

Sitzung: 31.05.2017 Bau- und Umweltausschuss

TOP 8

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hopfenweg bis Zieglerstraße",  
Änderung mit Deckbl.-Nr. 10 im beschleunigten Verfahren nach § 13a  
BauGB;  
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzei-  
tigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belan-  
ge

Abstimmung:

### I. Beteiligung der Öffentlichkeit

#### 1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 30.03.2017 bis einschließlich 02.05.2017 statt. Dabei wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht.

#### 4 Schreiben von Anwohnern des Rosenwegs vom 03.04.2017 bzw. 04.04.2017

In der Hallertauer Zeitung wurde veröffentlicht, dass der Vorentwurf der Bauleitplanung vom 26. Januar 2016 seit 30.03.2017 zur Ansicht ausliegt. Im dazugehörigen Sitzungsprotokoll des Stadtrats ist der Vorentwurf unter TOP 4 als genehmigt niedergeschrieben. Wir wundern uns, dass die öffentliche Auslegung erst jetzt, nach mehr als einem Jahr, erfolgt.

Bei der Durchsicht der ausliegenden Bauleitplanung haben wir uns jetzt ebenso gewundert, dass die damals von uns schriftlich vorgetragene und von verschiedenen Stadträten diskutierten Bedenken hinsichtlich der gefährlichen Gehsteigsituation für die Schulkinder und hinsichtlich der Hanglagen-Situation im Rosenweg keine für uns zufriedenstellende planerische Umsetzung gefunden haben.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine E+1 Situation beschrieben, mit einer maximalen Höhe über Gelände an der höchsten Stelle des Gebäudes von 6,8 m. Über die Dachneigung ist keine Aussage getroffen.

Dies führt bei 2 m Gefälle über die Diagonale der geplanten großen Wohnblöcke dazu, dass dem Gebäude auf dem Grundstück 1356/12 die maximale Traufhöhe an der Nord-Ost-Ecke des Gebäudes bei 8,8 m liegt. Ein potentieller Keller wird 3 m aus dem Boden herausragen. Es handelt sich also praktisch um ein zweistöckiges Gebäude.

Die Beeinträchtigung der östlich gelegenen bestehenden Grundstücke durch Beschattung ist nicht unerheblich.

Im Bereich unseres Garagentores wird das EG der neuen Nachbarn ca. 1 m oder höher über unserem Garagentor liegen, obwohl das natürliche Gelände eigentlich ca. 30 cm tiefer liegt.

Wir regen zumindest an, bei allen geplanten Häusern auf eine E+DG mit 45° Dachneigung umzustellen. Die Beeinträchtigung der bestehenden östlich gelegenen Grundstücke wäre wesentlich geringer. Und auch wir müssten nicht befürchten, dass unsere vier Nachbarfamilien ihre Süd-Balkone als Aussichtsplattform direkt in unseren Garten nutzen, was unsere private Wohnqualität erheblich beeinträchtigt.

Der Charakter der Wohnsiedlung würde so erhalten bleiben. Hilfsweise könnte auch die Dachneigung der Häuser auf beispielsweise maximal 22° beschränkt werden. Weiterhin könnte Hilfsweise festgelegt werden, dass der Schnitt mit der natürlichen Geländeoberfläche an der tiefsten Stelle des Gebäudes stattfinden muss.

Weiterhin befürchten wir, dass durch die stark verdichtete Bebauung nicht unerheblich hohe Lärmimmissionen und Verkehrsgefährdungen durch die große Anzahl der zukünftigen Bewohner und ihre Fahrzeuge im Rosenweg direkt vor unserer Haustüre auftreten. Die Zufahrt zu den neu geplanten Häusern erfolgt

durch den Hopfenweg und über die Ingolstädter Straße. Um diese Belastung zu reduzieren regen wir an, im Bebauungsplan höchstens Doppelhaushälften festzuschreiben.

Mit der bisherigen Planung wird der Charakter der ruhigen Wohnsiedlung nicht unerheblich verändert. Es ist eine große Anzahl von Carports eingezeichnet, einen Kinderspielplatz haben wir nicht gefunden. Wir regen deshalb an, einen Spielplatz als Ausgleichsfläche einzuplanen.

Von der Grundschule Mainburg führt der Schulweg über den Rosenweg in die bereits erschlossenen Wohngebiete. Ebenso befindet sich an der Einmündung des Rosenwegs in die Ingolstädter Straße eine Schulbus-Haltestelle. Es gehen sehr viele Schulkinder den Rosenweg. In unserem Schreiben vom 24.01.2017 haben wir auf die erhebliche Gefährdung durch das hohe Verkehrsaufkommen im Rosenweg hingewiesen.

Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplans enthält nur eine sehr vage Andeutung eines Gehsteigs für die Kinder. Aus dem vorgelegten Plan kann man nicht erkennen, dass die Diskussionen im Stadtrat am 26.01.2017 auch nur annähernd aufgegriffen wurden. Während die Bepflanzung im Vorentwurf detailliert beschrieben ist, und eine insektenfreundliche Beleuchtung im Detail festgeschrieben ist, werden über einen kinderfreundlichen Gehsteig keinerlei verbindliche Festlegungen getroffen. Wir regen deshalb an, die von Herrn Stadtrat Huber in der Sitzung vom 26.01.2016 gemachten Anregungen eines getrennten Gehsteiges neben der bestehenden Straße aufzugreifen und verbindlich und detailliert festzulegen. Weiterhin muss verhindert werden, dass der vorhandene Verkehrsweg als KFZ-Parkplatz dient und die Kinder Slalom um die geparkten Autos laufen müssen. Also ist eine ausreichend hohe Bordsteinkante an Stelle des jetzt bestehenden Zaunes erforderlich, die wir hiermit anregen. Die Breite der Straße könnte aus unserer Sicht so bleiben wie bisher. Das private Interesse des Grundstücksverkäufers müsste so hinter dem öffentlichen Interesse der Verkehrssicherheit für Schulkinder anstehen.

Weiterhin verstehen wir nicht, weshalb im Bebauungsplan auf die notwendigen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 der BayBO verzichtet werden muss, die eine gewisse räumliche Freiheit von 1H bieten würden. Wir regen an, diese notwendigen Abstandsflächen von 1H im Bebauungsplan aufzunehmen und auf die ausgeführten Ausnahmen nach Art. 6 Abs. 5 der BayBO zu verzichten.

Wir bitten Sie, gemäß § 1 Abs. 7 der § 1 VII BauGB nicht nur die öffentlichen Belange der Kinder, sondern auch unsere privaten Belange und die der weiteren betroffenen Nachbarn gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

In Summe sehen wir eine erhebliche Veränderung der bestehenden lockeren Wohnbebauung durch das Erstellen von riesigen Wohnblöcken im Randbereich der Stadt Mainburg, die mit etwas kleineren Gebäuden und einer geringeren Wohndichte moderater und verträglicher gestaltet werden könnte.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Anwohner des Rosenwegs wird zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen wird zum Teil gefolgt. Im Einzelnen wird wie folgt abgewogen:

Zur Gehwegsituation und zur Darstellung im Plan

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Mit der Bauleitplanung werden jedoch die Voraussetzungen geschaffen, im Rahmen der Erschließungsplanung einen 1,50 m breiten Gehweg zwischen der Ingolstädter Straße und dem Hopfenweg auf einer Länge von ca. 160,00 m zu schaffen. Lediglich an den Grundstücken Fl.-Nrn. 1356/12 und 1356/8 auf einer Länge von ca. 26,00 m wurde auf die Fortführung des Gehsteiges verzichtet. Der Grund für den Verzicht ist die notwendige Straßenbreite von 5,00 m. Um diese Breite zu erreichen, wäre es notwendig, die Grenze der Grundstücke um 10 bis 15 cm nach hinten zu verschieben. Angesichts der beengten städtebaulichen Situation im östlichen Teil auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1356/12 erscheint die Maßnahme wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Die Gehwegsituation für Fußgänger und insbesondere auch für Schulkinder wird mit der Planung entlang des Rosenwegs im Vergleich zum Ist-Zustand wesentlich verbessert. Unter Punkt 1.5.5.1 der Begründung wird die Lage des Gehweges von der Ingolstädter Straße bis zum Hopfenweg genauer beschrieben. Ansonsten ist der Gehweg auf dem Bebauungsplan gut sichtbar. An der Planung wird festgehalten.

### Zur Konstruktion und zur Gestaltung des Gehweges und der Straße

Die Bauleitplanung beschäftigt sich nicht mit einer detaillierten Darstellung der Ausführung und der Konstruktion eines Gehsteiges. Diese Details werden während der Erschließungsplanung nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ausgearbeitet.

Die Breite richtet sich nach den technischen Regeln und gesetzlicher Vorschriften. An der Planung wird festgehalten. Es erfolgen keine Änderungen des Plans.

### Zur Höhenentwicklung der geplanten Bebauung/Verschattung

Der Bebauungsplanvorentwurf enthielt Unklarheiten bezüglich der Geschossigkeit der geplanten Bebauung. So waren einerseits Wandhöhen vorgesehen, die eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglichen sollten und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse gleichzeitig auf maximal zwei beschränkt. Andererseits zeigte der Bebauungsplanvorentwurf eine Skizze mit einer Dachform, die ein weiteres Vollgeschoss ermöglicht hätte. Zur Klarstellung des gemeindlichen Planungswillens wird im Entwurf des Bebauungsplans die maximale Dachneigung entsprechend auf 22 Grad Dachneigung, bezogen auf die Horizontale, begrenzt. An der Festsetzung der maximal zwei zulässigen Vollgeschosse wird festgehalten.

Zur Vermeidung von Härten beim Bauen im hängigen Gelände (Parzellen 1 und 2) wird die zulässige Wandhöhe um 0,50 Meter erhöht. Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs darf die traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude talseitig eine Höhe von 7,30 Meter, bezogen auf die Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Bergseitig resultiert in Abhängigkeit vom Gelände eine entsprechend geringere Wandhöhe. Auf den Parzellen 3 und 4 (ebeneres Gelände) bleibt es bei der bisherigen Wandhöhe von 6,80 Metern, bezogen auf die Geländeoberfläche.

Nachdem der Bebauungsplan auch festsetzt, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten sind, kann eine bedrängende Wirkung durch die neu ermöglichte Bebauung zu benachbarter Bebauung ausgeschlossen werden. Hierbei sei darauf hingewiesen, dass Veränderungen der Geländeoberfläche bei der Bemessung der einzuhaltenden Tiefe der Abstandsflächen unberücksichtigt bleiben und hier stets die gewachsene Geländeoberfläche zugrunde zu legen ist.

Wechselseitige Blickbeziehungen zwischen benachbarten Grundstücken und Gebäuden sind Teil des allgemeinen Lebensrisikos und gelebte Realität innerhalb von im Zusammenhang bebauter Siedlungsbereiche.

Die von einem Anwohner des Rosenwegs dargestellte Situation bezüglich der geplanten Höhenentwicklung wird in der beigefügten Skizze veranschaulicht. Entsprechend der Ausführungen der Stellungnahme sah jedoch bereits der Vorentwurf den tiefsten Schnittpunkt des Gebäudes mit der Geländeoberfläche als unteren Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe vor. Die bergseitig resultierende Wandhöhe von 5,80 Meter muss gemäß Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einhalten.

Diese Höhe ermöglicht die Errichtung von einem Erdgeschoss sowie einem Obergeschoss, die allseitig belichtet werden können (Beispiel Parzelle Nr. 1).

### Zur Verschattung der östlich gelegenen Grundstücke

Eine unzulässige Verschattung der östlich gelegenen Grundstücke ist nicht zu befürchten. Der Abstand zwischen Gebäudebestand und den neu geplanten Gebäuden von 17 bis 20 Meter ist mithin deutlich größer als die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen.

### Zu Lärmemissionen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplandeckblattes soll die Errichtung von 16 Wohnungen ermöglicht werden, gegenüber 10 Wohnungen, die bereits nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässig wären. Die Verkehrszunahme stellt sich angesichts der kleinen Größe des Baugebietes als untergeordnet

dar. Geht man überschlägig von 32 Fahrzeugen für max. 16 Wohneinheiten aus, bei durchschnittlich 3 Wegen / Tag, würde dies im Maximum zur Spitzenstunde (= 15 % des Fahrtaufkommen) 14,4 Fahrten in der Stunde nach sich ziehen. Hingewiesen sei darauf, dass im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits Häuser geplant sind, die ein vergleichbares Verkehrsaufkommen erzeugen würden. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Es bleibt nach wie vor ein „ruhiges“ allgemeines Wohngebiet. Die bisherige Lärmbelastung sowie die Geruchsbelästigung durch die Arbeiten in der nahe gelegenen Gärtnerei fallen nach der Umsetzung des neuen Baugebietes weg. In dem Zusammenhang kann dem geäußerten Wunsch der Anwohner des Rosenweges nach einem Bau von Doppelhaushälften nicht entsprochen werden. Dem Belang der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird höheres Gewicht beigemessen.

#### Zu den Abstandsflächen

Bereits der Vorentwurf des Bebauungsplans beinhaltet Regelungen, nach denen die Abstandsflächen des Art.6 BayBO einzuhalten sind. Ein Unterschreiten der erforderlichen Tiefe der Abstandsflächen durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen wird nicht ermöglicht. Anders als in den Stellungnahmen vermutet, wird von den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen durch die Planung nicht abgewichen. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst.

#### Zum Kinderspielplatz

Die nächsten erreichbaren Spielplätze befinden sich in der Von-Pocci-Straße und der Straße „Am Hang“. Angesichts der lediglich zusätzlichen 16 Wohnungen, die durch die Planung ermöglicht werden, und der Erreichbarkeit vorhandener Kinderspieleinrichtungen, kann keine Erforderlichkeit zur Planung eines Spielplatzes erkannt werden.

Ein Kinderspielplatz wird im Zuge der Erweiterung des Bebauungsplans in westlicher Richtung ange-dacht. Zu dem momentanen Zeitpunkt ist die Erstellung eines Spielplatzes an der Straße nicht sinnvoll und gegebenenfalls gefährlich. Im Falle der späteren Erweiterung des Wohngebietes nach Westen sollte dann jedoch ein Spielplatz vorgesehen werden.

#### Zu den Dimensionen der Baukörper

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um Wohngebäude üblicher Länge und Breite, die sich gut in die umliegende Bebauung eingliedern. Auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1356/12 und 1356/8 steht ein Doppelhaus mit einer ähnlichen Baumasse. Die Länge des Gebäudes beträgt ca. 15,10 m, die Breite 11,10 m. Die Länge der geplanten Gebäude beträgt ca. 16,00 m, die Breite 12,50 m. Diese Abmessungen sind notwendig um eine städtebaulich gewünschte, verdichtete Bauweise zur Schaffung von Wohnraum zu verwirklichen.

An der Planung wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Änderungen festgehalten.

## 2. Einwände oder Anregungen bei der öffentlichen Darlegung und Anhörung

Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans am 05.04.2017 im Rathaus der Stadt Mainburg. Es wurden keine Anträge gestellt.

## II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 05.04.2017 bis 05.05.2017 statt. Insgesamt wurden 25 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz in Bayern e. V. – Ortsgruppe Siegenburg
- Energienetze Bayern GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH
- Gemeinde Geisenfeld
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
- Kreisheimatpfleger Albert Blümel, Langquaid
- Regionaler Planungsverband Landshut
- Landratsamt Kelheim, SG Abfallwirtschaft - kommunal
- Landratsamt Kelheim, SG Gesundheitswesen
- Landratsamt Kelheim, SG Straßenverkehrsrecht
- Landratsamt Kelheim, SG Feuerwehrwesen/ Kreisbrandrat
- Staatliches Bauamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 27.03.2017
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 23.03.2017
- Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 13.04.2017
- Gemeinde Rudelzhausen, Schreiben vom 28.03.2017
- IHK Regensburg, Schreiben vom 21.04.2017
- Regierung von Niederbayern, Schreiben vom 27.03.2017
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, Schreiben vom 27.03.2017
- Markt Wolnzach, Schreiben vom 23.03.2017
- Landratsamt Kelheim, SG Naturschutz, Schreiben vom (ohne Datum), Eingang am 21.04.2017

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Landratsamt Kelheim, Belange des Städtebaus, Schreiben vom 21.04.2017

Grundsätzlich besteht aus städtebaulicher Sicht Einverständnis mit der oben genannten geplanten Bebauungsplanänderung. Im weiteren Verfahren sollte jedoch Folgendes berücksichtigt werden:

1. Unter Punkt 2.4. der textlichen Festsetzungen wird als maximal zulässige Vollgeschosse 2 festgesetzt. Aus der zeichnerischen Darstellung ist jedoch neben den zwei Normalgeschossen ein Dachgeschoss ersichtlich. Sofern der Dachgeschossausbau für zulässig erklärt wird, ist als zulässige Bauweise E + I + DG festzusetzen.

2. Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt östlich eines bereits bebauten Bereiches, der eine ausgewogene Durchgrünung aufweist. Bei den neu geplanten Grundstücken ist ein hoher Anteil durch Gebäude, Stellplätze und Carports baulich genutzt. Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes im Hinblick auf den bereits vorhandenen Bestand sollten entlang des Rosenweges die nicht überbauten privaten Grundstücksbereiche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche durchgrünt werden.

**- Mit 9 : 0 Stimmen –**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.

Ein drittes Vollgeschoss im Dach soll nicht ermöglicht werden. Entsprechend der geplanten 4 Wohnungen je Wohngebäude sollen 2 Vollgeschosse ermöglicht werden (E+I). Die max. zulässige Dachneigung

wird angepasst und beträgt maximal 22 Grad, so dass dann im Dachgeschoss kein weiteres Vollgeschoss ermöglicht wird.

Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplans durch folgende grünordnerische Festsetzungen ergänzt worden:

Gestaltung der Freiflächen:

- Mit der Vorlage des Bauantrags bzw. der Unterlagen in der Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan, der von einem qualifizierten Fachmann zu erstellen ist, für den beauftragten Bereich entsprechend den Festsetzungen des GOP bzw. des Bebauungsplans einzureichen. Die Flächen sind in der vorgegebenen Weise zu erhalten.

Eingrünung des Grundstücks:

- Alle Flächen, die nicht für Gebäude, Stellflächen, Zufahrten und Wege bestimmt sind, sind gärtnerisch anzulegen.
- Auf den Baugrundstücken sind zusätzlich zu den nach zeichnerischer Festsetzung anzupflanzenden Bäumen je angefangener 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger oder 2 kleinkronige Bäume gemäß Artenliste anzupflanzen.

Versiegelung:

- Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig auszubilden, z. B. als wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Drain-Pflaster.

### 3.2 Landratsamt Kelheim, Belange des Immissionsschutzes, Schreiben vom 21.04.2017

Aufgrund der prekären Personalsituation bezüglich der Umweltingenieure beim Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz kann bis auf weiteres bei Bauleitplanverfahren keine fachliche Stellungnahme abgegeben werden.

Sollten aus Sicht der Gemeinde hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes Handlungsbedarf bestehen, empfehlen wir eine gutachterliche Abklärung.

**- Mit 9 : 0 Stimmen –**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim zu den Belangen des Immissionsschutzes wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.

Da es sich bei der Planung lediglich um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans handelt und somit keine neuen Immissionsorte oder Lärmquellen geschaffen werden, wird ein Fachgutachten zum Immissionsschutz als nicht erforderlich erachtet. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst.

### 3.3 Wasserwirtschaftsamt Landshut, Schreiben vom 02.05.2017

Mit Schreiben vom 23.03.2017 haben wir vom Ingenieurbüro Huber den Vorentwurf des Bebauungsplans erhalten. Zur Planung geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

#### 1. Wasserversorgung

Laut Hinweis Nr. 3 im Bebauungsplan ist der Einbau von Hausdruckerhöhungsanlagen zu Lasten der Eigentümer erforderlich. Dies steht im Widerspruch zur Begründung, laut der sich das Baugrundstück in einer Hochdruckzone befindet und von einer zentralen Drucksteigerungsanlage versorgt wird.

#### 2. Niederschlagswasserbeseitigung

Der Vorentwurf enthält bereits einen Hinweis auf den Vorrang der Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser. Die Eignung des Untergrunds für eine Versickerung sollte im Vorfeld geprüft werden.

Wir bitten um Ergänzung eines Hinweises auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW).

Die Forderung nach Retentionszisternen wäre in erster Linie für den zu vermeidenden Fall einer Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal angezeigt.

### 3. Gefahr durch wild abfließendes Wasser

Bauliche Anlagen sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser ausgesetzt: Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes kann eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG). Geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensvermeidung sollten vorgesehen werden (z. B. planmäßige Ableitung des wild abfließenden Wassers oder Objektschutzmaßnahmen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeneiveau). Ferner muss mit Hang-/ Schichtwasser gerechnet werden. Wir empfehlen daher Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen. Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums ([www.bmub.bund.de](http://www.bmub.bund.de); Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

### 4. Altlasten, Grundwasserverunreinigung

Uns sind in diesem Gebiet keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.

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

**- Mit 9 : 0 Stimmen –**

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.

Das Baugrundstück befindet sich in einer Hochdruckzone und wird von einer zentralen Drucksteigerungsanlage versorgt. Der Satz, dass der Einbau von Hausdruckerhöhungsanlagen zu Lasten der Eigentümer erforderlich ist, wird entfernt. Die Begründung und die textlichen Hinweise im Plan werden entsprechend geändert.

Die Prüfung der Sickerfähigkeit des Untergrundes wird im Zuge der Erschließungsplanung durchgeführt. In den Bebauungsplan wird neben dem Vorrang der Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers als Festsetzung mit aufgenommen, dass bei nicht ausreichender Sickerfähigkeit des Bodens auf dem jeweiligen Grundstück geeignete Retentionseinrichtungen zur Gewährleistung einer geordneten Ableitung des Niederschlagswassers in den Mischkanal entsprechend der Stellungnahme eingebaut werden.

In der Begründung und im Hinweistext des Bebauungsplans werden die Hinweise auf die NWFreiV und TRENGW ergänzt.

Die Planung der Gebäude mit einem erhöhten Erdgeschoß wurde bereits berücksichtigt bzw. mit dem Bebauungsplan ermöglicht (50 cm über dem Geländeneiveau). Die Empfehlung zur wasserdichten Ausführung der Keller oder vergleichbarer baulicher Anlagen wird in die Begründung sowie in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

In den Bebauungsplan bzw. die Begründung wird als Hinweis aufgenommen, dass wild abfließendes Wasser nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden darf (§ 37 WHG).

Der Hinweis auf etwaig auftretendes Hang- und Schichtwasser wird in die Begründung sowie in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen, ebenso die Empfehlung zum Schutz bzw. zur wasserdichten Ausführung von Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen. Ergänzt wird weiterhin ein Hinweis auf die Empfehlungen der Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums.

Das LRA wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt. Hinweise auf etwaige Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen wurden nicht vorgebracht. Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

### 3.4 Regierung von Niederbayern, Schreiben vom 27.03.2017

Mit der geplanten Änderung dieses Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für eine etwas dichtere Bebauung in diesem Bereich westlich des Rosenwegs geschaffen.

Aus landesplanerischer Sicht ist diese Nachverdichtung zu begrüßen, da damit auch dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms Bayern entsprochen wird, wonach flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen (...) angewendet werden sollen (Ziff. 3.1 LEP).

**- Mit 9 : 0 Stimmen –**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wird zur Kenntnis genommen.

### 3.5 Telekom Deutschland GmbH, Schreiben vom 11.04.2017

Vielen Dank für die Information. Das Schreiben vom Ing. Büro M. Huber ist am 27.03.2017 bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend 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:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im nördlichen Geltungsbereich (Bereich Einmündung des Rosenwegs in die Ingolstädter Str.) befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt

3 und 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

**- Mit 9 : 0 Stimmen –**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Hinweise zu vorhandenen Telekommunikationslinien sind im Rahmen der Baumaßnahmen bzw. der Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen. In den Bebauungsplan bzw. in die Begründung wird ein Hinweis auf das zur berücksichtigende „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ aufgenommen.

3.6 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 03.05.2017

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.03.2017. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiet KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

[Neubaugebiete@kabeldeutschland.de](mailto:Neubaugebiete@kabeldeutschland.de)

**- Mit 9 : 0 Stimmen –**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen, zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.