

Sitzung: 29.06.2022 Bau- und Umweltausschuss

TOP 3

Bebauungs- und Grünordnungsplan "An der Riedlstraße" in Steinbach;
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Beschluss:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 27.10.2021 bis 26.11.2021 statt.

II. Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 27.10.2021 bis 26.11.2021 statt. Insgesamt wurden 20 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerischer Bauerverband
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Erdgas Südbayern GmbH
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz e.V.
- Polizeiinspektion Mainburg
- Landratsamt Kelheim - Gesundheitsabteilung

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg (28.10.2021)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (02.11.2021)
- IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim (12.11.2021)
- Regionaler Planungsverband Regensburg (17.11.2021)
- Landratsamt Kelheim / Kreisbrandrat (23.11.2021)
- Landratsamt Kelheim / Städtebau (23.11.2021)

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Energienetze Bayern (27.10.2021)

Im o.g. Bereich befinden sich keine Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

3.2 Bayernwerk Netz (29.10.2021)

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

Betriebsführung des Stromnetzes der Abens-Donau-Netz GmbH liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

Kabelplanung(en)

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 3 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 uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderung und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html>.

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 wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden beachtet.

3.3 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau (10.11.2021)

Die oben genannte Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „An der Riedlstraße“ in Mainburg ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 27.10.2021 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 26.11.2021 die Stellungnahme für die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „An der Riedlstraße“ in Mainburg.

Wasserversorgung

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

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 80 PVC im Flurstück 499 der Gemarkung Steinbach (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Der Mindestdruck laut technischem Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, soweit diese noch nicht vorhanden sind, für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund der Gemarkung Mainburg wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Stadt Mainburg bzw. von dem Grundstückseigentümer 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 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 oben genannten Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „An der Riedlstraße“ in Mainburg stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 499 mit 10,33 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 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 über die oben genannte Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „An der Riedlstraße“ in Mainburg eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden beachtet.

3.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (09.11.2021)

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Zuge der Verlegung einer Erdgasleitung wurden südwestlich des Planungsgebietes Reste einer vorgeschichtlichen Siedlung gefunden. Da es sich um die erste archäologische Untersuchung in der Umgebung des Planungsgebietes handelt, ist zu vermuten, dass dort in vor- und frühgeschichtlicher Zeit eine umfangreiche Besiedlung bestand, als zurzeit bekannt ist. Hierbei liegt das Planungsgebiet in einer besonderen für die Metallzeiten sehr günstigen Siedlungslage an einem nach Süden leicht abfallenden Hang mit Nähe zu einem fließenden Gewässer (Steinbach).

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen, soweit möglich, durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet. In den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_sevice/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Kon-

servatorischen Überdeckung

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf

sowie

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf,

1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_uberplanung_bodendenkmaeler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird redaktionell auf dem Bebauungsplan ergänzt. Die Hinweise werden beachtet.

3.5 Regierung von Niederbayern (16.11.2021)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „An der Riedlstraße“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von sechs Einfamilienwohnhäusern zu schaffen.

Das Vorhaben wird zum Großteil aus den im FNP als Wohnbaufläche dargestellten Bereich entwickelt. Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.6 Vodafone Kabel Deutschland GmbH (23.11.2021)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.10.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.10.2021.

Eine Ausbauentcheidung 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.
 Die Hinweise werden beachtet.

3.7 Landratsamt Kelheim (22.11.2021)

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

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.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Fläche frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf der Fläche zu einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Beim Landratsamt Kelheim ist seit vielen Jahren bekannt, dass im Geltungsbereich von langjährigen Hopfengärten, hier insbesondere der nördliche Bereich des Vorhabens, bei der Umnutzung, Aufstellung eines Bebauungsplanes, insbesondere für Wohnbebauung, dies bezüglich der Schadstoffbelastungen Probleme bereitet. Hinsichtlich dieser Problematik sind im Vorlauf für die Umnutzung in Wohnbebauung oder gewerbliche Nutzung aussagekräftige Untersuchungen erforderlich.

Für die Bewertung ist insbesondere der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser erforderlich. Die Probenahme und Analytik ist gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vorzunehmen. Entscheidend ist hier nicht alleinig der Kupfergehalt oder der pH-Wert. Auch die Parameter hinsichtlich der verwendeten Masten und Pflanzenschutzmittel sind zu berücksichtigen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind gemäß den Vorgaben dieser Verordnung mit einer Bewertung in einem Bericht zusammenzufassen. Für die Entscheidungsfindung, ob das Material soweit möglich vor Ort verbleiben kann, ist insbesondere eine Bewertung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze erforderlich, da davon auszugehen ist, dass auf den künftigen Grundstücken auch ein Nutzpflanzenanbau (Gemüsegarten) stattfinden wird.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein Bodengutachten wurde beauftragt. Eine Versickerung ist nicht möglich. Altlasten sind nicht bekannt. Durch das Bodengutachten kann davon ausgegangen werden, dass keine größeren Belastungen des Mutterbodens und des darunter lagernden natürlichen Bodens zu erwarten sind. Auf das Gutachten wird verwiesen.

Belange des Straßenverkehrsrechts

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

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die in der Begründungsschrift unter Punkt A.6.10 im letzten Absatz auf Seite 19 getroffene Aussage, dass die Belange der kommunalen Abfallwirtschaft in dieser Sache nicht betroffen sind, entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten und ist zu streichen. Der Rest der textlichen Hinweise in Punkt A.6.10 berücksichtigt die Belange der kommunalen Abfallwirtschaft im Allgemeinen, was wir aber zusätzlich im Folgenden hiermit konkreter ausführen.

Von der Stadt Mainburg wurde auf Anfrage mitgeteilt, dass die Riedlstraße im Zeitraum 1971/72 gebaut wurde. Hinsichtlich dieser Aussage und der Tatsache, dass die Riedlstraße eine Sackgasse ohne ausreichende Wendemöglichkeit ist, wurde die mit der Entsorgung (Abfuhr) beauftragte Firma zur Stellungnahme in diesem Bauverfahren aufgefordert. Darin wurde nach Einsicht der Unterlagen die Gefährdungslage Rückwärtsfahrt mit ansteigender Fahrbahndecke bei einer befahrbaren Breite von 4 m beurteilt.

Unter Berücksichtigung geltender Vorschriften kann das Müllfahrzeug von der Hauptstraße in die Riedlstraße in Vorwärtsfahrt bis Bremstraße fahren. Nach Einfahrt in die Bremstraße zum Wenden ist dann eine Rückwärtsfahrt in die bergseitige Riedlstraße maximal ca. 45 m weit (Beginn der Kurve) bis Hausnummer 3 und 4 möglich. Dort sind auch die oberhalb befindlichen Abfallgebäude der Riedlstraße Hausnummern 5 bis 9, sowie der Parzellen 1a und 2a des geplanten Baugebietes bereitzustellen.

Bei Bedarf ist dort eine ausreichend dimensionierte Sammelstelle einzurichten, so dass Verkehrsbehinderungen ausgeschlossen werden können. Anschließend werden dann bei der Vorwärts/Abwärtsfahrt die vom geplanten Baugebiet sämtlich an der Riedlstraße bereitzustellenden Abfallgebäude geleert. Auch in diesem Fall sind ggf. Sammelplätze in ausreichender Dimensionierung zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen einzurichten und insgesamt planerisch darzustellen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Eine ausreichend dimensionierte Müllsammelstelle wird festgesetzt.
Die Hinweise werden beachtet.

Belange des Immissionsschutzes

Die Stadt Mainburg plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Riedlstraße“. Der Geltungsbereich soll zur Schaffung von Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, auf welcher in den 70er Jahren eine Hopfendarre genehmigt wurde. Ob die Hopfendarre und die Hofstelle noch betrieben werden, ist der Fachstelle nicht bekannt. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich augenscheinlich ein Holzlagerplatz mit ebenfalls nicht bekanntem Nutzungsumfang. Die Begründung geht nicht auf diese Betriebe und auf damit ggf. verbundene Immissionen im Geltungsbereich ein.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Hopfengarten. Der Abstand zur nächstgelegenen Baulinie der Bauleitplanung beträgt nur ca. 25 m. Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 25.11.1993 (RS Az. 740-7343-222 vom 25.11.1993), welches nach Auskunft der Regierung aus dem Jahr 2020 weiterhin als Maßstab heranzuziehen ist, ist ein Mindestabstand von 50 m erforderlich. Dieser Abstand kann auf nicht weniger als 25 m verringert werden, wenn als Trennstreifen eine mindestens sechsreihige Strauch- und Baumpflanzung in einer Breite von 10 m angelegt wird und bei Verwirklichung der Bebauung die Schutzfunktion bereits erfüllt. Der in gegenständlicher Bauleitplanung geplante Trennstreifen weist nur bis zu vier Pflanzreihen mit einer Breite von insgesamt ca. 6 m auf und ist daher nicht ausreichend.

Aus Sicht der Fachstelle müssen gegen die Bauleitplanung Bedenken vorgebracht werden. Die Belange des Immissionsschutzes wurden unzureichend behandelt. Es wird gebeten, die genannten Punkte sorgfältig abzuklären und in die Begründung einzuarbeiten. Ggf. ist die Einholung von Sachverständigengutachten notwendig.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Eine schalltechnische Untersuchung wurde erarbeitet. Im Ergebnis kommt es durch die geplante Wohnbebauung nicht zu Einschränkungen der landwirtschaftlichen Hofstelle. Festsetzungen zum Immissionsschutz werden im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Am Ostrand des Geltungsbereichs und der privaten Grünfläche (Fl.-Nr. 722) verläuft ein Quellast des Steinbachs, der Bestandteil eines Kernbereichs des Biotopverbunds Mainburg ist.

Auch nach einer eventuellen Auflösung der festgesetzten Bauverbotszone (Festsetzung und Erläuterungsbericht A.6.15) sind zu diesem Quellast mindestens 10 Meter Abstand mit baulichen Anlagen, Auffüllungen, Erschließungen und sonstigen intensiven Nutzungen einzuhalten.

Generell können die Grünflächen auch nach Auflösung der Hopfengärten nicht pauschal zu Bauflächen umgewandelt werden.

2. Die Schutzpflanzung zum Hopfen liegt im Übergangsbereich zur freien Natur. Die Verwendung nicht heimischer Arten ist hier nicht zulässig. In der Artenliste sind dies: Crataegus prunifolia und Syringa vulgaris. Diese können nur im Bereich der Hausgärten verwendet werden.
3. Am Ende der Artenliste Sträucher steht die Bemerkung „nicht vergleichbare Arten“. Es ist unklar, was diese Bemerkung bedeutet.
4. Laut Erläuterungsbericht A.6.12 Grünordnerische Festsetzungen „werden Ausgleichsflächen nicht benötigt“. Diese Aussage ist nicht zutreffend. Zwar werden im Verfahren nach § 13b tatsächlich keine Ausgleichsflächen benötigt, die Planung enthält jedoch im Teil B Grünordnungsplan eine ganze Reihe von grünordnerischen Festsetzungen und ist auch als „Bebauungsplan und Grünordnungsplan“ überschrieben.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

In der Begründung unter Punkt A 6.15 wird darauf hingewiesen, dass nach einer eventuellen Auflösung des Hopfengartens auf Fl.-Nr. 722 ein mindestens 10 m breiter Abstand mit baulichen Anlagen, Auffüllungen, Erschließungen und sonstigen intensiven Nutzungen zum Quellast einzuhalten ist.

Die Pflanzen Crataegus prunifolia und Syringa vulgaris werden aus der Pflanzenliste entfernt.

Der Hinweis „und vergleichbare Arten“ wird entfernt.

Auf das geänderte Kap. A 6.12 der Begründung wird verwiesen.

Belange des Bauplanungsrechts

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

Hinweis:

Das BauGB hat sich zwischenzeitlich schon wieder geändert: Die richtige Zitierung (für die Präambel) wäre derzeit: „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.“

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Der Einwendung wird gefolgt. Jedoch ist das Baugesetzbuch nach Eingang der Stellungnahme erneut geändert worden. Die Präambel wird wie folgt geändert:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

3.8 Wasserwirtschaftsamt Landshut (26.11.2021)

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans nehmen wir wasserwirtschaftliche Belange betreffend Stellung als Träger öffentlicher Belange:

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Das Planungsgebiet ist im Regionalplan der Region Landshut als Vorranggebiet für die Wasserversorgung mit der Bezeichnung „T75 Mainburg“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist hier den Zielen der Raumordnung entsprechend anzupassen. Bei der Abwägung ist dem Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung besonderes Gewicht beizumessen.

Für die Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung sollten folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Verbot von Heizölverbrauchsanlagen
- Für Auffüllungen darf nur nachweislich unbelastetes Bodenmaterial (Z0) zum Einsatz kommen, das vorzugsweise aus örtlichen Abgrabungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stammt (Massenausgleich).

2. Abwasserbeseitigung

2.1 Allgemein

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll die Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgen.

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Abwasser (einschließlich Niederschlagswasser) schadlos beseitigt werden kann. Ein schlüssiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung notwendig und daher nachzureichen. Die in der Erläuterung erwähnte Erstellung des Entwässerungskonzepts im Zuge der Erschließungsplanung ist nicht ausreichend.

Bei der Erarbeitung der Erschließungskonzeption sind die nachstehenden Ausführungen zu beachten. Wir empfehlen eine frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns. Vorschläge für Festsetzungen und Hinweise erfolgen sinnvollerweise erst nach Vorlage des Entwässerungskonzepts.

2.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah und bevorzugt über den belebten Oberboden in Mulden versickert werden. Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds fehlen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich überprüft werden, sofern keine ausreichenden Erkenntnisse vorliegen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

3. Grundwasser- und Bodenschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen, damit die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt möglichst gering bleiben. Durch entsprechende Festsetzungen sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden, insbesondere für Grundstückszufahrten und Stellplätze.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Eine Bodenversiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Befestigungen der Vorrang einzuräumen ist.“

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

Vorschlag für Hinweise:

„Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben (Rechtsgrundlage: § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“).“

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

4. Wild abfließendes Wasser

Der Bebauungsplan enthält Warnhinweise vor wild abfließendem Wasser, aber keine Festsetzungen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten FFOK EG erscheinen teilweise zu niedrig und sollten überprüft und ggf. angepasst werden.

Die Zufahrten sind hangabwärts auf die Gebäude (Garagen) zu angelegt. Dadurch wird eine potentielle Überflutungsgefährdung geschaffen. Ein Zufluss auf die Gebäude, insbesondere von der Riedelstraße her, ist wirkungsvoll zu unterbinden.

Entgegen der Ausführung in Abschnitt A.4.5 der Erläuterung befindet sich das Planungsgebiet teilweise in einem wassersensiblen Bereich, was auf eine mögliche Gefährdung durch Wasser hindeutet.

Die Vorsorge gegen Starkregenereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir empfehlen eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung auf Grundlage der topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) 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).

Wir empfehlen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB zu treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken 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.“

„Wohngebäude sind bis mindestens 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann (z. B. Aufkantung vor Lichtschächten und Kellerabgängen, wasserdichter Keller).“

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

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Zu 1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:

Der Einwendung wird gefolgt. Das Vorranggebiet zur Trinkwasserversorgung und die vorgeschlagenen Festsetzungen werden auf dem Bebauungsplan ergänzt.

Zu 2.1 Abwasserbeseitigung Allgemein:

Ein Erschließungskonzept wird mit den zuständigen Behörden abgesprochen.

Zu 2.2 Niederschlagwasserbeseitigung:

Der Einwendung wurde gefolgt. Ein Bodengutachten wurde erstellt.

Zu 3. Grundwasser und Bodenschutz:

Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.

Zu 4. Wildabfließendes Wasser:

Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

3.9 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (28.11.2021)

Zu der im Betreff genannten Planung äußern wir uns wie folgt:

Südöstlich des geplanten Baugebietes befindet sich die Hofstelle des Landwirts. Bei dem Betrieb handelt es sich um einen spezialisierten Hopfenbaubetrieb.

Während der Hopfenernte fallen auf der Hofstelle Lärmemissionen beim maschinellen Abpflücken der Hopfendolden an. Diese sind von den Bewohnern des geplanten WA-Gebiets zu dulden.

Wir bitten darum, dass in der Begründung unter dem Punkt A.5.8 ein entsprechender textlicher Hinweis aufgenommen wird, um zukünftige Erwerber von Baugrundstücken auf diesen Sachverhalt hinzuweisen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt.

3.10 Deutsche Telekom Technik GmbH (18.01.2022)

Vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 22.10.2021 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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.

Entlang der Riedelstraße 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 gerändert 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 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 verspätete abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden beachtet.