Sitzung: 11.10.2023 Bau- und Umweltausschuss

TOP 1

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "An der Sandolfstraße" mit Deckbl.-Nr. 2 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 frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 09.08.2023 bis einschließlich 11.09.2023 statt.

Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Darlegung und Anhörung – Bürgerbeteiligung – am 07.09.2023 um 17:00 Uhr im Rathaus der Stadt Mainburg. Es sind keine Bürger erschienen.

Es sind keine Einwendungen von Bürgern eingegangen.

II. Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09.08.2023 bis einschließlich 11.09.2023 statt. Insgesamt wurden 24 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz Bayern e. V.
- Erdgas Südbayern GmbH
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz e. V.
- Polizeiinspektion Mainburg
- Telekom Deutschland GmbH
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 09.08.2023
- Regierung von Niederbayern, Schreiben vom 18.08.2023
- Regionaler Planungsverband Landshut, Schreiben vom 21.08.2023
- IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim, Schreiben vom 28.08.2023
- Landratsamt Kelheim, Schreiben vom 05.09.2023:
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
 - Abteilung Kreisbrandrat
 - Abteilung kommunales Abfallrecht
 - Abteilung Naturschutz
 - Abteilung Städtebau

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 07.08.2023

Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Das Planungsgebiet kann mit Erdgas versorgt werden. In der Sandolfstraße befindet sich bereits eine Erdgasleitung. Auf diese Leitung ist bei der Planung und den Bauarbeiten zu achten. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Leitungseinweisung einzuholen, und das Merkblatt „Schutzanweisung“ ist zu beachten.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 07.08.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließung und Bauausführung beachtet.

3.2 Staatliches Bauamt Landshut, Schreiben vom 21.08.2023

Die o.g. Planung liegt nicht unmittelbar an Bundes- und Staatsstraßen.
Die Erschließung erfolgt über das bestehende untergeordnete Straßennetz.

Das Staatliche Bauamt Landshut stimmt grundlegend der Bebauung südlich der St 2049 im Abschnitt 500 von Station 1,570 bis Station 1,640 zu.

Trotz des großen Abstands zwischen Baugebiet und Staatsstraße 2049 wird auf die von der Straße ausgehenden Emissionen, wie Staub, Lärm und Abgase. hingewiesen.
Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Wir bitten um Übersendung des Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Landshut zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Landshut mit Schreiben vom 21.08.2023 wird zur Kenntnis genommen.

3.3 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Schreiben vom 24.08.2023

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.

Der geplante Geltungsbereich mit der Fl.-Nr. 6/3 wird bereits durch die vorhandenen Versorgungsleitungen DN 125 AZ im Flurstück 645/2 der Gemarkung Sandelzhausen (siehe beliegenden Plan) mit Trink.- und Brauchwasser versorgt. Der Mindestdruck laut technischem Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung.

Für Leitungen und geänderte (umgelegte 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 wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Gemeinde 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 Aufmaßskizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbands 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 sowie Ausführungsstermine 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 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Sandolfstraße“ in Sandelzhausen stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 645/2, mit 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar, sowie über mindestens 2 Stunden, zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 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 des oben genannten BBP/GOP „Wohnen am Hopfenweg Mitte“ in Mainburg (**richtig: An der Sandolfstraße“ mit Deckbl.-Nr. 2 in Sandelzhausen**) eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt digital) zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau mit Schreiben vom 24.08.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließung und Bauausführung beachtet.

3.4 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 06.09.2023

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

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

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 06.09.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließung und Bauausführung beachtet.

3.5 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 04.09.2023

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt. Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom Schreiben vom 04.09.2023 wird zur Kenntnis genommen.

3.6 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Schreiben vom 04.09.2023

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Zum o. g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom Schreiben vom 04.09.2023 wird zur Kenntnis genommen.

3.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 24.08.2023

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

Unter Punkt 8. Immissionsschutz sind angrenzende Nutzflächen (Grünland) und die von der Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen nicht aufgeführt. Deshalb bitten wir sie folgenden Passus mit aufzunehmen:

„Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist), Staubmissionen (Ernte, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Diese Immissionsbelastung kann auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden anfallen.“

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom Schreiben vom 24.08.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Der gewünschte Text wird in Kapitel 8 in die Begründung aufgenommen.

3.8 Landratsamt Kelheim, Schreiben vom 05.09.2023

Keine Bedenken

Von Seiten des Kreisbrandrates und des kommunalen Abfallrechts werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Das Wohngebiet wird nach wie vor von kommunalen Straßen erschlossen. Für die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist danach die örtliche Straßenverkehrsbehörde, mithin die Stadt Mainburg, zuständig. Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich des vorgenannten Vorhabens, sind beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllung oder Ablagerung gekommen sein. Diesbezüglich sollte vor jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft werden, ob Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, um eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen. Bei Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und Verunreinigungen sind umgehend, d. h. ohne schuldhaftes verzögern, die zuständige fachkundliche Stelle für Altlasten, Abt. 4 Bau- und Umweltangelegenheiten des Landratsamtes Kelheim zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.

Hinsichtlich Kampfmittel liegen beim Landratsamt Kelheim keine auswertbaren Unterlagen vor.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Hinweise, dass keine Altlastenverdachtsfläche vorhanden ist, jedoch eine Einzelfallprüfung empfohlen wird, werden im Zuge der Bauausführung beachtet, ebenso der Schutz des Bodens nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV.

Belange des Immissionsschutzes

Die Stadt Mainburg plant die Änderung des o.g. Bebauungsplanes. Im Zuge der Änderung soll die Ausrichtung der Wohngebäude sowie die Verteilung der Wohneinheiten geändert werden.

Auf den Geltungsbereich sind Schallimmissionen vor allem durch die östlich gelegene Feuerwehr zu erwarten. Bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „An der Sandolfstraße“ im Jahr 2002 und zuvor im Genehmigungsverfahren des Feuerwehrgerätehauses im Jahr 1991 wurde durch die Fachstelle Immissionsschutz auf die kritische Schallimmissionssituation durch den Betrieb des Feuerwehrhauses hingewiesen. Die Bedenken wurden im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens zum Deckblatt Nr. 1 erneut vorgetragen, ohne dass diese seitens der Planungsbehörde ausreichend entkräftet wurden. In Ziffer 8 der Begründung zur vorliegenden Bauleitplanung wird das Vorliegen einer Lärmbelastung durch die Feuerwehr bestätigt, ansonsten jedoch nur auf die Ausführungen im Verfahren zum Deckblatt Nr. 1 verwiesen.

Gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen aufgrund der nicht ausreichend geklärten Schallimmissionssituation Bedenken.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Bedenken seitens des Landratsamtes Kelheim werden nicht geteilt. Die Stadt Mainburg hält unverändert an der bisherigen Planung fest und stützt sich hierbei auf folgende Gesichtspunkte:

Der Hinweis im Genehmigungsverfahren zum Feuerwehrgerätehaus im Jahr 1991 durch die Fachstelle Immissionsschutz auf die kritische Schallimmissionssituation durch den Betrieb des Feuerwehrhauses ist bekannt. Die Ausführungen zum Immissionsschutz – hier dem angrenzenden Standort der Feuerwehr – werden nochmals ergänzend erläutert und in Kapitel 8 der Begründung mit eigener Unterüberschrift aufgenommen. Somit findet das Thema Schallschutz in Bezug auf das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Sandelzhausen in Anlehnung an die Texte zum Deckblatt Nr. 1 auch in den Unterlagen zum Deckblatt 2 Berücksichtigung. Die Stadt Mainburg hält jedoch unverändert an der vorliegenden Planung fest.

Die Begründung wird wie folgt ergänzt:

Im Osten an den Geltungsbereich angrenzend liegt der Standort der örtlichen **Feuerwehr** (Feuerwehrgerätehaus) von Sandelzhausen. Hier ist mit einer Lärmbelastung zu rechnen, auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen, insbesondere bei Einsätzen. Durch das vorliegende Deckblatt Nr. 2 ergibt sich keine Verschlechterung gegenüber dem Deckblatt Nr. 1. Die Thematik wird nachstehend, entsprechend der Abhandlung im Deckblatt Nr. 1, nochmals erläutert.

An das Plangebiet grenzt im Osten das Flurstück, auf dem sich das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Sandelzhausen befindet, an. Ein Feuerwehrgerätehaus ist als Anlage für Verwaltungen i. S. d. §§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 5 Abs. 2 Nr. 7 bzw. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO einzustufen. Es handelt sich somit um eine Art der Nutzung, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist und bereits durch den ursprünglichen Bebauungsplan zugelassen wurde. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird anstelle der drei Einzelhäuser die Möglichkeit zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäuser ermöglicht. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes bleibt dabei unverändert.

Unzumutbare Lärmimmissionen auf das überplante Grundstück sind von dem Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr Sandelzhausen nach wie vor nicht zu erwarten. Es kann im Hinblick auf die geringe zeitliche Dauer und die Art der regelmäßigen Tätigkeiten auf dem Grundstück praktisch ausgeschlossen werden,

dass es zu unzumutbarem Lärm beim vorliegenden Plangebiet kommen wird. Was die wenigen Einsatzfahrten unter Alarmbedingungen (siehe Tabelle unten) mit Tonsignal angeht, ist aufgrund der besonderen Funktion der Freiwilligen Feuerwehr von einer gesteigerten sozialen Adäquanz der durch sie verursachten Betriebsgeräusche, gerade bei Alarmausfahrten, auszugehen. Ebenso wurden die sonstigen Veranstaltungen, die von der Freiwilligen Feuerwehr Sandelzhausen geplant und veranstaltet werden, in Erfahrung gebracht. Die Prüfung ergab, dass von 39 geplanten Veranstaltungen im Kalenderjahr 2022 lediglich 14 im oder am Gelände des Feuerwehrgerätehauses stattfinden. Von den 14 Veranstaltungen im oder auf dem Gelände des Feuerwehrgerätehauses handelt es sich bei 6 Veranstaltungen um Schulungen, die im Schulungsraum im Gebäude stattfinden. Lediglich bei 8 Veranstaltungen handelt es sich um Termine, die auf dem Gelände im Freien stattfinden. Somit kann auch hier für den konkreten Fall von keiner gebietsunverträglichen Nutzung ausgegangen werden, die sich schädlich auf die angrenzenden Wohnbebauungen auswirken könnte.

Tabelle: Einsätze FFW Sandelzhausen
in einem Kalenderjahr:

Jahr	Einsätze
2015	18
2016	22
2017	30
2018	27
2019	25
2020	17
2021	22
2022	15

Gegen eine Beeinträchtigung durch die Nutzung auf dem Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr Sandelzhausen sprechen auch die begrenzte Größe des Grundstücks, wodurch sich ggf. in Zukunft erforderliche Erweiterungen nur in maßvollen Umfang realisieren lassen. Von einer typischerweise gebietsunverträglichen Nutzungsart kann hier nicht ausgegangen werden. Das Nutzungsspektrum entspricht dem typischen Tätigkeitsspektrum einer gemeindlichen Freiwilligen Feuerwehr. Diese ist im konkreten Fall auch weder personell noch ausrüstungsmäßig so ausgestattet, dass die mit der geplanten Nutzung für die Nachbarschaft typischerweise einhergehenden Belästigungen in einem allgemeinen Wohngebiet von vorneherein als nicht gebietsverträglich angesehen werden könnten.

Zudem war die Baugrenze im ursprünglichen Bebauungsplan nur etwa 2,5 m zur östlichen Grundstücksgrenze entfernt und somit auch der maßgebliche Immissionsort zum Feuerwehrgerätehaus. Durch die Änderungen im Deckblatt Nr. 1 und im Deckblatt Nr. 2 wird diese mit einem Abstand im Mittel von ca. 8,5 m zur östlichen Grundstücksgrenze angeordnet, wodurch die geplante Bebauung nochmals abrückt. Zudem soll entlang der östlichen Grundstücksgrenze die Tiefgaragenabfahrt mit Einhausung sowie eine Nebenanlage (Müllhäuschen, Fahrradabstellplatz, o. Ä.) errichtet werden, dass zusätzlich eine gewisse abschirmende Wirkung zum Geländer der freiwilligen Feuerwehr gegeben ist.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Durch die Änderungen sind keine naturschutzfachlichen Belange berührt.

Belange des Wasserrechts

1. Wasser-/Heilquellenschutzgebiet

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tangiert weder ein Wasser- noch ein Heilquellenschutzgebiet.

2. Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegt teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Sandelbaches (Kreisamtsblatt Nr. 27 vom 20.11.2020).

Grundsätzlich ist gem. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Da es sich hierbei allerdings nicht um eine Neuausweisung handelt, sondern um die Änderung eines bereits bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes und sich die Änderung somit im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes befindet, gelten lediglich die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG. Die Stadt Mainburg muss hierbei in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere berücksichtigen, dass nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger vermieden werden (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WHG), dass eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes vermieden wird (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WHG) und dass die Bauvorhaben hochwasserangepasst errichtet werden (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WHG).

Zusätzlicher Hinweis:

Für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Bereich des Überschwemmungsgebietes gilt der § 78 Abs. 4 WHG weiterhin. Vor der Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage ist deshalb beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG zu stellen. Des Weiteren wird auf die sonstigen Verbote des § 78 a WHG hingewiesen.

Ergebnis:

Aus wasserrechtlicher Sicht besteht mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Sandolfstraße“ Einverständnis, wenn die in § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden.

Im Übrigen ist das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu den wasserwirtschaftlichen Belangen zu beteiligen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Zu 1.: Wasser-/Heilquellenschutzgebiet

Wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Überschwemmungsgebiet

Der Hydraulische Nachweis zum Bebauungsplan „An der Sandolfstraße“ – 1. Änderung vom 13.09.2021 des Büros Wipfler PLAN Gesellschaft mbH, Hohenwarter Straße 124, 85276 Pfaffenhofen, und der darin vorgesehene Retentionsflächenausgleich auf 670 m² Fläche sind vom Landratsamt Kelheim mit bodendenkmalrechtlicher Erlaubnis Az.42-324-Nähe D-2-7336-0045 vom 23.08.2023 und Freigabe vom 25.09.2023 zum archäologisch begleiteten Oberbodenabtrag genehmigt und die Herstellung abgeschlossen worden.

Die in § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG aufgeführten Voraussetzungen sind inzwischen erfüllt. Der Retentionsflächenausgleich wurde am 25.09.2023 auf 670 m² hergestellt. Allerdings ist aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet für jedes Bauvorhaben nochmals im Rahmen der Baugenehmigung beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG zu beantragen. Der Planungsbegünstigte wird hierauf hingewiesen.

In der Begründung auf Seite 12 erfolgen entsprechende textliche Erläuterungen und eine Fotodokumentation.

Die Stadt Mainburg würdigt in ihrer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere, dass nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger vermieden werden (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WHG), dass

eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes vermieden wird (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WHG) und dass die Bauvorhaben hochwasserangepasst errichtet werden (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WHG).

Belange des Städtebaus

Aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, wird der oben genannten geplanten Bebauungsplanänderung zugestimmt.

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen für die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Anmerkung sollte für das weitere Verfahren beachtet werden:

In den textlichen Festsetzungen unter Ziffer D 2.4 wird bezüglich der Ermittlung der Abstandsflächen von der Bayerischen Bauordnung abgewichen. Diese Abweichung ist städtebaulich unter Berücksichtigung nachbarschützender Belange in der Begründung abzuarbeiten. Diese Abarbeitung fehlt (im Gegensatz zur Begründung im Deckblatt Nr. 1). Dabei soll angemerkt werden, dass die Wandhöhe für alle baulichen Anlagen (Ziffer B 2.3), also auch für Garagen und Nebengebäude, auf 7 m festgesetzt wird. Lediglich Nebengebäude als Gartenhäuschen sind auf 2,5 m festgesetzt (Ziffer D 3).

Die Zufahrten zu den Grundstücken fehlen. Die Sandolfstraße ist nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Wenn keine örtlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich liegen, handelt es sich derzeit nur um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB).

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

In der Begründung wird in Kapitel 3.1 die Abweichung der Ermittlung der Abstandsflächen von der Bayerischen Bauordnung entsprechend der textlichen Festsetzungen unter Ziffer D 2.4 erläutert. Die Berücksichtigung nachbarschützender Belange wird hier herausgearbeitet.

Die Anmerkung zu den Wandhöhen (Ziffer D 3) wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Mainburg hält hier eine weitere Konkretisierung jedoch nicht für veranlasst.

Die Zufahrten zu den Grundstücken werden nun mit Planzeichen 4.2 „Einfahrtsbereich“ in die Planzeichnung aufgenommen. Der angrenzend 70 m lange Abschnitt der Sandolfstraße war bisher nicht im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 2 enthalten. Diese wird nun in die Planzeichnung Entwurf mit 535 m² mit Planzeichen „Straßenverkehrsfläche, öffentlich“ aufgenommen. Somit erfüllt das Deckblatt Nr. 2 die Anforderungen an einen „qualifizierten Bebauungsplan“.

3.9 Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, Schreiben vom 08.09.2023

Das ALE Niederbayern hat bezüglich des o.g. Bebauungsplans keine grundsätzlichen Einwendungen. Eine ressourcensparende und klimaschützende Innenentwicklung wird in Zukunft immer wichtiger werden, um gegen Krisen gewappnet zu sein und erschwinglichen Wohnraum anbieten zu können. Es wird zudem aus städtebaulicher Sicht begrüßt, dass bei den Gebäudeausrichtungen die Struktur einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle aufgenommen wird.

Festsetzungen Bebauungsplan:

- Die Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten klare und reduzierte Anforderungen. Bei Einhaltung dieser Vorgaben ist ein weitgehend einheitliches Gestaltungsbild zu erwarten.
- Durch die Baugrenzen und der Festsetzung der Gebäude als Hausgruppe wird das Flächenspargebot berücksichtigt.

- Dass sich die Dachlandschaft auf das Satteldach beschränkt, sorgt für ein harmonisches Gesamtbild.
- Geländeveränderungen sollten bis maximal 1,5 m erlaubt sein. Auffüllungen bis maximal 3,0 m vom natürlichen Gelände erscheinen zu hoch dimensioniert.
- Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt (Lichtverschmutzung) und zum Klimaschutz (Energieeinsparung) empfehlen wir in den Bebauungsplan als verbindliche Festsetzung aufzunehmen, dass bei allen Formen der Außenbeleuchtung insektenfreundliches Licht zu verwenden ist und die Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß zur Sicherung der Verkehrs- und Erschließungswege zu beschränken ist.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Niederbayern mit Schreiben vom 08.09.2023 wird zur Kenntnis genommen.

An den textlichen Hinweisen zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt (Lichtverschmutzung) und zum Klimaschutz (Energieeinsparung) wird unverändert festgehalten.

3.10 Wasserwirtschaftsamt Landshut, Schreiben vom 11.09.2023

Bezüglich der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet verweisen wir auf unsere Ausführungen unserer Stellungnahme vom 17.01.2022 zur 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Sandolfstraße“.

In der Begründung wird nun angeführt, dass die erforderliche Abgrabung noch nicht hergestellt wurde und sich das westliche der drei geplanten Gebäude aber bereits im Rohbau befindet. Aus fachlicher Sicht ist erforderlicher Retentionsraumausgleich umfang-, funktions- und zeitgleich herzustellen, d.h. der Ausgleich muss vor Baubeginn bereits geschaffen sein.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 78 Abs. 4 WHG verboten ist und einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG bedarf. Es ist darzulegen, ob diese Ausnahmegenehmigung vorliegt

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 17.01.2022 zur 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Sandolfstraße

Zum Entwurf des Bebauungsplans geben wir folgende Hinweise und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

1. Gewässer und Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Sandelbaches, einem Gewässer III. Ordnung.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde im Entwurf des Bebauungsplans die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets verkleinert und überschneidet sich jetzt nicht mehr mit der im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesenen Ausgleichsfläche. Es gelten nach unserer Einschätzung die Anforderungen des § 78 Abs. 3 WHG an die Abwägung.

Wir empfehlen weiterhin ergänzende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB um Hochwasserschäden zu vermeiden. Zudem halten wir die Aufnahme von Warnhinweisen in den Bebauungsplan zur Stärkung der Eigenvorsorge für sinnvoll.

Vorschlag für Festsetzungen:

"Gebäude sind bis über dem Wasserspiegel bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HW100) wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher; dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)."

"Die Fluchtwege aus der Tiefgarage müssen auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck). Es müssen mehrere Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Ebenen vorhanden sein."

"Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten."

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

"Das Plangebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Sandelbaches (bekannt gemacht im Amtsblatt des Landkreises Kelheim Nr. 27 vom 20.11.2020). Der Wasserspiegel bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HW100) liegt bei ca. 431,2 m ü. NN."

"Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Vorgaben der Überschwemmungsgebietsverordnung, die Regelung des §78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

"Für die Errichtung baulicher Anlagen ist neben einer Baugenehmigung auch eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG erforderlich."

"Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen."

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Wir bitten um Ergänzung des folgenden, klarstellenden Hinweises in der Festsetzung Nr. 3:

"Allerdings dürfen Gartenhäuschen nicht in den Grünflächen errichtet werden (siehe Einschränkungen in den Festsetzungen Nr. 9.1 und 9.2)."

2. Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten / Überflutungen infolge von Starkregen

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es ist vom Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQextrem) des Sandelbaches betroffen. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG).

In Folge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Der Planungsbereich liegt in einem wassersensiblen Bereich, der sich aus südlicher Richtung zum Sandelbach hin erstreckt. Dieser deutet auf eine Überflutungsgefährdung hin. 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.

Es sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser und Starkregen zu minimieren.

Vorschlag für Festsetzungen:

Grundsätzlich sind auch hier die Festsetzungsvorschläge aus Abschnitt 1 anwendbar. Sie sind auf das höhere Schutzniveau anzupassen: Statt auf HW100 empfehlen wir eine Auslegung auf eine Kote von 433,7 m ü. NN (20 cm über Straßenniveau).

"Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann."

"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:

"Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen."

"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)."

3. Abwasserbeseitigung

Laut Erläuterungsbericht erfolgt die Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers über das städtische Grundstück der Feuerwehr zum Sandelbach.

Nach erster Einschätzung bedarf die Einleitung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-M 153 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sollten die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

"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."

4. Grundwasser- und Bodenschutz

Aufgrund der teilweisen Lage im Überschwemmungsgebiet bzw. zeitweise hoch anstehendem Grundwasser kommt der Einbau von Recyclingbaustoffen nicht in Betracht. Wir bitten diese Option aus dem textlichen Hinweis Nr. 3 zu löschen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut mit Schreiben vom 11.09.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Der Hydraulische Nachweis zum Bebauungsplan „An der Sandolfstraße“ – 1. Änderung vom 13.09.2021 des Büros Wipfler PLAN Gesellschaft mbH, Hohenwarter Straße 124, 85276 Pfaffenhofen, und der darin vorgesehene Retentionsflächenausgleich auf 670 m² Fläche sind vom Landratsamt Kelheim mit bodendenkmalrechtlicher Erlaubnis Az.42-324-Nähe D-2-7336-0045 vom 23.08.2023 und Freigabe vom 25.09.2023 zum archäologisch begleiteten Oberbodenabtrag genehmigt und die Herstellung abgeschlossen worden.

Die in § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG aufgeführten Voraussetzungen wurden inzwischen auf Fl.-Nr. 6 Tfl. erfüllt. Der Retentionsflächenausgleich wurde am 25.09.2023 auf 670 m² hergestellt.

Allerdings ist aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet für jedes Bauvorhaben nochmals im Rahmen der Baugenehmigung beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG zu beantragen. Der Planungsbegünstigte wird hierauf hingewiesen.

In der Begründung auf Seite 12 erfolgen entsprechende textliche Erläuterungen und eine Fotodokumentation.

Die Stellungnahme vom 17.01.2022 bezieht sich auf das vorangegangene Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung und ist somit nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Die nochmalige Überarbeitung im Zuge der 2. Änderung umfasst ausschließlich die Drehung der Baukörper im Bereich der geplanten Tiefgarage. Negative Auswirkungen auf die in der Stellungnahme angesprochenen wasserwirtschaftlichen Belange sind hierdurch nicht veranlasst. Nachstehend wird kurz zu den vier angesprochenen Punkten Stellung genommen.

Zu 1.: Gewässer und Überschwemmungsgebiet

Diese sind in den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Kapitel 2.3 auf Seiten 6-7 näher ausgeführt.

Zu 2.: Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten / Überflutungen infolge von Starkregen

Diese sind in den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Kapitel 2.3 auf Seiten 6-7 näher ausgeführt.

Zu 3.: Abwasserbeseitigung

Die Empfehlungen beziehen sich auf die 1. Änderung und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Zu 4.: Grundwasser- und Bodenschutz

Die Empfehlungen beziehen sich auf die 1. Änderung und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

III. Weitere erforderliche Planänderungen

Um die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zu erfüllen, wird die Sandolfstraße am Südrand als örtliche Verkehrsfläche mit 535 m² in den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 2 mit einbezogen.

* Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt vor, wenn er allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält.