrete Vorschläge für Festsetzungen und Hinweise.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen und Hinweise werden übernommen und im Bebauungsplan ergänzt. Die Thematik der Abwasserbeseitigung löst der neu erstellte Generalentwässerungsplan. Das Bodengutachten stellt fest, dass eine Versickerung schwierig ist. Aus diesem Grund werden private Zisternen zur Wasserrückhaltung festgesetzt. Das Volumen der Zisternen wird im Zuge der Erschließungsplanung berechnet. Im Zuge der

Erschließungsarbeiten wird das Entwässerungskonzept mit den Fachstellen abgesprochen.

3.6 Bayernwerk vom 13.07.2021

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

Der Netzbetrieb des Stromnetzes der Abens-Donau Netz GmbH & Co. KG liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen (3 Niederspannungskabel). Diese Kabel müssen in die neu geplante Straße umgelegt werden.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

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.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Transformatorstation

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich, einen weiteren Trafostationsstandort vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 20 qm für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein. Der versorgungstechnisch geeignetste Standort ist im rot markierten Bereich.

Kabelplanung

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel 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 Netz GmbH 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 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. Gehwege und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns 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.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

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

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayernwerkes wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise bzgl. Kabel, Transformatorenstation und Kabelplanung werden in der weiteren Planung beachtet.

3.7 Landratsamt Kelheim vom 15.07.2021

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

Belange des Straßenverkehrsrechts

Das geplante Baugebiet wird über kommunale Straßen erschlossen. Zuständig für die Einhaltung des Straßenverkehrsrechts ist danach die örtl. Straßenverkehrsbehörde, mithin die Stadt Mainburg. Unsererseits liegen keine entsprechenden Anregungen vor.

- Mit 11 : 0 Stimmen

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Hinsichtlich der Belange des staatlichen Abfallrechts und des Bodenschutzes, welche nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend berücksichtigt wurden, bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Immissionsschutzes

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

Geplant ist die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich soll als WA ausgewiesen

werden.

Die enthaltene Festsetzung zum Schallschutz bei Errichtung von Luft-Wärmepumpen ist sehr zu begrüßen, sollte jedoch etwas klarer formuliert werden. Es ist zumindest zweifelhaft, ob für die Bauherrschaft von vornherein klar ist, welche Dämmung „ausreichend“ ist, keine Lärmbelästigung des Nachbarn zu befürchten ist. Hierfür kann in den Festsetzungen beispielsweise auf das Faltblatt des LfU „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ verwiesen werden, welches je nach Konfiguration einer Luft—Wärmepumpe einen Mindestabstand zum nächsten Immissionsort aufzeigt. Das Faltblatt ist online unter <https://www.lfu.bayern.de/laerm/laermgemaessigkeitsanlagen/luftwaermepumpen/index.htm> abrufbar. Ggf. kann dieses Faltblatt (oder Vergleichbares) der Begründung als Anhang oder als Link beigefügt werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein WA sind nicht von sich aus bindend, sondern müssten konkret im Bebauungsplan festgesetzt werden. In der Regel wird bei Errichtung einer Luft-Wärmepumpe auf die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) abgestellt (Irrelevanz), um in Summe mit möglichen weiteren Luft-Wärmepumpen die Einhaltung des Richtwerts sicherzustellen. Es wird empfohlen, diese reduzierten Immissionsrichtwerte in die Festsetzung aufzunehmen.

Gegen die Bauleitplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan ergänzt.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Seitens des kommunalen Abfallrechts bestehen keine Einwände.

Anmerkung:

Der Planer sollte zukünftig die Straßenbreite der Erschließungsstraße entweder in der Begründungsschrift erwähnen oder im Bebauungsplan eintragen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Straßenbreite wird in der Planzeichnung redaktionell ergänzt.

Belange des Naturschutzes

Gegen die vorliegende Planung bestehen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken.

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Grünordnung:

Sämtliche grünordnerischen Regelungen sind im Bebauungsplan als Hinweise und nicht als Festsetzungen enthalten. Wir bitten um Überprüfung und ggf. Begründung dieses ungewöhnlichen Vorgehens. Sofern hier tatsächlich keine verbindlichen Regeln, sondern weitgehende Freiheiten für die Bauwerber gewünscht sind, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nur anrechenbar sind, wenn deren Umsetzung tatsächlich sichergestellt ist, vorrangig durch Festsetzungen. Bei Hinweisen besteht keine Verpflichtung zur Umsetzung und auch keine Durchsetzungsmöglichkeit.

2. Spezieller Artenschutz:

Die Planung enthält widersprüchliche Aussagen zum Artenschutz. Im Umweltbericht (S. 24/25) wird eine Bauzeitenregelung zum Schutz von Bodenbrütern als notwendig erachtet, und im folgenden Absatz wird zum selben Thema festgestellt, dass keine bodenbrütenden Vogelarten zu erwarten sind.

Außerdem wird im Bebauungsplan unter Hinweis 5.1.1. ein Schutzzeitraum vom 01.03. bis 30.09. angegeben, während im Umweltbericht März bis Juli angesetzt wird. Die Angaben sind fachlich zu prüfen und innerhalb der Planung einheitlich zu benennen. Aus unserer Sicht ist bei Ackerflächen ein Zeitraum vom März bis Juli ausreichend.

Zudem gehört die Behandlung der Bodenbrüter nicht zum Oberbegriff „Bodenschutz“ (Hinweis 5.1.).

3. Planliche Festsetzungen:
Im Plan sind zwei Baumsignaturen mit unterschiedlichen Größen enthalten, in der Legende wird nur eine Signatur behandelt. Wir bitten, den Sachverhalt zu klären.
4. Auffüllungen, Stützmauern und Zäune:
Lt. Festsetzung 3.4.1. sind Einfriedungen der Grundstücke nur mit kleintierdurchlässigem Zaun zulässig. Zudem werden hier Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zugelassen. Garten- und Stützmauern sind lt. Festsetzung 3.4.1 bis 1,5 m zulässig (Gartenmauern dürfen also höher werden als Zäune.).
Lt. Begründung A.5.9. sind Stützmauern mit max. 80 cm zu den Nachbargrundstücken erlaubt. Dies entspricht nicht der Festsetzung 3.4.1.
Sofern tatsächlich seitens der Stadt Mainburg eine Kleintierdurchlässigkeit angestrebt wird, kann diese nur gewährleistet werden, wenn der Zaunabstand eingehalten wird und Garten- und Stützmauern nicht (bzw. nur in kurzen Abschnitten) entlang der Grundstücksgrenzen errichtet werden dürfen.
Aufgrund der in der Begründung dargestellten Geländegestalt mit Höhenunterschieden von lediglich 1 Meter von Süd nach Nord und 2,5 Meter von Ost nach West (Begründung A3.1., Umweltbericht, Nr. 3) stellt sich ohnehin die Frage, ob für die einzelnen Baugrundstücke Mauern notwendig sind.
5. Flächenangaben zu den Ausgleichsflächen:
Die tatsächlichen Flächengrößen der Ausgleichsflächen unterscheiden sich von den Angaben in der Planung und des ALB. Unter Beachtung der im GIS ermittelten Flächengrößen und der Inanspruchnahme von Teilflächen durch angrenzende Nutzungen ergibt sich nach unseren Recherchen eine verfügbare Fläche von 2.924 qm. Wir bitten, den Sachverhalt zu prüfen und die Planung anzupassen.
6. Bilanzierung:
Die Bilanzierung enthält widersprüchliche Aussagen zum Kompensationsfaktor. Unter Nr. 4 wird eine Reduzierung des Faktors um 0,1 als angemessen erachtet. Unter Nr. 5 wird anschließend der Faktor 0,4 angesetzt, was einer Reduzierung um 0,2 entspricht. Die widersprüchlichen Angaben sind zu klären. Der Faktor 0,4 ist nur angemessen, wenn ausreichende Vermeidungsmaßnahmen geltend gemacht und durch Festsetzungen verbindlich gemacht werden. Sofern die Regelungen nur als Hinweise beibehalten werden, kann keine Reduzierung des Kompensationsfaktors angesetzt werden.
7. Landschaftsplan und Biotopverbundkonzept:
Diese beiden wichtigen Planwerke, die der Stadt Mainburg zur Verfügung stehen, können insbesondere für die Bauleitplanung wichtige Hilfestellungen liefern. Sie wurden bei der vorliegenden Planung allerdings nicht ausgeweitet. So liegt z.B. die Ausgleichsfläche in einem Bereich, der im Biotopverbundkonzept als Kernbereich definiert wurde. Auch im Landschaftsplan wird das Gebiet behandelt und aufgrund seiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als Landschaftsbestandteil vorgeschlagen.
8. Ausgleichsmaßnahmen:
Mit der Lage und Auswahl der Ausgleichsflächen besteht Einverständnis, vgl. oben. Bei der Maßnahmenplanung sollte darauf geachtet werden, dass die Streuobstbäume so angeordnet werden, dass sie keine Bewirtschaftungshindernisse darstellen und nicht in Bereichen mit Potential für artenreiche Extensivwiesen gepflanzt werden.
Zudem empfehlen wir das Belassen von wechselnden Brachestreifen in einer Größenordnung von ca. 20 % der Fläche bei jedem Mahddurchgang. Diese ungemähten Bestände dienen als Rückzugsbereiche und fördern damit die Artenvielfalt.
In diesem Zusammenhang empfehlen wir die Erstellung eines separaten Pflege- und Entwicklungsplans für die Ausgleichsflächen (keine neue Planung, sondern lediglich Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf einem gesonderten Plan DIN A4 oder DIN A3), in dem die Regelungen für die Ausgleichsflächen aus den verschiedenen Planteilen zusammengefasst und dargestellt werden. Dies stellt aus unserer Sicht die beste Variante für eine ordnungsgemäße Umsetzung der Maßnahmen dar, da in derartigen Plänen die Maßnahmen lagegenau und kompakt dargestellt

werden und die notwendigen Informationen einfach weitergegeben werden können, 2.8. bei Angebotseinholung, Auftragsvergabe, Pachtvertrag und Personalwechsel. Auch bei der obligatorischen Meldung an das Ökoflächenkataster ist der Plan hilfreich.

9. Zielzustände der Ausgleichsflächen:

Die Entwicklungsziele sollten nach standardisierten Biotoptypen, 2.8. aus der Biotopkartierung oder der Kompensationsverordnung, bezeichnet werden. Damit kann Unklarheiten und Missverständnissen vorgebeugt werden.

10. Zuordnungsfestsetzung:

Die Planung enthält keine Zuordnungsfestsetzung für die externen Ausgleichsflächen. Gemäß dem einschlägigen Leitfadens „Bauen im Einklang“ ist eine derartige Festsetzung für den Vollzug des Ausgleichs sowie für die Refinanzierung der Gemeinde von Bedeutung (S. 19).

- Mit 10 : 1 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)

Beschluss:

Der Punkt Grünordnung Nr. 5.1 bis 5.3 wird unter textliche Festsetzungen im Bebauungsplan eingeordnet.

Der Satz, dass keine bodenbrütenden Arten zu erwarten sind wird aus dem Umweltbericht gestrichen.

Hier handelt es sich um einen Schreibfehler im Bebauungsplan. Der im Umweltbericht angegebene Zeitraum März bis Juli ist ausreichend. Die Angaben im Bebauungsplan werden dahingehend geändert. Der Hinweis auf die Bodenbrüter wird aus dem Absatz Bodenschutz entfernt und unter einem eigenen Punkt „Bodenbrüter“ aufgeführt. Die Baumsignaturen werden einheitlich im Plan und der Legende dargestellt. Die Stützmauern werden auf 0,80 cm reduziert. Lt. Ausgleichsflächenberechnung ergibt sich eine anrechenbare Fläche von 3.000 qm. Nach Berechnung der Unteren Naturschutzbehörde ergibt sich eine Fläche von 2.924 qm. Auch diese Fläche ist ausreichend für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Die Regelungen werden im Bebauungsplan als Festsetzungen durch Text festgeschrieben.

Dadurch ist eine Reduzierung des Faktors um 0,2 angemessen. Der Schreibfehler in der Ausgleichsflächenberechnung wird korrigiert. Der Hinweis auf den Landschaftsplan und das Biotopverbundkonzept wird in die Ausgleichsflächenberechnung mit aufgenommen. Die geplanten Maßnahmen auf den Fl.-Nrn. 466 und 467 ändern sich dadurch nicht. Die Obstbäume sind so angeordnet, dass sie keine Bewirtschaftungshindernisse darstellen. Der Abstand der Obstbäume wurde so gewählt, dass ausreichend Platz für die maschinelle Bewirtschaftung bleibt. Die Obstbäume im Bereich der mäßig artenreichen Extensivwiesen werden entfernt. Dem Wunsch der Unteren Naturschutzbehörde wird entsprochen. Die Beschreibung der Pflege wird in die Ausgleichsflächenberechnung mit aufgenommen. Der Pflege und Entwicklungsplan wird erstellt. Die Zielfestsetzung wird nach der BayKompV angegeben.

Im Bebauungsplan wird unter Textliche Festsetzungen nachfolgender Punkt eingefügt:

Die Ausgleichsflächen befinden sich auf Fl.-Nrn. 466 und 467 in der Gemarkung Ebrantshausen.

Belange des Städtebaus

Grundsätzliche besteht aus Sicht des Sachgebietes 42 Einverständnis mit der Aufstellung des oben genannten geplanten Bebauungsplanes. Folgende Sachverhalte sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

1. Zu den planlichen Festsetzungen:

Durch die Festsetzung einer pauschalen Baugrenze für die Parzellen 8 bis 13 ist keine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erwarten. Zumindest für das festgesetzte Mehrfamilienwohnhaus ist eine separate Baugrenze festzusetzen. Aus dem Lageplan ist ersichtlich, dass für das geplante Mehrfamilienwohnhaus auf der Parzelle 13 ein Drittel der Grundstücksfläche für die Erschließung und die Stellplatzanordnung benötigt werden. Aus städtebaulicher Sicht sollten bei dieser Größenordnung von Mehrfamilienhäusern die Stellplätze zwingend in einer Tiefgarage angeordnet werden.

2. Zu den textlichen Festsetzungen:

Zu Punkt 3.2.1:

Die festgesetzte GRZ von 0,6 liegt über der maximal zulässigen GRZ nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Zu Punkt 3. 5:

Im textlichen Teil werden die Abkürzungen EG + I + D und EG + I + DG verwendet. Die planliche Darstellung weicht davon ab und setzt E + | als Zahl der Vollgeschosse fest. Es wäre verständlicher, wenn auch in der planlichen Darstellung das Symbol für E + I + D verwendet wird.

Zu Punkt 3.2.6:

Es wird erläutert, dass das Symbol EG + I + D einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einer Dachkonstruktion entspricht. Im nächsten Satz wird abweichend davon von einem Dachgeschoss gesprochen. Es ist von einheitlichen Begriffen auszugehen.

Die Zulässigkeit der Bauweise mit Erdgeschoss und Obergeschoss und Dachgeschoss alleinig auf der Parzelle 10 (kleines Einfamilienwohnhaus) ist nicht nachvollziehbar.

Zu Punkt 3.2.8:

Die Aussage „Doppelhäuser dürfen auch bei Grenzbebauung an zwei Seiten die Abstandsflächen halbieren“ ist missverständlich. Sind hier Doppelhäuser oder Doppelhaushälften gemeint?

Daneben ist festzustellen, dass die Abstandsflächenhalbierung seit der neuen Bayerischen Bauordnung 2021 aufgehoben wurde. Ist beabsichtigt, innerhalb des Bebauungsplanes das alte Abstandsflächenrecht wieder in Kraft zu setzen? Es stellt sich die Frage, ob in diesem Zusammenhang die Festsetzung unter Punkt 3.2.7 sich auf das neue oder alte Abstandsflächenrecht der Bayerischen Bauordnung bezieht. Im Sinne eines einheitlichen Vollzuges sollten innerhalb des Stadtgebietes von Mainburg keine unterschiedlichen Abstandsregelungen in den Bebauungsplänen getroffen werden.

Zu Punkt 3.2.9:

Wenn Einzel- und Doppelhäuser auf Parzelle 10 nicht zulässig sind, was darf dann gebaut werden?

Zu Punkt 3.2.10:

Es wurde festgesetzt, dass maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude bei einem Einfamilienwohnhaus zulässig sind. Es gibt kein Einfamilienwohnhaus mit zwei Wohneinheiten. Wie viele Wohneinheiten sind bei der Parzelle 13 zulässig?

Zu Punkt 3.3.1:

Sichtbare Sockel sind nicht zulässig. Welcher Regelungsinhalt soll sich dahinter verbergen?

Zu Punkt 3.3.6:

Die maximal zulässige Wandhöhe für Garagen wird auf Fußbodenoberkante Garage bezogen. Entsprechend der Wandhöhenfestsetzung für das Hauptgebäude ist ein weiterer Bezugspunkt zum natürlichen Gelände bzw. zum Höhenbezugspunkt festzusetzen.

Zu Punkt 3.4.1:

Die Festsetzung von Stützmauern bis 1,50 m Höhe widerspricht der Maßgabe, dass Zäune kleintierdurchlässig auszuführen sind. Es stellt sich die Frage, ob Stützmauern im Zusammenhang mit Punkt 3.5 „Abgrabungen und Aufschüttungen“ entlang der Grundstücksgrenzen zum Nachbarn zulässig sind.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Baugrenze in dem genannten Bereich wird angepasst. Eine Tiefgarage wird nicht vorgeschrieben.

Die GRZ wird auf 0,6 festgesetzt, um eine Nachverdichtung in dem neuen Wohngebiet zu ermöglichen. Deshalb wird von den standardmäßigen 0,4 abgewichen. Eine Nachverdichtung in diesem Sinne wird von der Regierung von Niederbayern erwünscht.

Der Hinweis zu den Abkürzungen wird zur Kenntnis genommen und berichtigt.

Der Hinweis zur Dachkonstruktion wird angepasst.

Die Zulässigkeit der Bauweise mit Erdgeschoss + Obergeschoss+ Dachgeschoss befindet sich auf der Parzelle 13, nicht 10. Gespräche mit der Regierung von Niederbayern haben ergeben, dass es wün-

schenswert ist, eine Durchmischung der Bauweise zu ermöglichen (Einfamilienwohnhäuser, Doppelhaushälften, Geschosswohnungsbau). Dies wird in dem Wohngebiet umgesetzt und von der Regierung begrüßt.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung vom 01.02.2021.

Unter Punkt 3.2.9 wird ergänzt, dass auf Parzelle 13 auch Reihenhäuser und Mehrfamilienwohnhäuser gestattet sind.

Die zwei Wohneinheiten bei einem Einfamilienwohnhaus werden auf Gebäude geändert. Die Festsetzung der maximalen Wohneinheiten bei Parzelle 13 wird im Plan redaktionell ergänzt.

Die Festsetzungen mit den Sockeln werden auf dem Bebauungsplan entfernt.

Die Festsetzung der Wandhöhe der Garagen wird angepasst.

Zäune zur freien Landschaft müssen Kleintier durchläufig gestaltet werden. Stützmauern werden entlang der Grundstücksgrenze für zulässig erklärt.

Belange des Bauplanungsrechts

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

Anmerkung:

Die Begründung, warum pauschal von der maximalen GRZ von 0,4 (§ 17 BauNVO) um 50 % auf 0,6 abgewichen wird, fehlt. Dies sollte in der Begründung nachgeholt werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine entsprechende Begründung wird ergänzt.

3.8 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.08.2021

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 15.06.2021 per E-Mail bei uns eingegangen.

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 bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Sollte doch eine Verlegung notwendig werden, bitten wir Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PTI21_BTR@telekom.de) abzustimmen.

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 und 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 hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden beachtet.