

Sitzung: 06.03.2024 Bau- und Umweltausschuss

TOP 3

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "An der Sandolfstraße" mit Deckbl.-Nr. 2 in Sandelzhausen;
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 27.11.2023 bis einschließlich 10.01.2024 statt.

Es sind keine Einwendungen von Bürgern eingegangen.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 30.10.2023 bis einschließlich 04.12.2023 statt. Insgesamt wurden 25 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz Bayern e. V.
- Erdgas Südbayern GmbH
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz e. V.
- Polizeiinspektion Mainburg
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Energienetze Bayern GmbH, Schreiben vom 26.10.2023
- Staatliches Bauamt Landshut, Schreiben vom 27.10.2023
- Regionaler Planungsverband Landshut, Schreiben vom 10.11.2023
- Stadt Mainburg Tiefbauamt, Schreiben vom 16.11.2023
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 17.11.2023
- IHK Regensburg Niederbayern-Oberpfalz, Schreiben vom 01.12.2023
- Regierung von Niederbayern, Schreiben vom 10.11.2023
- Landratsamt Kelheim, Schreiben vom 21.11.2023
 - Abt. Kreisbrandrat
 - Abt. Bodenschutzrecht
 - Abt. Naturschutz
 - Abt. Städtebau
 - Abt. Bauplanungsrecht
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Schreiben vom 04.12.2023

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Schreiben vom 30.10.2023

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Sandolfstraße“ in Sandelzhausen ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 25.10.2023 zur Stellungnahme vorgelegt worden. Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 04.12.2023 die Stellungnahme bezüglich der 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Sandolfstraße“ in Sandelzhausen.

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 beiliegenden 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 Verbandsatzung § 4 Absatz 7 (Verursacherprinzip) 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 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 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 2. Änderung des Bebauungsplans „An der San-

dolfstraße“ in Sandelzhausen eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

Weiterführende Dokumente:

- Lageplan

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau mit Schreiben vom 30.10.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließung und Bauausführung beachtet.

3.2 Landratsamt Kelheim, Schreiben vom 21.11.2023

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

Keine Bedenken

Von Seiten des Kreisbrandrates und des Bodenschutzrechts werden keine Bedenken vorgebracht.

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.

Die Ausführungen zu möglichen Lärmbelastigungen durch die benachbarte Feuerwehr in der mittlerweile ergänzten Begründung werden zur Kenntnis genommen. Auf die bereits ergangenen Stellungnahmen der Fachstelle zu möglichen Lärmbelastigungen wird verwiesen.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Durch die Änderungen sind keine naturschutzfachlichen Belange berührt.

Belange des Wasserrechts

Seitens des Wasserrechts wird an der Stellungnahme im Verfahren nach § 13 a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 31.08.2023 festgehalten.

Die dort aufgeführten Belange gemäß § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG wurden in der 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mainburg vom 11.10.2023 berücksichtigt. Ein Hinweis bzgl. des Verbotes nach § 78 Abs. 4 WHG für die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen wurde in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

Aus wasserrechtlicher Sicht besteht mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Sandolfstraße“ durch Deckblatt Nr. 2 Einverständnis.

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

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Müllgefäße sind an den Abholungsterminen an der Sandolfstraße bereitzustellen. Zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen ist zu prüfen, ob eine Sammelstelle zu errichten ist, die dann ggf. in ausreichender Größe vorzuhalten ist.

Belange des Städtebaus

Zu der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanänderung bestehen aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, keine Anregungen.

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen für die geplante Änderung des Bebauungsplanes weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken. Die im ersten Beteiligungsverfahren gemachten Anmerkungen wurden entweder eingearbeitet oder in der Begründung nachvollziehbar abgearbeitet.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamts Kelheim mit Schreiben vom 21.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließung und Bauausführung beachtet.

3.3 Telekom Deutschland GmbH, Schreiben vom 22.11.2023

Um unsere Termine und Systeme zu pflegen und eine Planung und Berechnung der Wirtschaftlichkeit für Ihr Neubaugebiet und folglich auch die richtige Produktauswahl für unsere Kunden sicherzustellen, bitten wir Sie, die beigefügte Anlage „Eckdaten zum Neubaugebiet“, auch wenn noch nicht alle Daten bekannt sind, baldmöglichst an uns zurückzusenden oder an den Eigentümer /Investor weiterzuleiten.

Weiterführende Dokumente:

- Abfrage Eckdaten Bauleitplanung

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH mit Schreiben vom 22.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließung und Bauausführung beachtet.

3.4 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 20.11.2023

Aus der fachlichen Sicht des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg ergeben sich gegen die unten genannte Maßnahme keine Einwände.

Ein Hinweis zur nördlichen Verfahrensgrenze:

Bzgl. des Anliegergewässers "Sandelbach" (Flst. 9 der Gemarkung Sandelzhausen) wäre zu prüfen, ob der aktuelle Gewässerverlauf in der Örtlichkeit der Darstellung der Grenzen im Liegenschaftskataster entspricht. Eine natürliche oder auch unnatürliche Uferveränderung würde sich auf die Flurstücksfläche, Flst. 6 der Gemarkung Sandelzhausen, im Planungsgebiet auswirken.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit Schreiben vom 20.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Der Grenzverlauf wird geprüft. Der Stadt Mainburg ist bewusst, dass sich eine natürliche oder auch unnatürliche Uferveränderung auf die Flurstücksfläche, Flst. 6 der Gemarkung Sandelzhausen, im Planungsgebiet auswirken kann. Es wurde hier aber bewusst der Geltungsbereich der vorangegangenen Bauleitplanungen aufgegriffen, um hier eine Kongruenz zu gewährleisten.

3.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut, Schreiben vom 27.11.2023

Das AELF Abensberg-Landshut hält die Stellungnahme vom 24.08.2023 aufrecht.

Schreiben vom 24.08.2023

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 Geruchsimmissionen (Gülle, Mist), Staubimmissionen (Ernte, Trockenheit) und Lärmimmissionen (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 27.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Der gewünschte Text ist bereits in Kapitel 8 in der Begründung auf Seite 13 zum Planstandentwurf eingearbeitet worden. Die Aufrechterhaltung der Stellungnahme vom 24.08.2023 ist somit nicht gerechtfertigt, da der Anregung nachgekommen wurde.

3.6 Vodafone GmbH, Schreiben vom 27.11.2023

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.10.2023.

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.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Vodafone GmbH mit Schreiben vom 27.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließung und Bauausführung beachtet.

3.7 Wasserwirtschaftsamt Landshut, Schreiben vom 04.12.2023

Hierzu nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

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, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

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

Überschwemmungsgebiet

Es wird in diesem Zusammenhang erneut 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.

- Mit 9 : 2 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Landshut mit Schreiben vom 04.12.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Abwasserbeseitigung

Dem Vorschlag zur Änderung des Plans wird nicht nachgekommen.

Der ordnungsgemäße Nachweis entsprechend der Merkblätter 4.4/22 / DWA-M 153 ist im Zuge der Baugenehmigung für den jeweiligen Bauantrag zu leisten.

Überschwemmungsgebiet

Die Hinweise zur Achtung des Überschwemmungsgebietes sind der Stadt Mainburg bekannt und werden beachtet.

III. Weitere erforderliche Planänderungen

Auf Wunsch des Planungsbegünstigten ist eine nochmalige Verschiebung der Wohneinheiten bei Wahrung der Obergrenze von 18 Wohneinheiten gewünscht.

Die Verteilung wird wie folgt neu geregelt:

Im Westen sind zwei Wohneinheiten weniger zulässig (nun 4 WE statt 6 WE), im mittleren Gebäudekörper dafür drei Wohneinheiten mehr (nun 9 WE anstelle 6 WE) und im östlichen Baukörper nun eine Wohneinheit weniger zulässig (nun 5 WE anstelle 6 WE).

Hierdurch sind die Grundzüge der Planung berührt. Eine erneute Beteiligung im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wird hierdurch veranlasst. Diese ist zeitlich auf zwei Wochen und ausschließlich auf die geänderten Inhalte zu begrenzen.

- Mit 9 : 2 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)

Beschluss:

Der Anpassung der Wohneinheiten und der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.