

Sitzung: 08.09.2009 Bau- und Umweltausschuss
TOP: 6.1 Aufstellung Bebauungsplan "Wohnen am Hopfenweg, zweiter Teilbereich";
Ergebnis der vorgezogenen 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.1 BauGB fand im Zeitraum vom 11.08.2009 bis 04.09.2009 statt. Dabei wurden weder Anregungen noch Einwände gegen die Planung vorgebracht.

II. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 11.08.2009 bis 04.09.2009. statt. Insgesamt wurden 18 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen läßt:

1. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 19.08.2009
- Staatl. Bauamt Landshut vom 13.08.2009
- Vermessungsamt Abensberg vom 11.08.2009

2. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

2.1 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 01.09.2009

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

Keine Bedenken

Von Seiten des Immissionsschutzes, der Unteren Naturschutzbehörde und des Straßenverkehrsrechts werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des Städtebaus

Aus städtebaulicher Sicht ist die Ausweisung eines zweiten Teilbereiches des Bebauungsplanes für nur zwei Bauparzellen nicht sinnvoll. Es werden somit nur Baurechte für zwei Baugrundstücke geschaffen, um den Wünschen Einzelner Rechnung zu tragen.

Eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung ist nur gegeben, wenn als zweiter Teilbereich ein größerer bebauungsbereich überplant wird und dem entsprechend die zukünftige Bauentwicklung abschließend geregelt ist.

Diese zwei geplanten Bauparzellen stellen eine Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnen am Hopfenweg, erster Teilbereich“ dar, und somit sollten auch die hierfür geltenden textlichen Festsetzungen für diese Erweiterung übernommen werden.

Aus städtebaulicher Sicht sollten folgende Änderungen bzw. Ergänzungen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

Textliche Festsetzungen

1. Ergänzung zu Punkt 1.2:
zulässig: Haustyp 1: E + 1
Haustyp 2: E + DG

2. Änderung zu Punkt 1.4:
E + I max. Wandhöhe = 6,80 m

Hinweis: Wegen des zum Teil sehr unterschiedlichen Verlaufes des natürlichen Geländes bei den beiden Bauparzellen sollten die max. Wandhöhen der zulässigen Haustypen als Bezugspunkt FFOK des Erdgeschosses der Wohngebäude erhalten.

Hierbei wäre die Höhendifferenz von OK Straße zu FFOK EG mit max. 0,50 m festzusetzen.

3. Änderung zu Punkt 1.5:
zulässige Dachform: Satteldach

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Für das Baugebiet „Wohnen Am Hopfenweg“ wurde von der Stadt Mainburg ein Rahmenplan aufgestellt und aufgrund dieses Rahmenplanes erfolgt die Erweiterung. Es wurde nur eine kleine Teilfläche gewählt, weil ein konkreter Bauwunsch besteht.

Eine Erweiterung in Richtung Westen ist mittelfristig in den nächsten Jahren angedacht.

Die Ergänzung zu Punkt 1.2 wird in den Bebauungsplan übernommen.

Die Änderung der Wandhöhe zu Punkt 1.4 beim Haustyp E + I max. Wandhöhe = 6,80 m inkl. Hinweis wird im Bebauungsplan übernommen.

Die zulässigen Dachformen wurden erweitert auf ein Pultdach und Walmdach, um eine bessere solare Nutzung zu ermöglichen. Für den bestehenden Bebauungsplan werden die Dachformen in einem eigenen Verfahren geändert.

Belange der Gesundheitsabteilung

Es handelt sich jetzt um den zweiten Teilbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Hopfenweg“; hier finden sich zwei Grundstücke mit einer Fläche von 2.200 m², die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden sollen.

Bei Bodenuntersuchungen stellte die Terra Nova Umweltschutz GmbH einen erhöhten Kupfergehalt fest; die Untersuchung erfolgte in einer Mischprobe und kann bezüglich ihrer Repräsentativität von Seiten der Gesundheitsabteilung nicht beurteilt werden. Sofern tatsächlich - wie angegeben - sichergestellt ist, dass im gesamten Bereich die für den Wirkungspfad Boden-Mensch festgelegten Prüfwerte für Wohngebiete der Bundesbodenschutzverordnung nicht überschritten werden, wird keine bedeutsame Gefährdung gesehen.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Hierzu ist bereits ein textlicher Hinweis unter 5.3. im Bebauungsplan aufgenommen.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Die Belange, betreffend das staatliche Abfallrecht, insbesondere hinsichtlich Verwertung / Entsorgung von Oberboden / Bodenaushub auf anderen Grundstücken, wurden ausreichend berücksichtigt.

Mit Datum vom 12.08.2009 (Begründung zum Bebauungsplan) wurden Untersuchungsergebnisse vom 26.06.2009 (Probenahme 18.06.2009) vorgelegt. Der Kupferwert der Mischprobe liegt bei 120 mg/kg Trockenmasse. Daraus lässt sich zunächst eine flächige Bodenbelastung ableiten. Bei Nutzung des vorhandenen Oberbodens als Gemüsebeete kann lt. Bayer. Hauptversuchsanstalt für Landwirtschaft, Freising-Weihenstephan, der Verzehr von Ernteprodukten zu einer Belastung des menschlichen Organismus führen, die gesundheitliche Risiken mit sich bringen. Es sollten keine Kulturen angebaut werden, die Schwermetalle besonders anreichern, wie z. B. Wurzelgemüse. Die andere mögliche Vorgehensweise wäre, nochmals eine Bodenmischprobe der Bodentiefe 0 - 30 cm unter Gelände Oberkante gemäß An-

hang 2 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Punkt 2.4 und 2.5 zu gewinnen und die Belastung für Kupfer im Ammoniumnitratextrakt zu bestimmen. Damit erhielte man die mobile pflanzenverfügbare Fraktion des Schwermetalls und könnte den Schadstoffübergang Boden-Nutzpflanze beurteilen. Wegen der Kontamination mit Kupfer sollte auch eine Sanierung des Bodens im Bereich von beabsichtigten Gemüseanbauflächen überlegt werden. Eine Verwertung / Entsorgung von Oberboden / Bodenaushub ist ordnungsgemäß nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

Es liegen keine nennenswerten Bodenbelastungen hinsichtlich Pfad Boden-Mensch vor. Somit besteht Übereinstimmung mit den Gutachtern, dass eine Gefährdung nicht zu erwarten ist.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

*Im Bebauungsplan wird folgender zusätzlicher textlicher Hinweis unter 5.3.aufgenommen:
Bei der Errichtung eines Gemüsebeets wird empfohlen, dass ein Austausch des Oberbodens von 0 – 30 cm unter Gelände Oberkante erfolgt. Dieser Austausch soll als Vorbeugung gegen den leicht erhöhten Kupfergehalt stehen.*

Belange des kommunalen Abfallrechts

Für den vom Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen:

Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken abgeholt werden und darf nach § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge ermöglicht. In diesem Zusammenhang wird auf Nr. 5.2.1.9 der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 verwiesen.

Andernfalls kann der angefallene Müll bei den Grundstücken nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden und muss von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden.

Bei Straßen, die vor dem 01.10.1979 errichtet wurden, ist Rückwärtsfahren zulässig, wenn

- beiderseits der Sammelfahrzeuge ein Sicherheitsabstand zu ortsfesten Einrichtungen oder abgestellten Fahrzeugen von mindestens 0,50 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet ist,
- die zurückgelegte Strecke nicht länger als 150 m ist,
- die Sicht durch die Rückspiegel nach hinten nicht behindert ist,
- sich im Gefahrenbereich des Abfallsammelfahrzeuges keine Personen aufhalten und
- der Fahrzeugführer durch einen Einweiser eingewiesen wird.

Es sind ausreichend Flächen für Müllbehälter bereitzustellen.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

*Im Bebauungsplan wird folgender textlicher Hinweis aufgenommen:
Die Bewohner des Baugebiets müssen ihre Mülltonnen zum nächsten anfahrbaren Sammelplatz bringen. Diese Pflicht erlischt erst, wenn die Erweiterung eine Wende- oder Durchfahrtsmöglichkeit für die Abfallentsorgung bietet.*

2.2 Schreiben des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Regensburg vom 13.08.2009

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Hierzu wurde bereit ein textlicher Hinweis unter 5.2. im Bebauungsplan aufgenommen.

2.3 Schreiben der E.ON Bayern AG Pfaffenhofen vom 18.08.2009

Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

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.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Kabelverlegung kann und soll auch in diesem Gebiet im Gehweg erfolgen.

2.4 Schreiben der Deutschen Telekom GmbH Landshut vom 11.08.2009

Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten. Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.

Zur Versorgung der neuen Parzellen im Planbereich ist die Verlegung von Fernmeldekabeln erforderlich.

Wir bitten Sie, uns mindestens 6 Monate vor Baubeginn über den Ablauf der Erschließungsmaßnahme zu informieren.

Für weitere Absprachen wenden Sie sich bitte an die Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 22, PB L2, Herrn Helfer, Siemensstr. 20, 84030 Ergolding, Tel. 0871/705-7030.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Deutsche Telekom wird so früh wie möglich informiert.

2.5 Schreiben des Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 01.09.2009

1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiet

Der Planungsbereich kann bei geringfügiger Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertauer Gruppe angeschlossen und langfristig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb vom Wasserschutzgebiet.

2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Nach der Begründung zum Bebauungsplan (Nr. 4) ist die Entwässerung durch den gemeindlichen Mischkanal gesichert.

Anfallendes Niederschlagswasser soll über einen Regenwasserspeicher in einen Sickerschacht geleitet werden. Bei Überlastung des Sickerschachtes entwässert dieser in den Mischkanal.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist eine dezentrale Versickerung über die belebte Bodenzone zu prüfen und anzustreben. Eine Versickerung über Sickerschächte wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht als kritisch gesehen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Alternativen aufzuzeigen und mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen. Bzgl. der Niederschlagswasserentsorgung wird ergänzend auf Ziffer 3 der Stellungnahme verwiesen.

3. Hinweis 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 Gehwege). Ggf. wäre auch jeweils die Anwendung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. Rasengittersteine, notfalls Betonverbundsteine für Gehwege, Zufahrten) zu prüfen. Wir empfehlen außerdem festzulegen, dass bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dächern und Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern in entsprechenden Rückhalteeinrichtungen gespeichert und zur Brauchwassernutzung herangezogen oder dezentral über Sickeranlagen (z.B. Versickerungsmulden, Rigolen) dem Untergrund zugeführt wird. Eine ausreichende Sickerfähigkeit ist im Vorfeld nachzuweisen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Geltungsbereich 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.

4. Gewässer

Oberflächengewässer sind durch den Bebauungsplanumgriff nicht tangiert. Auf Grund der Geländeverhältnisse ist vor allem bei Starkregen und Schneeschmelze mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- / umgeleitet werden. Ggf. sind entsprechende Schutzeinrichtungen bzw. baulichen Vorkehrungen zu treffen.

5. Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Dem Wasserwirtschaft Landshut sind derzeit in diesem Gebiet keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.

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

Bei der Entsorgung / Verwertung von Bodenaushub mit Stufe Z0-Wert Überschreitungen sind die abfallrechtlichen Vorgaben zu beachten. Bzgl. der Pfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze sind die jeweils zuständigen Stellen – Gesundheitsabteilung des Landratsamtes Kelheim bzw. Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten Abensberg zu beteiligen.

6. Zusammenfassung

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Hopfenweg, zweiter Teilbereich“ in Mainburg bestehen unter Beachtung unserer vorstehenden Ausführungen keine grundsätzlichen Bedenken.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

zu Punkt 1.: Die Wasserversorgung wurde bereits als textlicher Hinweis nach Klärung mit dem Zweckverband aufgenommen.

zu Punkt 2 und 3.: Im Bebauungsplan werden unter Punkt 3.4 (textliche Festsetzung Grünordnung) zu dem Sickerschacht noch Versickerungsmulden und Rigolen aufgeführt.

zu Punkt 4.: Im Bebauungsplan ist unter (textliche Festsetzung Grünordnung) noch folgender Punkt aufzuführen. Das Gelände der Baugrundstücke ist so zu modellieren, dass die Nachbargrundstücke durch abfließendes Oberflächenwasser keinen Schaden erleiden.

Zu Punkt 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.

zu Punkt 6.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.