

Sitzung: 08.09.2009 Bau- und Umweltausschuss
TOP: 3 Änderung des Bebauungsplanes "Hochstraße, Deckbl.-Nr. 2";
Anregungen

Abstimmung:

I. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB fand im Zeitraum von vier Wochen bis zum 07.09.2009 statt. Dabei wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Johann und Walburga Wengermaier v. 01.09.2009

Die Familie Wengermaier beantragt die Teilung der Fl.-Nrn. 380/4 und 380/11, Gmkg. Sandelzhausen, jeweils zur Errichtung einer Doppelhausbebauung. Für Fl.-Nr. 380/4 liegt bereits eine genehmigte Planung mit Doppelhausbebauung vor.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Nach § 19 Abs. 1 und 2 BauGB ist die Teilung eines Grundstücks grundsätzlich durch Grundbucheintragung möglich, wenn im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes "keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen". Eine Änderung des Bebauungsplanes ist dann nicht erforderlich.

Da im vorliegenden Fall auf Flurnummer 380/4 bereits eine genehmigte Planung besteht, die an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst ist, ist eine Änderung des vorliegenden Deckblattes nicht zwingend erforderlich.

Die gleichen Voraussetzungen bestehen für Fl.-Nr. 380/11. Eine Doppelhausbebauung innerhalb der aktuell festgesetzten Baugrenzen ist grundsätzlich möglich. Einer Teilung des Grundstücks steht nichts entgegen, wenn die vorliegenden Festsetzungen eingehalten werden. Zur Einhaltung der Festsetzung 7.3 (Anzahl der Stellplätze je 2 pro WE) wird bei einer Doppelhausbebauung zwar ein zusätzlicher Garagenstandort bzw. 2 Stellplätze benötigt, die jedoch unter Einholung einer isolierten Befreiung gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 und 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden können. Die Ziffern 7.1.1 und 7.2.2 werden um den entsprechenden gesetzlichen Hinweis zur Beantragung einer isolierten Befreiung ergänzt.

Eine Grundstücksteilung der Parzellen 3 und 6 des vorliegenden Deckblattes wird nicht vorgenommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben wie vorliegend bestehen. Eine erneute Auslegung ist somit nicht erforderlich.

II. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB fand ebenfalls im Zeitraum von vier Wochen bis zum 07.09.2009 statt. Insgesamt wurden am Verfahren 11 betroffene Fachstellen beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

Nachfolgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen haben eine Stellungnahme abgegeben:

1. Landratsamt Kelheim v. 01.09.2009

Seitens der Behörde und den einzelnen beteiligten Abteilungen

- Naturschutz- und Landschaftspflege
- Abfallwirtschaft
- Immissionsschutz
- Städtebau
- Gesundheitswesen

werden keine Bedenken vorgebracht.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

Seitens nachfolgender Abteilungen werden folgende Hinweise gegeben:

2. LRA – Abtlg. Straßenverkehrsrecht v. 01.09.2009

Die Behörde weist auf unterschiedliche Definitionen der Wandhöhe hin. Es wird um Klarstellung gebeten.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Wandhöhe ist zu messen ab der FFOK – Erdgeschoss. Die Ziffern 2.3.1 und 7.6 werden entsprechend berichtigt.

3. LRA – Abtlg. Straßenverkehrsrecht v. 01.09.2009

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Allerdings wird auf folgendes hingewiesen:

- 3.1 Die Einmündungsbereiche aus den Baugrundstücken in die Stichstraße „Am Hochrain“ und in die „Hochstraße“ sind aus Verkehrssicherheitsgründen nach den Richtlinien RAS 06 auszubauen. Es wird vorgeschlagen, entsprechende Sichtdreiecke einzuplanen. Weiter wird empfohlen, die Sichtverhältnisse in den Einmündungsbereichen von jeder Bepflanzung, Bebauung und sonstigen Ablagerungen über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Hierzu zählen u.a. Wälle, Zäune aller Art, Stapel, Haufen, Stellplätze und sonstige Gegenstände. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Bäume (möglichst Hochstamm) sind bis 3,00 m über Straßenoberkante aufzuasten.
- 3.2 Es wird vorgeschlagen, den vorgesehenen Wendekreis mit einem äußeren Wendekreisradius von 10,25 m einzuplanen, sodass dieser von 3-achsigen Versorgungs- bzw. Müllfahrzeugen ohne rangieren befahren werden kann.
- 3.3 Zum Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer (ältere Menschen, Kinder, Behinderte) wird empfohlen, entlang des Baugebietes und im Verlauf der gesamten Erschließungsstraße einen Gehweg mit einer Seitenraumbreite von 2,50 m anzulegen (nach RAS 06). Dieser sollte als Hochbord ausgebaut werden, um das Parken sowie das Befahren auszuschließen.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

- zu 3.1 *Die Angabe von Sichtfeldern ist nur an überregionalen Straßen zwingend erforderlich. Bei dem Einmündungsbereich „Am Hochrain“ in die „Hochstraße“ handelt es sich um örtliche Straßenverkehrsflächen, sodass auf eine Plandarstellung von Sichtfeldern verzichtet wird, wie auch bei den Grundstückszufahrten. Die Verwendung von Hochstammbäumen mit Straßenraumprofil ist bereits in den „Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 11.1 Straßenraum in Form von Mindestqualitäten gemäß den Artenlisten“ enthalten.*
- zu 3.2 *Bei der angesprochenen Stichstraße „Am Hochrain“ mit Wendekreis handelt es sich um eine Bestandssituation, eine Änderung der bestehenden Erschließung ist nicht beabsichtigt. Die Verkehrsflächen in den „Planlichen Festsetzungen“ werden hinsichtlich Bestand bzw. Planung konkretisiert.*
- zu 3.3 *Bei der angesprochenen Stichstraße „Am Hochrain“ mit einseitigem Gehweg von 1,20 m Breite handelt es sich um eine Bestandssituation, die aus Sicht der Stadt Mainburg unter den gegebenen Umständen als vollkommen ausreichend erscheint. Eine Änderung der bestehenden Erschließung ist nicht beabsichtigt.*

4. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung v. 04.09.2009

Gegen die Bauleitplanung bestehen aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen.

5. Staatliches Bauamt Landshut v. 13.08.2009

Gegen die Planung werden keine Einwände erhoben.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen.

6. Vermessungsamt Abensberg v. 11.08.2009

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Vermessungsamtes keine Einwände.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen.

7. Wasserwirtschaftsamt Landshut v. 01.09.2009

Das Wasserwirtschaftsamt gibt gegenüber der Änderung des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

- 7.1 Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete
Die Versorgung des Planungsbereichs mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Hallertau gesichert. Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.
- 7.2 Abwasserentsorgung, Gewässerschutz
Nach der Begründung zum Bebauungsplan (Nr. 7.2.2) erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Die anfallenden Schmutzwässer werden über die bestehende Ortskanalisation der kommunalen Kläranlage zugeleitet.
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über den Anschluss an die bestehende Regenwasserkanalisation in der Straße Am Hochrain mit Ableitung in den Sandelsbach.
Vor einer Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter hält das WWA -um evtl. Abflussbeschleunigungen entgegenzuwirken- die Anlage von Regenrückhalteeinrichtungen für gegeben. Die geplante Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und ATV-Arbeitsblatt A117) zu dimensionieren. Dabei ist auch die Aufnahmefähigkeit des Einleitungsgewässers nachzuweisen. Bereits bestehende Rückhalteeinrichtungen sind hinsichtlich einer ausreichenden Dimensionierung zu überprüfen.
Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landratsamt Kelheim zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis.
- 7.3 Hinweise zur Bodenversiegelung und zu Bauvorhaben im Grundwasserbereich
Es wird vorgeschlagen, durch entsprechende Festlegungen, die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen). Ggf. wäre auch jeweils die Anwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Rasengittersteine, notfalls Betonverbundsteine für Gehwege, Zufahrten) zu prüfen. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden Hinweise zur Brauchwassernutzung aufgenommen. Im Vorfeld ist eine ausreichende

Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Es wird hier auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sowie die TRENGW verwiesen, wobei erstere Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden sollte.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen.

7.4 Gewässer

Oberflächengewässer sind nach Aussagen der Fachbehörde nicht betroffen.

Aufgrund der Geländeneigung ist bei entsprechenden Regenereignissen/Schneesmelze mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Insbesondere bei der Planung von tiefer liegenden Gebäudeöffnungen ist dem Rechnung zu tragen.

7.5 Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Der Fachbehörde sind keine Schadensfälle im Gebiet mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.

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

7.6 Zusammenfassung

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen keine grundsätzlichen Bedenken.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

zu 7.1 *Die Hinweise hinsichtlich der Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.*

zu 7.2 *Die Hinweise hinsichtlich der Abwasserentsorgung und des Gewässerschutzes werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren mit berücksichtigt. Zusätzlich erfolgt eine Ergänzung der Begründung zu den angesprochenen Merkblättern.*

zu 7.3 *Die Hinweise zur Bodenversiegelung und zu Bauvorhaben im Grundwasserbereich werden zur Kenntnis genommen. Versiegelungsbeschränkungen sind bereits durch entsprechende Festsetzungen unter Ziffer 9 getroffen.*

Der Hinweis auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung wird in den Plan unter den textlichen Hinweisen aufgenommen, die Begründung unter Ziffer 7.2.2 entsprechend ergänzt.

Die Anzeigepflicht gemäß Art. 34 BayWG sowie die Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 17 bzw. 17 a BayWG sind bereits in der Begründung (Ziffer 7.2.3) und unter den textlichen Hinweisen (Ziffer 19) enthalten.

zu 7.4 *Die Hinweise der Fachbehörde hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers werden zur Kenntnis genommen und in den nachgeschalteten Genehmigungsverfahren berücksichtigt.*

zu 7.5 *Die Hinweise der Fachbehörde hinsichtlich der Altlasten werden zur Kenntnis genommen. Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim auf den neu zu bebauenden Flächen wurde bereits vorgenommen. Belastungen in dieser Hinsicht sind nicht gegeben.*

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor. Nach Behandlung der Stellungnahmen in vorliegender Form kann somit der Satzungsbeschluss gefasst und das Verfahren zum Abschluss gebracht werden.