

Sitzung: 03.06.2014 Bau- und Umweltausschuss

TOP 4

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Stubenäcker" in Leitenbach;
Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der
vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange

Abstimmung: Siehe Text

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 17.01.2014 bis 21.02.2014 statt.

Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung am 13.02.2014 im Rathaus der Stadt Mainburg.

Es wurden keine Anregungen geäußert.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 17.01.2014 bis 21.02.2014 statt. Insgesamt wurden 31 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
- Bayernwerk AG, Kundencenter Pfaffenhofen
- Bund der Selbständigen - Gewerbeverband Bayern e.V.
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Energienetze Bayern GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH
- Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landratsamt Kelheim, Gesundheitswesen
- Landratsamt Kelheim, Straßenverkehrsrecht
- Landratsamt Kelheim, Tiefbau
- Polizei Mainburg
- Regionaler Planungsverband
- Staatl. Bauamt Landshut
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 19.02.2014
- E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 18.02.2014
- Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt vom 17.01.2014
- Vermessungsamt Abensberg, Schreiben vom 17.01.2014
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Schreiben vom 07.02.2014

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben des Bayerischen Bauernverbandes vom 20.02.2014

Nach Rücksprache mit dem betroffenen Ortsverband nehmen wir zu den Planungsvorhaben wie folgt Stellung:

Von den Planungsvorhaben sind zwei Landwirte, ein Vollerwerbsbetrieb und ein Nebenerwerbsbetrieb betroffen.

Von Seiten des Ortsverbandes wird die Planung als völlig überzogen und unnötig erachtet. Zu den zwei bestehenden Häusern auf Fl.-Nr. 924/1 sowie 1255/3, die schon damals keinen Glücksgriff der Planung darstellen und nur über eine Privatstraße erschlossen sind, werden hier weitere Baugrundstücke für Einfamilienhäuser geschaffen, wobei sich die Erschließungssituation nicht ändert.

Darüber hinaus sei verwiesen, dass am südlichen Ortseingang von Leitenbach bereits ein genehmigtes Baugebiet existiert.

Aufgrund der Erfahrung aus der Vergangenheit ist zu befürchten, dass bei der Bewirtschaftung der angrenzenden westlich, nördlich und östlich gelegenen Grundstücke Konflikte bei den durchzuführenden Feldarbeiten zu erwarten sind. Darüber hinaus ist auch keine besondere Notwendigkeit für die Planung ersichtlich. Es wird diese nicht als gelungene Ortsabrundung angesehen.

In der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan angegebene Planungsgrundlage, dass die Planung aus dem Bedarf der einheimischen Bevölkerung nach Wohnraum in der Form von Eigenheimen bestanden sei, ist aufgrund der gegebenen Besitz- und Eigentümersituation sowie dem vorhandenen Bestand an Baugrundstücken nicht nachvollziehbar und könnte als „vorgeschoben“ angesehen werden.

Aufgrund der geschilderten Situation wird das Planungsvorhaben als nicht erforderlich und als ein unnötiger Verbrauch von Grund und Boden angesehen und deshalb abgelehnt.

- Mit 8 : 1 Stimmen – (StR Pöppel)

Würdigung:

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.

Die Fl.-Nr. 1255 mit ca. 23.233 m² ist im Eigentum eines Nichtlandwirts und ist als Stilllegungsfläche an einen Landwirt verpachtet. Der Pächter dieser Fläche wurde über die Verringerung der Pachtfläche, wenn das Gebiet genehmigt wird, informiert und hat hierzu keine Einwände.

Die Grundstücke mit der Flächennummer 1 – 4 sind zur Bebauung der Nachkommen von den Anwesen Stubenäcker 1 und 3 vorgesehen.

Zu 2.

Die Ausweisung von Bauflächen [(LEP 3.1 G) siehe 3.4 Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 11.02.2014] soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. In Leitenbach sind aufgrund fehlender Bauflächen in der letzten Zeit mehrere junge Familien abgewandert. Die Planung soll einer weiteren Abwanderung entgegenwirken.

Es handelt sich zudem um eine geringfügige Erweiterung der Wohnbebauung, die entsprechend (LEP 3.2 Z siehe 3.4 Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 11.02.2014) Potenziale der Innenentwicklung nutzt, da die Bebauung an einem bereits vorhandenen, bisher nur einseitig bebautem Eigentümerweg geplant ist. Damit lässt sich der Landverbrauch in der Relation von bis zu 20 % reduzieren, die gegenüber einer Bebauung für die eine verkehrliche Erschließung erst bereitgestellt werden muss.

Zu 3.

Die Flächen im Bebauungsplan "An der Dorfstraße" sind noch nicht erschlossen, sie sind momentan als landwirtschaftliche Fläche verpachtet. Mit der Nutzung dieser Flächen als Bauland ist kurzfristig nicht zu rechnen.

Zu 4.

Westlich der Bauparzellen 1-3 liegt ein Feldweg Fl.-Nr. 1256 mit einer Breite von fünf Metern, dieser grenzt die landwirtschaftlich genutzte Fl.-Nr. 1257 ab.

Die Restfläche der landwirtschaftlich genutzten Fl.-Nr. 1255 ist durch eine 4 Meter breite Hecke von dem Baugrundstück abgegrenzt.

Die östlich gelegene, als landwirtschaftliche Stilllegungsfläche genutzte Fl.-Nr. 1254 ist durch eine vorhandene als Biotop kartierte an einem Ranken liegende freiwachsende Hecke abgeschirmt. Der Eigentümer dieser Fläche ist ein Landwirt.

Dadurch sind die angrenzenden westlich, nördlich und östlich gelegenen Grundstücke voll nutzbar.

Zu 5.

Derzeit gibt es im landwirtschaftlich geprägten Ort Leitenbach kein Baugrundstück zu erwerben.

Im Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebietsflächen stehen nicht zur Verfügung, da diese den landwirtschaftlichen Betrieben dienen.

So mussten in den letzten Jahren mehrere Familien, z.B. nach Ratzenhofen (Gemeindebereich Elsendorf), abwandern.

An der Planung wird festgehalten, um den aktuellen Bedarf decken zu können.

3.2 Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 18.02.2014

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG)

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß 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 Grundstücks 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.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht betroffen.

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

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Denkmalschutz nach Art. 8 Abs. 1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG werden unter E. Hinweise durch Text im Bebauungsplan aufgenommen.

3.3 Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 28.01.2014

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgenden Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

*Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.
Dem Erschließungsträger wird aufgegeben, die genannten Hinweise zu beachten.*

3.4 Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 11.02.2014

Die Stadt Mainburg beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geringfügige Erweiterung der Wohnbebauung im Ortsteil Leitenbach zu schaffen.

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).

Auslegung:

Die Ausweisung neuer Bauflächen im geplanten Umfang erscheint mit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Ortsteil Leitenbach prinzipiell vereinbar (vgl. LEP 3.1). Allerdings bestehen im Ortsteil Leitenbach verhältnismäßig große Flächenreserven – im Bereich des Bebauungsplans „An der Dorfstraße“ mit Baurecht. Im Sinne des o. g. LEP-Ziels 3.2 sollten diese Flächen vorrangig genutzt werden, bevor neue Bauflächen an den Siedlungsrändern ausgewiesen werden. Zwar ist in Anbetracht des untergeordneten Umfangs der neu auszuweisenden Flächen nicht von einem Zielkonflikt auszugehen, allerdings sollte in der Begründung eine Auseinandersetzung mit den bestehenden Reserveflächen erfolgen.

Hinweis:

Der Planungsbereich befindet sich laut Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) in einem wassersensiblen Bereich. Der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Landshut sollte daher besondere Bedeutung beigegeben werden.

- Mit 8 : 1 Stimmen – (StR Pöppel)

Würdigung:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung des Bebauungsplanes wird unter 1.1 „Planungsgrundlage“ hinter dem 2. Absatz folgendes ergänzt:

Momentan sind in der gesamten Ortschaft Leitenbach keine Baugrundstücke zu erwerben. Die Baulücken, die noch bebaut werden könnten, sind alle als Baugrundstücke für die Grundstückseigentümer oder deren Kinder reserviert.

Die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans „An der Dorfstraße“ mit Baurecht sind noch nicht erschlossen und derzeit als landwirtschaftliche Fläche verpachtet und werden bewirtschaftet. Hier ist kurzfristig keine Aussicht auf Veränderung in Sicht.

3.5 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 18.02.2014

Belange des Wasserrechts

Die wasserrechtliche Stellungnahme zur geplanten Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschränkt sich aufgrund des Verbots zur Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen (§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 und 6) auf die Prüfung, ob der Plan ein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet berührt.

Die gemäß der Begründung zum Bebauungsplan betroffenen Flächen liegen nicht im Bereich eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Wasserrechtlich ist insoweit nichts veranlasst.

Im Übrigen empfiehlt das Wasserrecht, das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Liegt der Planbereich in einem faktischen Überschwemmungsgebiet, ist von der Gemeinde § 77 WHG als Planungsleitsatz zu berücksichtigen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Wasserrecht, wird zur Kenntnis genommen.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut wurde beteiligt und hat mit dem Schreiben vom 21.01.2014 eine Stellungnahme abgegeben. In dieser Stellungnahme wird bestätigt, dass der Vorhabensbereich außerhalb von Wasserschutzgebieten liegt.

Erkenntnisse zum Überschwemmungsgebiet des Leitenbachs liegen dem Wasserwirtschaftsamt Landshut nicht vor. Bei Hochwasser kann es jedoch zur Überflutung tiefliegender Bereiche kommen; der Bereich am Gewässer ist außerdem als Hochwasserabflussbereich einzustufen.

Da auch bei dem Hochwasser von Ende Mai und Anfang Juni 2013, durch tagelange Regenfälle verursacht, der Vorhabensbereich nicht überschwemmt wurde, wird davon ausgegangen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht in einem faktischen Überschwemmungsgebiet im Sinne vom § 77 WHG befindet.

Die Ausführungen der Stellungnahme wurden damit berücksichtigt.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften wird darauf hingewiesen, dass Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden können, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist (z. B. bei Stichstraßen oder Sackgassen ohne ausreichende Wendemöglichkeit).

Eine grundsätzliche Anfahrbarkeit der derzeit eingesetzten Müllfahrzeuge (3-achsig, 11 m Länge incl. Schüttung) nach Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen „RASt 06“ (ehem. EAE 85/95) ist zwingend erforderlich, ansonsten müssen die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereitgestellt werden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Kommunales Abfallrecht, wird zur Kenntnis genommen.

Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan unter 1.5 Erschließung und ruhender Verkehr dargestellt, verfügt der Eigentümerweg über keinen Wendeplatz für LKW. Die Müllbehälter müssen deshalb am Tag der Leerung zur öffentlichen Straße (Gemeindeverbindungsstraße nach Unterwangenbach) gebracht werden. Entsprechender Platz steht bereits zur Verfügung. Bereits seit dem Jahr 1985 werden von den bestehenden Wohnhäusern Stubenäcker 1 und 3 die Abfallbehälter an der Einmündung vom Privatweg Stubenäcker abgestellt.

Folgender textlicher Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

„Die Abfallbehälter sämtlicher am Stubenäcker anliegender Wohngrundstücke müssen zum Entleerungstag an der Einmündung zur Gemeindeverbindungsstraße nach Unterwangenbach bereitgestellt werden.“

Belange des Städtebaus

Der beabsichtigten oben genannten Bebauungsaufstellung wird aus städtebaulicher Sicht unter Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 18.02.2014 zur geplanten Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 115 nicht zugestimmt:

(Nachrichtlich - Text der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan:

Aus städtebaulicher Sicht wird der geplanten Flächennutzungsplanänderung nicht zugestimmt.

Die kleine landwirtschaftlich geprägte Ortschaft Leitenbach erstreckt sich bandartig südlich und nördlich entlang der Dorfstraße.

In den letzten Jahren wurden zur Sicherstellung der Bauentwicklung in Leitenbach am westlichen Ortseingang zwei neue Baugebiete konzipiert. Im Baugebiet „Leitenbach West“ steht noch eine Bauparzelle zur Verfügung. Das angrenzende rechtskräftige Baugebiet „An der Dorfstraße“ wurde bisher noch nicht umgesetzt. Hier stehen für den örtlichen Bedarf sieben neue Bauparzellen zur Verfügung.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf den nordwestlichen Bereich von Leitenbach und würde zu einer Verfestigung einer bestehenden Splittersiedlung führen.

Die vorliegende geplante Flächennutzungsplanänderung ist aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar, da neben den bereits aufgeführten leeren Bauparzellen am östlichen Ortsrand im Bereich der Flurstücke Nrn. 941 und 942/5 zusätzlich bereits erschlossene Bauparzellen für den örtlichen Bedarf vorhanden sind.)

- Mit 8 : 1 Stimmen – (StR Pöppel)**Würdigung:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Städtebau, wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung nutzt entsprechend LEP 3.2 Z (siehe 3.4 Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 11.02.2014) Potenziale der Innenentwicklung, da die Bebauung an einem bereits vorhandenen, bisher nur einseitig bebauten Eigentümerweg geplant ist. Damit lässt sich der Landverbrauch in der Relation von bis zu 20 % reduzieren, die gegenüber einer Bebauung für die eine verkehrliche Erschließung erst bereitgestellt werden muss. Auch der Punkt (LEP 3.1 G), wonach die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden soll, ist erfüllt. Aus Leitenbach sind aufgrund fehlender Bauflächen in den letzten Jahren mehrere junge Familien, z.B. nach Ratzenhofen (Gemeindebereich Elsendorf), abgewandert. Die Planung soll einer weiteren Abwanderung entgegenwirken.

Die im Baugebiet „Leitenbach West“ freie Bauparzelle Fl.-Nr. 959/7 gehört dem Eigentümer von Anwesen Stubenäcker 1 und ist zur Bebauung für einen Nachkommen vorgesehen. Wenn das Baugebiet „Stubenäcker“ genehmigt wird, ist das o.g. Baugrundstück Fl.-Nr. 959/7 zum Verkauf an eine bauwillige dorfansässige Person vorgesehen.

Die Flächen im Bebauungsplan "An der Dorfstraße" sind noch nicht erschlossen, sie sind momentan als landwirtschaftliche Fläche verpachtet, mit der Nutzung dieser Flächen als Bauland ist kurzfristig nicht zu rechnen.

Derzeit gibt es im landwirtschaftlich geprägten Ort Leitenbach kein Baugrundstück zu erwerben. Im FNP dargestellte Dorfgebietsflächen stehen nicht zur Verfügung, da diese den landwirtschaftlichen Betrieben dienen.

Um den dringenden Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken zu können und der Abwanderung vorzubeugen, wird an der Planung festgehalten.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Es wird gebeten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Artenschutz (saP): Aufgrund der sehr einfach gelagerten Bestandssituation kann die sehr pauschale Abhandlung des Artenschutzrechts akzeptiert werden.
2. Flächengrößen: Die Größe des Geltungsbereiches ist in der Begründung mit 8.935 qm angegeben, im Umweltbericht wird jedoch ein Wert von 9.371 qm aufgeführt. Die Zahlen sollten auf den korrekten Wert abgeglichen werden.
3. Eingriffsregelung - Kompensationsfaktor: Die Reduzierung des Kompensationsfaktors auf den Minimalwert von 0,5 (Kategorie II) ist nicht angemessen, da mehrere aufgeführte Vermeidungsmaßnahmen nicht im Plan enthalten sind. Anhand der tatsächlich relevanten Vermeidungsmaßnahmen ist nach Auffassung des Naturschutzes eine Reduzierung auf den Mittelwert von 0,65 angemessen.
4. Eingriffsregelung - Kompensationsmaßnahmen: Zur Verdeutlichung der Maßnahmen regt die Untere Naturschutzbehörde an, dass für die geplante Hecke noch die Anzahl der Pflanzreihen (bei den festgesetzten Reihenabständen von 1,5 m sind zwei Reihen angemessen.) und die Breite (gemessen: 4 m) ergänzt werden.
5. Kompensationsflächen - Bepflanzung: Bei der Festsetzung von Gehölzarten (Nr. 7.5.) sollten die gemeindebezogenen Gebietslisten der Regierung von Niederbayern berücksichtigt werden. Für Ausgleichsflächen sind diese Listen verpflichtend anzuwenden. Die Artenliste unter Festsetzung 7.5. sollte dahingehend überarbeitet werden.
6. Kompensationsflächen - Bepflanzung: Grundsätzlich ist bei Ausgleichsflächen nur die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut (Herkunftsregion 9, Molassehügelland) zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden. Da die Ortsrandeingrünung als Ausgleichsfläche festgesetzt wurde, sind diese Regelungen auch hier zu beachten.
7. Kompensationsflächen - Bepflanzung: Für die Streuobstwiese sind zwingend Hochstämme zu verwenden. Die Pflanzqualität sollte in die Festsetzung aufgenommen werden.
8. Kompensationsflächen - Entwicklung: Die Entwicklungsdauer wird in der Begründung mit 10 Jahren angesetzt (S. 6). Gemäß der einschlägigen LfU-Arbeitshilfe ist dieser Wert sowohl bei Hecken als auch bei Streuobstbeständen als absolute Untergrenze zu sehen. Auch die Entwicklung von artenreichem Grünland kann in diesem Zeitraum nur durch gezielte Maßnahmen erreicht werden, die allerdings im Pflegekonzept nicht vorgesehen sind. Daher sollte die Entwicklungsdauer jeweils nach oben korrigiert werden.
9. Kompensationsflächen - Streuobstwiese: Im Umweltbericht wird die Bestandssituation so beschrieben, dass auf der Ausgleichsfläche derzeit eine Beweidung mit vier Mufflons erfolgt. Die Untere Naturschutzbehörde weist jedoch darauf hin, dass nach der vorgelegten Maßnahmenplanung eine Beweidung offensichtlich nicht mehr vorgesehen und damit auch nicht mehr zulässig ist.

10. Umweltbericht: Die im Umweltbericht auf S. 10 aufgeführte Rechtsgrundlage ist falsch. § 42 BNatSchG betrifft Zoos und ist daher für den Bebauungsplan nicht relevant.
11. Umweltbericht - Monitoring: Die im Umweltbericht getroffenen Aussagen zum Monitoring sind nicht ausreichend.
12. Herstellung und Entwicklung der Kompensationsflächen: Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen und der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.
13. Meldung an das Ökoflächenkataster: Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.
14. Sicherung der Kompensationsflächen: Nach einem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (UMS 62d-8680.6-1998/3 vom 09.10.2000) ist es notwendig, bei Kompensationsflächen in Privatbesitz eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu begründen. Diese Dienstbarkeit dient der Sicherung der Zweckbestimmung für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Gemeinde wird daher gebeten, die Eintragung einer Dienstbarkeit zu veranlassen, sofern sich Privatflächen unter den Kompensationsflächen befinden. Die Festsetzung als private Grünflächen legt diesen Schluss nahe.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Umwelt- und Naturschutz, wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.

Die Größe des Geltungsbereiches mit 8.935 qm, wie in der Begründung, wird im Umweltbericht übernommen.

Zu 3.

Unter Anwendung des nach Auffassung des Naturschutzes angemessenen Kompensationsfaktors von 0,65 ergibt sich eine notwendige Ausgleichsfläche von 2.259 m². Da die Flächengröße der Ausgleichsfläche 2.339 m² beträgt, ist diese damit um 80 m² größer als der notwendige Ausgleich.

Die Berechnung wird entsprechend angepasst. Da die Größe der Ausgleichsfläche ausreichend ist, wird die Planung nicht geändert.

Zu 4.

Unter 7.5 Neuanlage einer frei wachsenden Hecke als Randeingrünung wird auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt:

Anzahl der Pflanzreihen mind. 2, Breite der Hecke mind. 4 m.

Zu 5.

Die Artenliste unter Festsetzung 7.5. wird auf der Grundlage der Gebietsliste der Regierung von Niederbayern für die Stadt Mainburg wie folgt überarbeitet:

Sträucher, Qualitätsmerkmal: leichte Sträucher, mind. 80 - 100 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Hasel</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigrifflicher Weißdorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>

<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa majalis</i>	Zimtrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Heister Anteil 10 %, Qualitätsmerkmal: leichte Heister, mind. 125 - 150 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Zu 6.

Zusätzlich zu der Festsetzung, dass Kompensationsflächen zwingend mit autochthoner Pflanzware zu bepflanzen ist, wird noch die Herkunftsregion 9, Molassehügelland ergänzt sowie der Hinweis, dass ein entsprechender Nachweis der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden muss.

Zu 7.

Für die Bepflanzung der Streuobstwiese werden zwingend Hochstämme verwendet. Die Pflanzqualität wird in die Festsetzung „Hochstamm H 3xv, STU 8 – 10 cm, ohne Ballen“ aufgenommen.

Zu 8.

Die Entwicklungsdauer wird entsprechend der einschlägigen LfU-Arbeitshilfe bei den Hecken und auch bei Streuobstbeständen verlängert und in der Begründung für Zeitdauer bis der angestrebte Zustand erreicht ist mit 6 Jahren und für Zeitdauer bis Entwicklungsziel erreicht ist mit 15 Jahren angesetzt (S. 6).

Zu 9.

Seit jeher wurden Streuobstwiesen als Viehweide genutzt. Ein Ansatz, der auch heutzutage, besonders bei Streuobstwiesen in Hanglagen, wieder gerne praktiziert wird. Bei der Pflege von Streuobstbestand ist eine regelmäßige Beweidung durchaus üblich und bedingt durch die starke Hanglage (bis zu 33 %) des Grundstückes auch sinnvoll. Die Flächen sind maschinell nur bedingt mähbar. Bei der Pflege der Wiesenfläche wird deshalb diese Möglichkeit unter der Bedingung ergänzt, dass die Obstbäume entsprechenden Schutz gegen Verbiss erhalten werden und die Beweidung nur sehr kurzzeitig und intensiv erfolgt.

Dauerhaft können sich die Mufflonschafe auf der Fläche südlich der Neuanlage Streuwiese bzw. des Schuppens/Unterstandes aufhalten und nur gezielt zur Beweidung der Streuobstfläche eingesetzt werden. Zudem wird die Zahl der Mufflonschafe auf 4 Stück begrenzt.

Zu 10.

Die Angabe der Rechtsgrundlage wird im Umweltbericht auf S. 10 zutreffend auf § 44 BNatSchG geändert.

Zu 11.

Die im Umweltbericht getroffenen Aussagen zum Monitoring werden um folgende zwei Punkte ergänzt:

1. Um negative Auswirkungen auf den Eigentümerweg, die Bebauung südlich vom Weg und den Leitenbach selbst als Gewässer zu vermeiden, ist die Funktionalität des nördlich vom Weg gelegenen Grabens entscheidend. Siehe dazu auch Beschreibung in der Begründung unter Punkt 1.6 Abwasserentsorgung, Gewässerschutz. Daher wird festgelegt, dass dieser Graben regelmäßig, mindestens jedoch einmal im Jahr, auf die Funktionsfähigkeit hin geprüft wird. Damit können unerwartete negative Auswirkungen auf das Gewässerökosystem vermieden werden.

2. *Der Erosionsschutz und die Ortseingrünung stützt sich ganz wesentlich auf die Wirksamkeit einer aus Sträuchern und Bäumen zusammengesetzten Feldhecke am nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob die Feldhecke in ihrer Dichte und Struktur ausreicht, um negative Effekte zu unterbinden. Dazu ist im Rahmen der Überprüfung der Ausgleichsmaßnahmen und deren Wirksamkeit nach 3 Jahren ein Ortstermin durchzuführen.*

Zu 12.

Die Herstellung und der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen wird der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt.

Zu 13.

Die Kompensationsflächen werden in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet (siehe auch Begründung Seite 6).

Zu 14.

Die Stadt wird bei den Kompensationsflächen in Privatbesitz eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern veranlassen (siehe auch Begründung Seite 6).

Belange des Immissionsschutzes

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich auf der privaten Grünfläche vier Mufflonschafe zur Beweidung der Fläche befinden. Somit könnten Geruchsbelästigungen auftreten. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist zu empfehlen, die Tierzahl auf vier Stück zu begrenzen bzw. einen großen Abstand zwischen Wohngebäuden und Tierstallung mit Mistlagerung einzuhalten, da ansonsten aus fachlicher Sicht ein Nutzungskonflikt zum allgemeinen Wohngebiet aus besteht.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz, wird zur Kenntnis genommen.

Die Zahl der Mufflonschafe wird auf 4 Stück begrenzt. Die bestehende Tierstallung hat zur nächstgelegenen Bauparzelle mit der Nummer drei einen Abstand von Luftlinie 110 Meter. Eine Mistlagerung sowie Geruchsbelästigung gibt es beim Mufflon nicht. Damit wird ein Nutzungskonflikt zum allgemeinen Wohngebiet gemindert.

3.6 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 21.01.2014

Zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Stubenäcker“ (Vorentwurf) in Leitenbach nehmen wir im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

1 Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Der Planungsbereich kann an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden und wird auch künftig durch ZwVzWV Hallertauer Gruppe mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Nach der Begründung zum Bebauungsplan ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird über Sammelleitungen der kommunalen Kläranlage zugeführt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus dem nördlichen Geltungsbereich (Parzellen Nr. 1-3) soll in Zisternen gesammelt, als Brauchwasser genutzt sowie breitflächig versickert werden. Das überschüssige Wasser, das nicht versickert werden kann, soll über einen Graben nördlich des Weges „Stubenäcker“ in den Leitenbach geleitet werden.

U. E. ist diese Art der Entwässerung – Speicherung in Zisternen mit Brauchwassernutzung sowie Versickerung und Ableitung des Überwassers in den Leitenbach – auch für die südlich des Weges gelegenen Parzellen zu wählen.

3. Hinweise zur Bodenversiegelung und zu Bauvorhaben im Grundwasserbereich

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden Hinweise zur Minimierung der Bodenversiegelung, zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser sowie zu Bauvorhaben im Grundwasserbereich aufgenommen.

Wir schlagen vor, festzulegen, dass bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dächern und Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über eine breitflächige Versickerung dem Untergrund zugeführt wird. Eine ausreichende Sickerfähigkeit ist im Vorfeld nachzuweisen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

4. Gewässer

Unmittelbar am südlichen Rand des Baugebietes verläuft der Leitenbach, ein Gewässer dritter Ordnung. Erkenntnisse zum Überschwemmungsgebiet des Gewässers liegen uns leider nicht vor. Bei Hochwasser kann es jedoch zur Überflutung tiefliegender Bereiche kommen; der Bereich am Gewässer ist außerdem als Hochwasserabflussbereich einzustufen. Von Böschungsoberkante des Gewässers ist auf jeden Fall ein mindestens 10 m breiter Uferstreifen zu erhalten, der frei von Bebauung, Zäunen oder sonstigen abflussbehindernden Einbauten ist.

Eine weitere Bebauung südlich des Stubenäckerwegs wird wegen der Lage am Gewässer, der mit einer Bebauung und Auffüllung verbundenen Reduktion von Hochwasserabflussbereich und Retentionsraum nicht befürwortet.

Auf Grund der Geländeneigung ist bei Niederschlägen mit oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser und Erosion bzw. Überflutungen zu rechnen. Das abfließende Niederschlagswasser darf nicht zu Lasten Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

5. Zusammenfassung

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Stubenäcker“ bestehen unter Beachtung unserer vorstehenden Ausführungen keine grundsätzlichen Bedenken.

- Mit 8 : 1 Stimmen – (StR Pöppel)

Würdigung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.

In Ziffer 6.1 werden für die Flächennummern 1-3 Zisternen verbindlich festgesetzt.

Da sich bei zwei der südlich des Weges gelegenen Häuser um Bestand handelt und das Haus auf der Flächennummer 4 als E+U wegen der Hanglage konzipiert ist, wurde bei diesen Häusern auf die Festsetzung gem. 6.1 verzichtet.

Zu 3.

Die Festsetzung 6.1 wird dahin gehend ergänzt, „dass bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dächern und Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet wird, sondern über eine breitflächige Versickerung dem Untergrund zugeführt wird. Eine ausreichende Sickerfähigkeit ist im Vorfeld nachzuweisen.“

Der Hinweis zu drückendem Grundwasser ist bereits durch die Festsetzung 6.5 abgedeckt.

Zu 4.

Es werden folgende zwei Festsetzungen neu aufgenommen:

a) Unter B. Festsetzungen durch Planzeichen, 8. Sonstige Planzeichen

„Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen: Von der Böschungsoberkante des Gewässers (Leitenbach) ist ein mindestens 10 m breiter Uferstreifen zu erhalten, der frei von Bebauung, Zäunen oder sonstigen abflussbehindernden Einbauten ist.“

Um die Forderung des WWA Landshut nach dem Schutzstreifen am Leitenbach umzusetzen, wurden die Baugrenzen der Flächennummern 4 - 6 entsprechend beiliegender Anlage (Planausschnitt M 1 : 500) angepasst.

b) Unter D. Festsetzungen durch Text, 6. Sonstiges

„Auf Grund der Geländeneigung ist bei Niederschlägen mit oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser und Erosion bzw. Überflutungen zu rechnen. Das abfließende Niederschlagswasser darf nicht zu Lasten Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.“

3.7 Schreiben des Kreisbrandrates des Landkreises Kelheim N. Höfler vom 11.04.2014

Zu o. g. Bauleitplanung nehme ich aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes wie folgt Stellung:

Insbesondere erbitten Sie in Ihrem Anschreiben vom 07.04.2014 eine Stellungnahme zu der Problematik, wie der Anliegerweg Stubenäcker als Rettungsweg in der vorhandenen Ausgestaltung beurteilt wird.

Grundsätzlich ist für die Ausführung der Feuerwehzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr die als Technische Baubestimmung (vgl. Liste der Technischen Baubestimmungen – AllMBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) eingeführte „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe 02/2007) verbindlich anzuwenden. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ stellt eine baurechtliche Vorgabe dar und ist auch beim Anliegerweg Stubenäcker einzuhalten. Inwieweit der Anliegerweg Stubenäcker diesen verbindlichen Vorgaben entspricht, kann den derzeit vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden.

Der Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan für das allgemeine Wohngebiet „Stubenäcker“ in Leitenbach in der Fassung vom 03.07.2013 enthält keine Angaben zum Brandschutz. Gemäß IMS vom 20.08.2010 (Baurecht; Bauleitplanverfahren - Beteiligung der Brandschutzdienststellen) sind bei bauleitplanerischen Überlegungen insbesondere zu berücksichtigen:

- Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr,
- Sicherstellung des zweiten Rettungswegs für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern mehr als acht Metern über Geländeoberfläche liegt oder, falls nicht vorhanden, baulich über weitere Treppen (vgl. Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO),
- Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes,
- ausreichende Löschwasserversorgung,
- ausreichende Erschließung auch bei einem Feuerwehreinsatz,
- Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten hinsichtlich des Brandschutzes,
- wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich.

Allgemein kann darauf verwiesen werden, dass der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu bemessen ist.

Der Abstand der Hydranten untereinander ist mit max. 150 m anzusetzen.

DVGW:

Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331).

Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen, da diese gegenüber Unterflurhydranten erhebliche Vorteile bieten.

Begründung:

Es besteht keine Gefahr, dass Überflurhydranten durch parkende Kraftfahrzeuge verstellt werden. Im Winter sind diese wesentlich leichter aufzufinden und können jederzeit genutzt werden, wobei die Schachtabdeckungen von Unterflurhydranten vereisen. Zudem liegt die Löschwasserentnahmemenge bei Überflurhydranten größer DN 80 über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Kreisbrandrates wird zur Kenntnis genommen, es wurden keine Bedenken geäußert.

Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wurde in der Planung berücksichtigt und die Vorgaben beachtet. Der Anliegerweg Stubenäcker entspricht diesen verbindlichen Vorgaben. Sowohl die Länge wie auch die Breite des Weges sind als Rettungsweg ausreichend dimensioniert, eine Bewegungsfläche für das Feuerwehrfahrzeug und den Einsatz in der Größe 7 x 12 m ist vorhanden. Ein vorhandener Unterflurhydrant steht an dieser Stelle zur Verfügung.

Auch wurden die bei diesem Gebiet in der Bauleitplanung relevanten Punkte im Schreiben des Bayerischen Staatsministerium des Innern (IMS) vom 20.08.2010 (Baurecht; Bauleitplanverfahren - Beteiligung der Brandschutzdienststellen) berücksichtigt.

Die Brandschutzdienststelle der gemeindlichen Feuerwehr Mainburg wurde bei bauleitplanerischen Überlegungen eingebunden und erhielt sowohl die Stellungnahme des Kreisbrandrates wie auch die Erläuterungen und Zeichnungen.

Da eine bereits bestehende Erschließung einschließlich der Wasserversorgung und des Hydrantennetzes benutzt wird, sind in dieser Hinsicht die Belange bereits abgedeckt. Auch besteht bereits eine Wasserentnahmestelle im Bach Leitenbach östlich des Hauses „Stubenäcker“ Hs.-Nr. 1.

Damit wurden alle im Bauleitverfahren zutreffenden Belange des Brandschutzes oder des Rettungsdienstes berücksichtigt.

3.8 Schreiben des Kommandanten der Feuerwehr Mainburg R. Bauer vom 23.05.2014

Sehr geehrter Herr Stadtbaumeister Ecker,

in einem persönlichen Gespräch konnte ich Ihnen die Probleme der Rettungskräfte in engen Wohnstraßen erläutern.

Die notwendigen Feuerwehrezufahrten sowie die Aufstell- u. Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen ganzjährig uneingeschränkt nutzbar sein.

Ich schließe mich der Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 11. April 2014 an.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Kommandanten der Feuerwehr Mainburg wird zur Kenntnis genommen, es wurden keine Bedenken geäußert.

Für den ruhenden Verkehr, der die Hauptbehinderung bei engen Wohnstraßen darstellt, ist im Gebiet ausreichend gesorgt. Da die Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten auf Grund der entsprechenden Festsetzung nicht eingezäunt werden dürfen, stehen zu diesem Zweck ausreichend Flächen zur Verfügung. Zudem handelt es sich bei den neu bebauten Grundstücken um Nachkommen der

Eigentümer der vorhandenen Häuser Nr. 1 und 3, die auch auf die bereits vorhandenen Parkplätze bei diesen Häusern zugreifen können.

Auch im westlichen Abschnitt des Eigentümerweges mit einer Breite von ca. 5,0 m und Länge von ca. 27,0 m können Fahrzeuge abgestellt werden, ohne die Rettungskräfte zu behindern.

Zusätzlich wird auf die Würdigung zu der Stellungnahme des Kreisbrandrates Punkt 3.7 hingewiesen.

Damit sind alle bauordnungsrechtlichen Vorgaben wie auch die Anforderungen des Brandschutzes oder des Rettungsdienstes erfüllt.

III. Ergänzende Abwägungen zur verkehrlichen Erschließung

Aus dem Protokoll der 3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 01.04.2014, Punkt 107.

„Die verkehrliche Erschließung und ein Fahrrecht für das Grundstück Fl.-Nr. 1256, Gemarkung Lindkirchen, sind zu prüfen.“

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Erschließung des Wohngebietes nutzt den vorhandenen Eigentümerweg zu den bestehenden Häusern „Stubenäcker“ Hs.-Nr. 1 und 3 und mündet in die Gemeindeverbindungsstraße nach Unterwangenbach, Fl.-Nr. 1264. Der Weg beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nr. 1256 und Fl.-Nr. 1255/1, beide Gemarkung Lindkirchen, Eigentümer dieser beiden Grundstücke sind die Anlieger „Stubenäcker“ Hs.-Nr. 1 und 3, die auch für den Unterhalt sorgen. Der Weg Fl.-Nr. 1256 dient zudem ab dem Abzweig nach Norden als Flurweg für das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl.-Nr. 1255, das dem Eigentümer „Stubenäcker“ Hs.-Nr. 1 gehört.

Die neuen Baugrundstücke Flächennummer 1 bis 4 gehören den Anliegern „Stubenäcker“ Hs.-Nr. 1 und 3 und sind ausschließlich für deren Nachkommen bestimmt.

Damit ist die Erschließung gesichert, wobei dies auch für die Erschließung i.S.v. Art. 4 BayBO gelte.

Sollte die Bebauung später in Richtung Westen erweitert werden, sollte im Bereich des Abzweiges des Flurweges, der momentan als Wendehammer für die LKW dient, eine Wendemöglichkeit (Wendescheife für Müllfahrzeug 3-achsig) vorgesehen werden, wie in der Anlage 1 dargestellt. Eine solche Wendescheife im jetzigen Gebiet anzuordnen ist nicht sinnvoll und auch kaum machbar. Sollte die Wendescheife im Gebiet errichtet werden, sind 3,0 m hohe Stützwände bzw. lange und steile Böschungen notwendig und das nördlich davon liegende Biotop Nr. 7336-0114-003 wäre gefährdet. Zudem besteht keine Notwendigkeit für diese Wendescheife, da die geplanten bzw. bereits vorhandenen Flächen sowohl für Rettungsfahrzeuge wie auch für die Feuerwehr ausreichen.

Die befahrbare Fläche am Ende des Eigentümerweges zwischen der Garage Haus Stubenäcker Nr. 1 und dem Carport hat ausreichende Größe als Bewegungsfläche (7 x 12 m) für das Feuerwehrfahrzeug und den Einsatz. Auch ein Hydrant ist an dieser Stelle vorhanden. Wendemöglichkeit für den LKW der Feuerwehr besteht bei der Einmündung Flurweg Fl.-Nr. 1256.

Die neue Bebauung ist erschlossen über einen bereits vorhandenen befahrbaren „Wohnweg begrenzter Länge“ als Eigentümerweg mit einer Breite von 5,0 m, die sich am Ende des Weges auf 3,5 m verjüngt. Die Länge beträgt von der Wendemöglichkeit für LKW-Fahrzeuge bei dem Abzweig Flurweg Fl.-Nr. 1256 ca. 90 m. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen vor, dass die Garagenvorplätze nicht eingezäunt werden dürfen und damit steht die hellbraun dargestellte Fläche (siehe Anlage 2) als befestigte/befahrbare Fläche zur Verfügung und erlaubt auch innerhalb des Gebietes das Wenden für die Rettungsfahrzeuge bis zu Lieferwagengröße.

Nach Art. 4 Abs. 2 BayBO ist für Wohnwege von begrenzter Länge im Innenbereich unter bestimmten Voraussetzungen weder die Befahrbarkeit noch die Widmung erforderlich. Die BayBO bestimmt kein festes Längenmaß, doch im Kommentar zu der BayBO wird eine Aussage zu der Weglänge getroffen: „Das Maß ist jedenfalls bei einer Länge von 125 m überschritten.“

Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, die als Anhaltspunkt für die Ausführung und Gestaltung von Verkehrsanlagen heranzuziehen seien, sollten Wohnwege nur geringe Längen bis ca. 100 m aufweisen.

Da die Länge des Wohnweges, wie bereits oben erwähnt, ca. 90 m beträgt, sind die oben aufgeführten Vorgaben, zudem sich hier um Außenbereich handelt, eingehalten.

Die Breite des Wohnweges beträgt mind. 3,5 m bei einem Außenradius über 50 m. Damit wird die notwendige Breite gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) 4.22 Tabelle 1. eingehalten.

Für den ruhenden Verkehr ist im Gebiet ausreichend gesorgt. Da die Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten nicht eingezäunt werden dürfen, stehen zu diesem Zweck ausreichend Flächen zur Verfügung. Zudem handelt es sich bei den neu bebauten Grundstücken um Nachkommen der Eigentümer der vorhandenen Häuser Nr. 1 und 3, die auch auf die bereits vorhandenen Parkplätze zugreifen können.

Damit sind alle bauordnungsrechtlichen Vorgaben wie auch die Anforderungen des Brandschutzes oder des Rettungsdienstes erfüllt.