

Sitzung: 20.04.2010 Bau- und Umweltausschuss
TOP: 7 Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE Auhof-Südwest neu";
Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 05.03.2010 bis 09.04.2010 statt.

Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung am 25.03.2010 im Rathaus der Stadt Mainburg. Fragen von den anwesenden Bürgern wurden dabei beantwortet. Folgende Anregungen wurden geäußert:

Stefan Bolling, Schwalbenweg 23, 84048 Mainburg stellt folgenden Antrag:

„Statt der Feldzufahrt im Norden soll eine öffentliche Straßeneinfahrt festgesetzt werden. Die jetzt dargestellte Parkbucht für Längsparker soll unterbrochen werden. Dort soll eine zusätzliche Zufahrt für das künftig zu überplanende Grundstück östliches Drittel der Fl.Nr. 1690/10, Gemarkung Steinbach, festgesetzt werden. Beide Einfahrten / Zufahrten sollten aus Kostengründen auch gleich gebaut werden.“

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die beiden Anbindungen werden im Bebauungsplan mit eingearbeitet um für die künftige Erweiterung eine Zufahrt zu gewähren.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 08.03.2010 bis 09.04.2010 statt. Insgesamt wurden 20 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 15.03.2010
- Vermessungsamt Abensberg vom 12.03.2010

2. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

2.1 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 30.03.2010

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

Keine Bedenken

Von Seiten des Immissionsschutzes, des staatlichen Abfallrechts und der Gesundheitsabteilung werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des Städtebaus

Aus städtebaulicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Folgende Anmerkungen sind jedoch im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

- Aufgrund des stark geneigten Geländes sind detaillierte Festsetzungen zu Geländeänderungen erforderlich.
- Daneben sollten Aussagen zur Gestaltung von Werbeanlagen in die Festsetzungen mit aufgenommen werden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

In den textlichen Festsetzungen werden folgende Texte mit aufgenommen:

1. *Auffüllungen und Abgrabungen bis zu 2,5 m sind zulässig.*
2. *Werbeanlagen für Betriebe im Planungsbereich sind bis zu einer Fläche von 4,0 m² und einer Höhe von 4 m zulässig.*

Belange der Unteren Naturschutzbehörde

Die grundsätzlichen Bedenken wegen der Zersiedelung und der Problematik der Ortsrandeingrünung auf Privatflächen wurden bereits in den vorangegangenen Verfahren thematisiert und werden deshalb nicht nochmals aufgegriffen.

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

Bei Pflanzungen auf den Ausgleichs- und Ersatzflächen ist zwingend autochthone Pflanzware zu verwenden. Bei den sonstigen Pflanzungen wird die Verwendung autochthoner Pflanzware empfohlen.

Die Pflanzlisten unter 3.3. sind in Abstimmung mit der UNB zu überarbeiten.

Ortsrandeingrünung: Die Lücke bei der öffentlichen Grünfläche am Rad- und Fußweg (alte Straßentrasse) sollte im Rahmen der Ortsrandeingrünung mit Gehölzen bepflanzt werden. Gerade am Südrand des Gewerbegebiets ist eine intensive Eingrünung wichtig. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum auf privaten Grünflächen Gehölzpflanzungen festgesetzt werden, und auf der öffentlichen Grünfläche nicht.

Die Feldzufahrt im Norden ist als Grünfläche, die Feldzufahrt im Westen dagegen als Weg dargestellt. Hier sollte eine einheitliche Darstellung als Weg vorgenommen werden.

Festsetzung 3.3. und Begründung 6.4. (S.8): Die Festlegung des Baumanteils auf max. 5% bei öffentlichen Grünflächen und 2% bei privaten Grünflächen (auch Ausgleichs- und Ersatzflächen) ist sehr niedrig und sollte erhöht werden.

Begründung 6.5. (S.9): Unter 4. ist eine falsche Fl.-Nr. angegeben (Richtig ist 1493/3).

Umweltbericht 9.1.3.1. (S.15): Die Artenvielfalt wird durch das Gewerbegebiet nicht verbessert.

Umweltbericht 9.1.3.1. (S.15): Die im Umweltbericht als Verbesserungsmaßnahme aufgeführten Uferabflachungen am Graben sind im Plan nicht enthalten.

Umweltbericht 9.1.3.5. (S.15): Das Landschafts- und Ortsbild wird durch das Gewerbegebiet nicht verbessert. Die Einschätzung, dass die landwirtschaftliche Nutzung das Landschaftsbild massiv verändert, wird nicht geteilt. Vielmehr prägt die landwirtschaftliche Nutzung die Hallertau und ist als typisch anzusehen. Ein Gewerbegebiet in exponierter Lage ist wesentlich untypischer für das Bild der Hallertau als Hopfengärten und Getreideäcker. Insofern wird auch die Aussage auf S.17, dass durch das Gewerbegebiet eine Aufwertung des Landschafts- und Stadtbilds erreicht wird, als nicht richtig angesehen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Zu 1. In die Festsetzungen wird aufgenommen, dass bei Pflanzungen auf den Ausgleichs- und Ersatzflächen zwingend autochthone Pflanzware zu verwenden ist.

Zu 2. Die Pflanzlisten unter 3.3. entsprechen den mit der UNB abgestimmten Pflanzlisten zu den Bebauungsplänen „GE Auhof –Südwest“ und „GE Auhof –Südwest II“. Nach diesen Pflanzlisten wurden bereits auch die Anpflanzungen auf den Ausgleichs- und Ersatzflächen dieser beiden Gebiete realisiert. Eine Änderung kann nur für die Neupflanzungen vorgenommen werden.

Zu 3. Die Lücke bei der öffentlichen Grünfläche am Rad- und Fußweg (alte Straßentrasse) wird im Rahmen der Ortsrandeingrünung mit Gehölzen bepflanzt. Die Plandarstellung wird entsprechend geändert.

Zu 4. Die Feldzufahrt im Norden wird in der Plandarstellung als Weg dargestellt.

Zu 5. Festsetzung 3.3. und Begründung 6.4. entsprechen den mit der UNB abgestimmten Festsetzungen in den Bebauungsplänen „GE Auhof –Südwest“ und „GE Auhof –Südwest II“. Eine Änderung kann eventuell nur für die Neupflanzungen vorgenommen werden, wobei die Baumanteilerhöhung vor allem bei den privaten Flächen im Hinblick auf die Solarnutzung der Dächer als problematisch erscheint. Aus diesem Grund wird die Festsetzung unverändert beibehalten.

Zu 6. Die falsche FI.Nr. (Richtig ist 1493/3) wird in der Begründung 6.5. (S.9): Unter 4. berichtet.

Zu 7. Ob die Artenvielfalt durch das Gewerbegebiet verbessert oder nicht verbessert wird, kann nur eine Bewertung in ca. 20 Jahren beurteilen. Maßgeblich ist, dass sich die Artenvielfalt nicht verschlechtert.

Zu 8. Die als Verbesserungsmaßnahme aufgeführten Uferabflachungen am Graben werden im Plan nachgetragen und noch im Frühjahr 2010, vor der Rasenansaat, realisiert.

Zu 9. Die Aussage wird so geändert, dass durch die Ortsrandeingrünung und Gebietsdurchgrünung die eventuellen negativen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild gemildert werden.

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 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Im Bereich der Stichstraße „Zum Eichfeld“ sind die Mülltonnen zur Entleerung an die Auer Straße zu bringen.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Zur geplanten Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes wird aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

- a) Es wird empfohlen, die Sichtverhältnisse in den Einmündungsbereichen und die Ausfahrtsbereiche aus den Grundstücken des geplanten Baugebietes nach den Richtlinien RAS 06 auszubauen. Es wird vorgeschlagen, Sichtdreiecke mit entsprechenden Schenkellängen einzuplanen.
- b) Die Einmündungsbereiche und die Ausfahrtsbereiche aus den Grundstücken im geplanten Baugebiet sind von jeder Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Bei der Bepflanzung (wenn möglich nur mit Hochstammbäumen) und bei der Errichtung von Gartenmauern ist aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs darauf zu achten. Bäume sind bis 3,00 m Höhe über Straßenoberkante aufzuasten. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
- c) Zum Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer (ältere Menschen, Kinder und Behinderte) wird empfohlen, entlang des Baugebietes und im Verlauf der gesamten Erschließungsstraßen einen Gehweg mit einer Seitenraumbreite von 2,50 m anzulegen (RAS 06). Gemäss der Richtlinie RAS - Q sollte dieser als Hochbord ausgebaut werden, um das Parken darauf auszuschließen. Durch Parkvorgänge wird die Sicht auf Kinder, die sich teilweise vor und hinter den Fahrzeugen bewegen und unkontrolliert die Fahrbahn betreten, eingeschränkt.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Zu Ziffer a)

Es sind keine Grundstücksausfahrten zur B 301 vorgesehen. Die Einfahrten verfügen über ausreichende Sichtverhältnisse. Aus Gründen der Planübersichtlichkeit sind in diesem Falle keine Sichtdreiecke notwendig.

Zu Ziffer b)

Als textliche Festsetzung wird folgender Text mit aufgenommen.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Zu Ziffer c)

Es wird kein Geh- und Radweg im Gewerbegebiet errichtet, da mit wenig schwächeren Verkehrsteilnehmern zu rechnen ist.

2.2 Schreiben der Deutschen Telekom vom 15.03.2010

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
Siemensstraße 20
84030 Landshut
Tel. 0871 / 705-7030.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Deutsche Telekom wird frühzeitig über den Baubeginn informiert.

2.3 Schreiben der E.ON Bayern AG, Pfaffenhofen vom 15.03.2010

Wir haben die Planungsunterlagen überprüft.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der E.ON Bayern AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauer und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der E.ON Bayern AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Bedingt durch die Begradigung der B 301 ändert sich der Straßenverlauf der Auer Straße. Das vorhandene 20-kV-Kabel wird nach der Umwidmung der Grundstücke auf Privatgrund sein. Die Leitung nebst Zubehör ist daher im Privatgrund mittels Dienstbarkeit grundbuchamtlich zu sichern. Zu gg. Zeit bitten wir um Kontaktaufnahme zur Abstimmung des Wortlautes der Grundbucheintragung.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

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

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

*Die E.ON Bayern in Pfaffenhofen wird frühzeitig (mind. 3 Monate) vor Baubeginn schriftlich informiert.
Die Trasse des 20-kV-Kabels wird mit der E.ON Bayern besprochen und festgelegt, wenn nötig mittels Dienstbarkeit grundbuchamtlich gesichert.*

2.4 Schreiben des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Regensburg vom 22.03.2010

Mit der vorliegenden Planung wird das Gewerbegebiet „Auhof-Südwest“ nach Norden hin erweitert. Durch Feldbegehungen und die auf Fl.-Nr. 1690/19 durchgeführte Rettungsgrabung ist bekannt, dass sich auf der jetzt beplanten Fl.-Nr. 1690/2 die Fortsetzung der jungsteinzeitlichen Siedlung befindet. Die ergrabenen Hausgrundrisse laufen in den oben genannten Bereich hinein. Diese Fundstelle steht als Bodendenkmal unter gesetzlichem Schutz.

Folgende Nebenbestimmungen wären bei nach § 1 Abs. 6 Nrn. 5, 7a, 7d, Abs. 7 BauGB zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben zudem nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

- A. Der Antragsteller hat eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B. Im westlichen Bereich der Fl.-Nr. 1690/2 muss die archäologische Befundlage durch Sondagen geklärt werden. Im östlichen Bereich der Fl.-Nr. 1690/2 ist großflächig mit archäologischen Befunden zu rechnen. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist dort flächig unter der fachlichen Aufsicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Bauflächen durchzuführen.
- C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) (http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben_Dokumentation_Archaeologische_Ausgrabungen_d.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege.
- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Wir bitten, das Vorstehende in den Erläuterungsbericht aufzunehmen und weisen gleichzeitig darauf hin, dass derartige Untersuchungen einen größeren Umfang annehmen und eine längere Planungsphase erfordern können. 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 204/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).

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Kreisarchäologie (Dr. Ruth Sandner) ist nötig, um Organisationsfragen zu klären. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme und gegebenenfalls entsprechende Veranlassung.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Es wurde bereits ein Termin mit dem Landesamt für Denkmalpflege vereinbart, um die Größe und Ausdehnung des eventuellen Fundes zu definieren.

Im Falle eines Fundes wird eine archäologische Grabungsfirma beauftragt.

2.5 Schreiben des Staatl. Bauamtes Landshut vom 17.03.2010

Das Staatl. Bauamt Landshut nimmt zu der oben genannten Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatl. Bauamtes Landshut keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine -

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

Das Staatl. Bauamt beabsichtigt im Zuge der B 301 folgende Maßnahmen durchzuführen:

Das Staatl. Bauamt beabsichtigt die B 301 im Bereich des Bauleitplanes auszubauen. Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB ist der geplante Ausbau der Straße bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Ausbau ist in beiliegendem Plan dargestellt.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen).

Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan dargestellt.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatl. Bauamt Landshut (Sachgebiet P 2) vorzunehmen.

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt im Bereich der freien Strecke der B 301 von Abschnitt 300 Station 2,60 bis Abschnitt 300 Station 2,75.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG).

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: „Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der B 301 sind nicht zulässig.“

Neuanbindung

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die B 301 bei Abschnitt 300 Station 2,70, über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis.

Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune rechtzeitig vor Baubeginn den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatl. Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (§ 12 Abs. 1 FStrG).

Die Kommune hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten zu ersetzen (§ 12 Abs. 1 FStrG i.V.m. § 13 Abs. 3 FStrG).

Wegen des zu erwartenden hohen Linksabbiegeaufkommens zu der Erschließungsstraße wird die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich. Die Kosten sind von der Kommune zu tragen.

Die Neuanbindung der Erschließungsstraße bei Abschnitt 300 Station 2,70 der B 301 muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 20 m – gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o.g. Straße – mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG).

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der B 301 zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 20 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG).

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schlepplinie nach „Bemessungsfahrzeuge und Schlepplinie zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001“ ist einzuhalten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG).

Sichtflächen

Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3,0 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 200 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (§ 11 Abs. 2 FStrG i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAS-K).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensovienig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

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

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

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Zu dem Punkt Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:

Der Ausbau der B 301 wurde berücksichtigt.

Zu dem Punkt Bauverbot:

Die Anbauverbotszone von 20,0 m zum Fahrbahnrand wurde im Bebauungsplan dargestellt und vermaßt. Die Bäume werden in der Planzeichnung so verschoben, dass der Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße eingehalten wird.

Die Anpflanzungen entlang der Straße werden mit dem Staatl. Bauamt Landshut (Sachgebiet P 2) Frau Rosenberger, Tel. 9254173 abgestimmt.

Zu dem Punkt Erschließung:

Es wird als Textliche Festsetzung folgender Text mit aufgenommen.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der B 301 sind nicht zulässig.

Zu dem Punkt Neuanbindung:

Es wurde bereits eine Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Landshut über die gesamte Situation getroffen. Es besteht auch eine detaillierte Planung über den gesamten Ausbau und Anbindungsbereich zur B 301.

Zu dem Punkt Sichtflächen:

Diese Sichtdreiecke sind bereits in der Planung enthalten.

Es wird folgender Text in die Satzung mit aufgenommen:

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

Ebensovienig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

*Zu dem Punkt Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Es wurde bereits ein Lärmschutzgutachten erstellt.*

2.6 Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 08.04.2010

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung wurde bereits mit Schreiben vom 05.02.2007 zum Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen.

Die Stadt Mainburg ist als bevorzugt zu entwickelndes Mittelzentrum (siehe Landesentwicklungsprogramm Bayern) grundsätzlich geeigneter Standort für die Zurverfügungstellung ausreichend dimensionierter Gewerbeflächen. Zudem liegt Mainburg an einer überregionalen Entwicklungsachse. Dem Flächennutzungsplan wurde deshalb aus der Sicht der Raumordnung auch zugestimmt.

Ob wegen der gegebenen Randlage des Bebauungsplangebiets innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, der verkehrlichen Anbindung und der Topografie sich das Gebiet auch in das städtebauliche Konzept einfügt, entzieht sich einer raumordnerischen Betrachtungsweise. In diesem Zusammenhang wird auf den Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms LEP B VI 1.5 verwiesen, nach dem Siedlungsgebiete möglichst schonend in die Landschaft einzubinden sind.

Diese Stellungnahme gilt auch für die Neuplanung.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Es wird im Zuge dieser Erweiterung ein Wachstum in Richtung Zentrum geben, somit ist dieser Punkt der Zersiedelung nicht mehr gegeben.

2.7 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 30.03.2010

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut nimmt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Auhof-Südwest neu“ wasserwirtschaftliche Belange betreffend Stellung:

I. Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch der Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 54 geändert. Die detaillierten Ausführungen zum Bebauungsplan sind auch im Verfahren der Flächennutzungsplanänderung zu beachten.

II. Bebauungsplan

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut hat sich bereits in den Bebauungsplanverfahren zu „GE Auhof-Südwest“ und „GE Auhof-Südwest II“ geäußert. Die wasserwirtschaftlich relevanten Aspekte werden für den neuen Bebauungsplan „GE Auhof Südwest neu“ nochmals nachfolgend ausgeführt:

1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Der Vorhabensbereich ist an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen. Der Planungsbereich kann durch den ZVzWV Hallertauer Gruppe angeschlossen und langfristig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Gem. Begründung zum Bebauungsplan soll die Entwässerung im Trennsystem erfolgen.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan sollen die anfallenden Niederschlagsgewässer über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt und über den Regenwasserkanal in ein Oberflächengewässer abgeleitet

werden. Es ist zu versuchen, das Becken nicht im Hauptschluss – das der Graben das Becken durchfließt – anzulegen. Falls dies nicht möglich sein sollte, ist der Graben im Becken ohne Böschungen leistungstärker auszubilden.

Die geplante Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und ATV-Arbeitsblatt A117) insbesondere im Hinblick auf die zusätzlichen, versiegelten Flächen im Umgriff des neuen Bebauungsplanes zu überprüfen. Dabei ist auch die Aufnahmefähigkeit des Einleitungsgewässers nachzuweisen. Die überarbeitete Planung ist dem Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Prüfung und Beurteilung vorzulegen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landratsamt Kelheim zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis. Für den Bebauungsplan „GE Auhof-Südwest II“ wurde die Einleitung von Niederschlagswasser mit Bescheid des Landratsamtes Kelheim wasserrechtlich behandelt. Der ursprüngliche Bescheid ist an die geänderten Einleitungsbedingungen anzupassen.

3. Hinweise zur Bodenversiegelung und zu Bauvorhaben im Grundwasserbereich

Wir schlagen vor, 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. Es ist jedoch hierbei zu beachten, dass davon abweichend Niederschlagswasser von Gewerbegebietsflächen oder auch stark frequentierten Parkplätzen – abhängig vom Verschmutzungsgrad – wegen des Grundwasserschutzes der Kanalisation und evtl. einer Abwasserbehandlung zuzuleiten ist.

Auf Grund der Lage im Tal der Abens ist mit zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen. 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 wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

4. Gewässer

Von Westen in Richtung Osten durchfließt den Bebauungsplanumgriff ein Graben (Gew. III). Von der Böschungsoberkante ist ein Abstand von 5,0 m für Unterhaltungsmaßnahmen und zum Schutz vor Einträgen frei zu halten.

Das Gelände weist eine Neigung von 2 - 6 % auf. Bei Schneeschmelze oder Starkregen ist mit oberflächlich abfließendem Wasser zu rechnen. Diese darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden.

5. Ausgleichsflächen

Fl.-Nr. 1204, Gem. Steinbach:

- Die geplanten Seigen/Senken sind so auszuführen, dass keine Fischfallen entstehen.
- Anfallendes Aushubmaterial ist außerhalb des Überschwemmungsgebietes zu lagern bzw. einzubauen.
- Auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet sind allenfalls Einzelbäume aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu befürworten. Auf dichte Bepflanzung ist zu verzichten.

Fl. Nr. 1493/3 und 1488/14, Gem. Steinbach:

Die Flächen liegen in Zone II bzw. IIIA des Wasserschutzgebietes. Gem. Schutzgebietsverordnung sind Veränderungen der Bodenoberfläche nicht zulässig. Auf die Anlage von Geländemulden, Seigen etc. ist daher zu verzichten. Im Übrigen sind die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

6. Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Dem Wasserwirtschaftsamt Landshut sind derzeit in diesem Gebiet keine Schadensfälle 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.

Die vorgenommenen Bodenuntersuchungen zeigen Auffälligkeiten bzgl. der Parameter „Arsen“ (MP 4, MP 7, MP 9) und „Kupfer“, die wohl auf die vorausgegangene Nutzung als Hopfengarten zurückzuführen sind. Auf Grund der vorliegenden Daten sind keine Aussagen zum Pfad „Boden-Grundwasser“ möglich. Die Entsorgung des Materials hat unter abfallrechtlichen Vorgaben zu erfolgen, da Material bis Z.2 – Werten gem. LAGA (Kupfer) anzutreffen ist. Ein Einbau darf nur technisch gesichert außerhalb von wasserwirtschaftlich empfindlichen Gebieten erfolgen.

Bzgl. des Pfades „Boden–Mensch“ ist die Gesundheitsabteilung des Landratsamtes Kelheim zu beteiligen.

7. Zusammenfassung

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Auhof-Südwest neu“ in Mainburg bestehen unter Beachtung unserer vorstehenden Ausführungen keine grundsätzlichen Bedenken.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Zu dem Punkt Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Au/Hallertau.

Zu dem Punkt Abwasserentsorgung, Gewässerschutz:

Die Entwässerung im Bebauungsplan erfolgt im Trennsystem.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für das Regenrückhaltebecken wurde bereits erteilt, das Becken ist bereits errichtet.

Zu dem Punkt Bodenversiegelung:

Zu Bodenversiegelung wurden bereits Festsetzungen getroffen.

Zu dem Punkt Gewässer:

Der Zugang für den Unterhalt des Grabens wurde gesichert.

Zu dem Punkt Ausgleichfläche:

Die Planung der Ausgleichflächen wurde bereits mehrmals mit der unteren Naturschutzbehörde besprochen und zugestimmt.

Zu dem Punkt Altlasten:

Die Situation der Überschreitung der Kupfer- und Arsenbelastung ist in den beiden vorhergehenden Verfahren ebenfalls behandelt worden. Es ist ein Gewerbegebiet geplant. Dort ist es unwahrscheinlich, dass Gemüse angebaut wird. Das Material ist entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften bei den einzelnen Bauvorhaben zu entsorgen.