

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Leitenbach Ost" und Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 137 für den Bereich "Leitenbach Ost"; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

#### I. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Benachrichtigung der Öffentlichkeit erfolgte über die Durchführung der öffentlichen Auslegung und fand im Zeitraum vom 02.07.2020 bis 30.07.2020 statt. Ebenso wurde am 23.07.2020 um 17.30 Uhr ein Bürgertermin abgehalten. In dem Zusammenhang wurden keine Anregungen bzw. Einwände vorgebracht.

#### Schreiben einer Anwohnerin vom 13.07.2020:

„Die Bekanntmachungen der Stadt Mainburg Vollzug des BauGB, Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans `Leitenbach Ost´ in Leitenbach und Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes jeweils mit Deckblatt Nr. 137 für den Bereich `Leitenbach Ost´ vom 23.06.2020 habe ich zur Kenntnis genommen.

In diesen Bekanntmachungen ist lediglich die Ausweisung von vier Baugrundstücken erwähnt, nicht aber die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens.

In dem Bescheid des Landratsamtes Kelheim vom 27.03.2003 wurde der Stadt Mainburg (Antragstellerin) die stets widerrufliche beschränkte Erlaubnis zum Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Ortsteil Leitenbach in den Leitenbach (deren Eigentümerin ich bin) erteilt. Die Erlaubnis endete erstmalig am 30.06.2008. Die letzte Aufforderung des LA Kelheim war der Bescheid vom 27.11.2019 an das Stadt Unternehmen Mainburg mit der unveränderten Maßgabe, dass die Vorlage prüffähiger Antragsunterlagen bis spätestens 30.06.2020 zu erfolgen hat. Den Bescheid vom 27.11.2019 lege ich Ihnen in Kopie bei. Hier ist gemäß Ziffer 3. nachweislich ersichtlich, dass das Landratsamt die Stadt Mainburg/Stadt Unternehmen Mainburg insgesamt sechsmal zur Vorlage prüffähiger Antragsunterlagen aufgefordert hat.

Als Betroffene lege ich rein vorsorglich gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes `Leitenbach Ost´ Widerspruch ein.“

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Der Widerspruch gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Leitenbach Ost wird zur Kenntnis genommen.

Dem Widerspruch kann nicht stattgegeben werden, da eine kausale Begründung dafür fehlt. In dem Schreiben können als Gründe für den Widerspruch gegen den Bebauungsplan ausgemacht werden, dass sich die Anwohnerin als Eigentümerin des Leitenbachs sieht, dass keine Bekanntmachung für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erfolgte und dass das Stadt Unternehmen Mainburg sechsmal zur Vorlage prüffähiger Antragsunterlagen zur Erteilung einer erneuten Erlaubnis zum Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Ortsteil Leitenbach aufgefordert wurde.

Bildet ein Gewässer III. Ordnung, zu denen der Leitenbach gezählt wird, kein selbständiges Grundstück, so ist es nach Bayerischem Wassergesetz Bestandteil der Ufergrundstücke. Ein Grundstückseigentümer ist dann anteiliger Eigentümer des Gewässers. Die Nutzungen des Gewässers hingegen bedürfen in der Regel der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung.

So ist das gezielte Einleiten von gesammeltem Regenwasser in den Leitenbach eine Gewässerbenutzung, für die das Stadt Unternehmen Mainburg eine beschränkte Erlaubnis nach § 10 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Art. 15 Bayer. Wassergesetz (BayWG) benötigt. Diese beschränkte Er-

laubnis wurde bis zum 31.12.2020 mit Bescheid erteilt. Damit ist die Einleitung von Regenwasser rech-  
tens.

Wird sauberes Regenwasser von Grundstücken in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet, führt dies bei Regen zu einer Überlastung der Kanäle und damit zum Anspringen von Entlastungsanlagen, was bedeutet, dass unbehandeltes Schmutzwasser in die Vorfluten, also Gewässer wie dem Leitenbach, abgeleitet werden muss. In der Folge müssen Schmutzwasserkanäle ausgebaut, also für den Regenfall vergrößert werden, was bei Trockenwetter zu einer Überdimensionierung und der Gefahr von Verstopfung durch den geringen Durchfluss führt. Zudem führt das Einleiten von sauberem Regenwasser in den Schmutzwasserkanal bei Regen zu einer Verdünnung des Abwassers, was zu einer Reduzierung der Reinigungsleistung der Kläranlagen führt und eine optimale Dimensionierung der Kläranlagen erschwert. Aus diesen Gründen ist das gesammelte Regenwasser von den Abwasserkanälen abzukoppeln und zu versickern oder in natürliche Gewässer oder Entwässerungsgräben einzuleiten.

Für dieses Einleiten ist eine beschränkte Erlaubnis nötig. Die Erlaubnis zeitlich zu beschränken ist sinnvoll, damit sichergestellt wird, dass in zeitlichen Intervallen untersucht werden muss, ob die Einleitung von gesammeltem Regenwasser qualitativ und quantitativ zu einer Überbelastung der Gewässer führen könnte. Das eingeleitete Regenwasser kann sich durch eine Zunahme der versiegelten Fläche durch Bautätigkeit mengenmäßig verändern und durch eine Änderung der Nutzung der versiegelten Flächen auch qualitativ verändern. Eine erneute Beantragung der Erlaubnis hat mit prüffähigen Antragsunterlagen zu erfolgen. Die Erstellung dieser Antragsunterlagen erfordert einen erheblichen zeitlichen und finanziellen Aufwand, da dafür ein Ingenieurbüro beauftragt werden muss um alle Einzugsflächen des Regenwassers sowie die Einleitstellen zu erfassen, zu untersuchen und zu bewerten.

Im Zuge dieses Antragsverfahrens sind Verbesserungen für die Gewässer in Form von Gewässeraufweitungen, Gewässerrenaturierungen und die Schaffung von Retentionsräumen und Rückhaltebecken zu schaffen, da in der Regel durch die Zunahme der Versiegelung sowie von Starkregenereignissen die einzuleitende Wassermenge steigt und sich der Zustand der Gewässer durch Begradigung, Kanalisierung und Bebauung verschlechtert.

Um die beschriebenen Verbesserungen zu erreichen, ist in der Regel ein Erwerb von Ufergrundstücken nötig oder es können Ausgleichsmaßnahmen, die in Folge eines Eingriffs in den Naturhaushalt durchgeführt werden müssen, unmittelbar an einem Gewässer durchgeführt werden. Um diese Anforderungen für eine erneute Erlaubnis erfüllen zu können ist viel Zeit notwendig, was zu der im Schreiben kritisierten sechsmaligen Aufforderung durch die Wasserrechtsbehörde im Landratsamt führte.

Bei der im Schreiben behaupteten Errichtung eines Regenrückhaltebeckens, die nicht in der Bekanntmachung erwähnt würde, handelt es sich um eine Maßnahme zur Reduzierung der negativen Auswirkungen der Regenwassereinleitung in den Leitenbach. Sie ist damit ein Teil von Verbesserungen mit denen eine erneute Erlaubnis erteilt werden kann. Es wird vorgesehen, den für das Baugebiet benötigten Ausgleich direkt am Leitenbach in Form einer Renaturierung der uferbegleitenden Fläche sowie der Anlage von Nebengerinnen als Retentionsraum zu erbringen.

## II. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 02.07.2020 bis 30.07.2020 statt. Das Ergebnis des Verfahrens lässt sich wie folgt zusammenfassen:

### 1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Erdgas Südbayern GmbH
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg
- Gemeinde Rudelzhausen

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

### 2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg für BPL, E-Mail vom 29.06.2020
- IHK Regensburg für FNP+LAP/BPL, E-Mail vom 23.06.2020
- Regionaler Planungsverband Landshut für FNP+LAP/BPL, Schreiben vom 07.07.2020

- Polizeiinspektion Mainburg für BPL, E-Mail vom 29.06.2020
- Stadt Mainburg Tiefbauamt für BPL, E-Mail vom 30.06.2020
- Vodafone Kabeldeutschland für FNP+LAP/BPL, E-Mail vom 22.07.2020
- Landratsamt Städtebau und Bauplanungsrecht für FNP+LAP, Schreiben vom 30.07.2020
- Energienetze Bayern GmbH für BPL, E-Mail vom 23.06.2020

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

### 3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

#### 3.1 Deutsche Telekom GmbH (FNP+LAP/BPL), Schreiben vom 24.07.2020

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 Unwirtschaftlichkeit oder einem geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Zum Geltungsbereich angrenzend entlang der Dorfstraße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, 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 sowie eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan 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 6 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 u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Telekom wird zur Kenntnis genommen.

Vor Baubeginn hat der Antragsteller eine Spartenabfrage durchzuführen, um die genaue Lage der Kabel zu ermitteln. Bei Pflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu beachten.

### 3.2 Bayerischer Bauernverband (BPL), E-Mail vom 10.07.2020

Die Planfläche „Leitenbach Ost“ befindet sich in landwirtschaftlich geprägtem Raum. Von den landwirtschaftlich genutzten Flächen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Die Bauwerber sind davon in Kenntnis zu setzen. Im Besonderen muss der Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können.

Bei der geplanten Baumpflanzung im Nordosten des Geltungsbereichs bitten wir darauf zu achten, niedrig wachsende Gehölze zu verwenden. Weitere Bedenken werden zu derzeitigen Planungsstand (16.06.2020) nicht erhoben.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Bauwerber wird darauf hingewiesen. Ein Geruchsgutachten ergab keine Beeinträchtigungen. Bei Gehölzpflanzungen auf der Ausgleichsfläche sind die gesetzlichen Abstandsregeln zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

### 3.3 Bayernwerk Netz GmbH (BPL), Schreiben vom 23.06.2020

Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und ein Verteilerkasten erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk 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 der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 Bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Anfragen für Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen senden Sie bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an [planauskunft-pfaffenhofen@bayernwerk.de](mailto:planauskunft-pfaffenhofen@bayernwerk.de) oder an die obenstehende Postadresse. Telefonische Anfragen bitte an 08441 750 338.

Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen das Kundencenter Pfaffenhofen gerne zur Verfügung.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.  
Der Baubeginn wird der Bayernwerk AG mindestens 6 Monate vorher schriftlich mitgeteilt sowie eine Spartenabfrage zur Ermittlung der genauen Lage bestehender Leitungen durchgeführt. Die Hinweise werden in die Bauleitplanung aufgenommen.

3.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (FNP+LAP/BPL), Schreiben vom 26.06.2020

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen 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 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.  
Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.5 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau (FNP+LAP/BPL), Schreiben vom 29.07.2020

Die oben genannte Änderung des Flächennutzungs- und Flächennutzungsplanes „Leitenbach Ost“ in Leitenbach ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 23.06.2020 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 30.07.2020 die Stellungnahme bezüglich der Änderung des Flächennutzungs- und Flächennutzungsplanes „Leitenbach Ost“.

#### Wasserversorgung

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str. 6, 84072 Au i. d. Hallertau, Tel. 08752/868590, E-Mail: [info@zvww-hallertau.de](mailto:info@zvww-hallertau.de)

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 100 PVC im Flurstück 932/2 der Gemarkung Lindkirchen (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Die o.g. Baugrundstücke 942/1 und 942/2 sind nicht durch eine Wasserversorgungsleitung erschlossen, so dass kein Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Der Zweckverband ist jedoch zur Erschließung der genannten Baugrundstücke bereit, wenn der Antragsteller mit dem Zweckverband eine Sondervereinbarung abschließt. Die gesamten Kosten für die Erschließung im öffentlichen und privaten Grund sind vom Grundstückseigentümer zu bezahlen.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 von der Stadt Mainburg oder dem Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke zu tragen. Dies hängt vom Grund der Änderung im Straßengrund ab (Verursacher-Prinzip).

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Stadt Mainburg dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Stadt, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

#### Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungs- und Flächennutzungsplanes „Am Schulhaus stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 932/2 mit 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 1 von der Stadt zu tragen.

### Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet.

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich.

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungs- und Flächennutzungsplanes „Leitenbach Ost“ eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Zweckverband Wasserversorgung Hallertau wird zur Kenntnis genommen.

### 3.6 Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (FNP+LAP/BPL), E-Mail vom 28.07.2020

Das AELF Abensberg erhebt Einwände gegen die o.g. Planungen:

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Der auf dessen Hofstelle befindliche Schweinestall ist zwar zurzeit nicht belegt, der Landwirt schließt eine weitere Nutzung als Schweinestall jedoch nicht aus. Wir weisen auf § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 und Nr. 8 b) BauGB hin. Dem landwirtschaftlichen Betrieb ist bei der anstehenden Planung Bestandsschutz sowie auch die Möglichkeiten einer weiteren betrieblichen Entwicklung zu gewähren.

Für die überplante Fläche erscheint uns die Kategorie WA nicht angebracht. Aber auch bei einer ortsüblicheren Kategorie MD, Mischgebiet Dorf, wird der landwirtschaftliche Betrieb durch eine so nahe Wohnbebauung in seiner betrieblichen Entwicklung eingeschränkt.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen. Eine Behinderung der betrieblichen Entwicklung des benachbarten Hofes ist nicht nachzuvollziehen, zumal der genannte Schweinestall nicht genutzt wird. Zudem befindet sich im Bereich der Bauleitplanung bereits ein Wohngebäude und ein Teil der Zufahrtsstraße. Die Planfläche ist nicht im Eigentum des landwirtschaftlichen Betriebs, so dass eine mögliche Entwicklung der Landwirtschaft nicht nach Westen zu Ort, sondern in östliche Richtung erfolgen kann. Um mögliche Beeinträchtigungen durch Geruchsbelastungen bewerten zu können, wurde ein Gutachten beauftragt. Das immissionsschutztechnische Gutachten 'Luftreinhaltung', Projektnummer MBG-5592-01/5592-01\_E01, der Sachverständigen Hoock & Partner ergab, dass auf den Grundstücken des geplanten allgemeinen Wohngebiets (WA) keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigung im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsmissionen zu erwarten sind.

### 3.7 Regierung von Niederbayern in Landshut (FNP+LAP/BPL), Schreiben vom 07.07.2020

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 137 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Leitenbach Ost“, um drei neue Baugrundstücke zu schaffen.

Die Neudarstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (Ortsteil Leitenbach) bei gleichzeitiger Herausnahme solcher Flächen an anderer Stelle (Ortsteil Lindkirchen) entspricht dem Flächenspargebot und wird ausdrücklich begrüßt.

Erfordernisse der Raumordnung stehen diesen Planungen grundsätzlich nicht entgegen. Um einer Entstehung von „Spekulationsflächen“ vorzubeugen wird der Stadt jedoch empfohlen, eine Bauverpflichtung für neue Wohnbauflächen auszusprechen.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wird zur Kenntnis genommen.

3.8 Wasserwirtschaftsamt Landshut (BPL), E-Mail vom 30.07.2020

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

Abwasserbeseitigung

Der Vorentwurf sieht eine Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers auf den Privatparzellen vor. Zur Straßenentwässerung werden keine Angaben gemacht.

Laut den „hydrologischen Bodenklassen“ weist der schluffige bis lehmige Untergrund nur eine geringe Versickerungsfähigkeit auf. Zum Nachweis einer gesicherten Erschließung sollte eine Baugrunderkundung oder Sickerversuche durchgeführt werden, sofern noch keine belastbaren Erkenntnisse über die Untergrundverhältnisse und die Versickerungsfähigkeit vorliegen.

In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen ist das Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung ggf. zu ändern und die Festsetzungen und Hinweise anzupassen. Zum Beispiel wären bei einer Einleitung in den Leitenbach die Ableitung aufzuzeigen und ausreichend große Flächen für die Rückhaltung des gesammelten Niederschlagswassers einzuplanen. Die Einleitung in den Bach bedürfte voraussichtlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sofern eine Versickerung möglich ist, sollten folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

„Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen, der auch die Anlagen zur Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers aufzeigt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll vorrangig über den belebten Oberboden in Mulden versickert werden. Niederschlagswasser kann oftmals erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Kelheim beantragt werden.

Empfehlungen zur Regenwasserversickerung sowie Gestaltung von Wegen und Plätzen enthält der Praxisratgeber des Landesamtes für Umwelt (LfU; verfügbar im Publikationsshop der Bayerischen Staatsregierung unter <https://www.bestellen.bayern.de> – Suchbegriff „Praxisratgeber Regenwasserversickerung“).

Wir bitten um Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns im Zuge des Bauleitplanverfahrens.

Gewässer und Hochwasserrisikomanagement

Der Geltungsbereich grenzt an den Leitenbach an. Verkehrsflächen und Bauflächen haben einen Abstand von ca. 15 bis 20 m zum Bach.

Das östlich von Leitenbach errichtete und mit Bescheid des LRA Kelheim vom 08.04.2005 genehmigte Hochwasserrückhaltebecken wurde lediglich auf ein 5-jährliches Hochwasserereignis ausgelegt. Ein 100-jährliches Hochwasserereignis, das hinsichtlich einer Betrachtung der Überschwemmungsgefährdung des Geltungsbereichs anzusetzen ist, kann das Becken nicht nennenswert abmildern.



Nach unserer Abschätzung reicht das Überschwemmungsgebiet bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis bis an die Verkehrsfläche/Baufläche heran. Zur rechtlichen Absicherung empfehlen wir eine Berechnung des Überschwemmungsgebiets.

Im Jahr 2019 hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, deren Anwendung wir empfehlen. Diese Arbeitshilfe soll Gemeinden und ihren Planern bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken unterstützen. So werden z. B. konkrete Strategien und Festsetzungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie den ermittelten Hochwassergefahren im Rahmen der Bauleitplanung begegnet werden kann.

Innerhalb der Ausgleichsfläche im Norden dürfen keine Auffüllungen vorgenommen werden (Erhaltungsgebot natürlicher Hochwasserrückhalteflächen gemäß § 77 WHG).

Die laut Plan vorgesehene Anlage eines Nebengerinnes zum Leitenbach begrüßen wir. Die Maßnahme sollte noch im Detail mit uns abgestimmt werden, auch zur Klärung der Frage, ob eine wasserrechtliche Genehmigung der Maßnahme erforderlich ist (evtl. Gewässerausbau nach § 67 WHG).

#### Grundwasser- und Bodenschutz

Wir bitten um Aufnahme folgender Hinweise in den Bebauungsplan:

„Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.“

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Landshut wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein Entwässerungskonzept wird mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Der Bereich der Ausgleichsfläche im Norden wird nicht aufgefüllt, es wird aber der Bereich der geplanten Bebauung und der Zufahrtsstraße angehoben, so dass keine Gefahr im Hochwasserfall besteht. Auf eine HQ100 Berechnung wird verzichtet.

#### 3.9 Wasserwirtschaftsamt Landshut (FNP+LAP), E-Mail vom 30.07.2020

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans geben wir folgende Hinweise und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

#### Zeichenerklärung im Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Landschaftsplan wird eine blaue Schraffur entlang des Leitenbaches dargestellt. Eine Zeichenerklärung fehlt und sollte ergänzt werden.

#### Gewässer und Hochwasserrisikomanagement

Der Geltungsbereich grenzt an den Leitenbach an. Das geplante allgemeine Wohngebiet hat einen Abstand von ca. 15 bis 20 m zum Bach.

Das östlich von Leitenbach errichtete und mit Bescheid des LRA Kelheim vom 08.04.2005 genehmigte Hochwasserrückhaltebecken wurde lediglich auf ein 5-jährliches Hochwasserereignis ausgelegt. Ein 100-jährliches Hochwasserereignis, das hinsichtlich einer Betrachtung der Überschwemmungsgefährdung des Geltungsbereichs anzusetzen ist, kann das Becken nicht nennenswert abmildern.

Nach unserer Abschätzung reicht das Überschwemmungsgebiet bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis bis an das allgemeine Wohngebiet heran. Zur rechtlichen Absicherung empfehlen wir eine Berechnung des Überschwemmungsgebiets.

Im Jahr 2019 hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, deren Anwendung wir empfehlen. Diese Arbeitshilfe soll Gemeinden und ihren Planern bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken unterstützen. So werden z. B. konkrete Strategien und Festsetzungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie den ermittelten Hochwassergefahren im Rahmen der Bauleitplanung begegnet werden kann.

Innerhalb der Ausgleichsfläche im Norden dürfen keine Auffüllungen vorgenommen werden (Erhaltungsgebot natürlicher Hochwasserrückhalteflächen gemäß § 77 WHG).

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Landshut wird zur Kenntnis genommen.

In die Festsetzungen werden Maßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren aufgenommen. Der Bereich der Ausgleichsfläche im Norden wird nicht aufgefüllt, es wird aber der Bereich der geplanten Bebauung und der Zufahrtsstraße angehoben, so dass keine Gefahr im Hochwasserfall besteht. Auf eine HQ100 Berechnung wird verzichtet.

3.10 Landratsamt Kelheim (BPL), Schreiben vom 30.07.2020

Belange des Straßenverkehrsrechts

Das geplante Baugebiet wird durch eine kommunale Straße erschlossen. Für die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist die örtliche Straßenverkehrsbehörde zuständig. Die untere Straßenverkehrsbehörde ist hiervon nicht betroffen.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme zum Straßenverkehrsrecht wird zur Kenntnis genommen.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Fläche frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf der Fläche zu einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Hinsichtlich der Belange des staatlichen Abfallrechts/Bodenschutzes kann dem Vorhaben zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zugestimmt werden.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme zum Abfallrecht wird zur Kenntnis genommen.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die grundsätzliche Anfahrbarkeit der im Landkreis Kelheim eingesetzten Müllfahrzeuge (4-achsig, 11 m Länge inklusive Schüttung) nach „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen „RASt 06“ ist zwingend erforderlich und nach derzeitiger Vorlage der Planung nicht gegeben. Somit sind die Müllgefäße aller 4 Bauparzellen an der nächsten, anfahrbaren Stelle - hier die Einmündung zur zentral verlaufenden Dorfstraße - bereitzustellen.

Für den Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hingewiesen:

Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu weisen wir auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hin. Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge, entsprechend den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RA St 06), ermöglicht. Darin wird auf die Mindestbreite der Straßen, die Tragfähigkeit der Straßen, Schleppkurven, Durchfahrthöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen.

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. Weiterhin sind ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitzustellen. Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen, so dass Verkehrsbehinderungen vermieden werden.

Nicht geprüft wurden die Eigentumsverhältnisse von Straßen und Zuwegen, insbesondere werden grundsätzlich Privatstraßen ohne öffentliche Widmung nicht befahren.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme zum kommunalen Abfallrecht wird zur Kenntnis genommen.

Die Müllgefäße aller 4 Bauparzellen sind zur Leerung an der Einmündung der Stichstraße in die Dorfstraße von den Anwohnern bereitzustellen.

Belange der Gesundheitsabteilung

Ausgehend von den vorgelegten Unterlagen liegen aus Sicht des Gesundheitsamtes keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Leitenbach Ost“ der Stadt Mainburg vor.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über den Wasserzweckverband Hallertauer Gruppe sichergestellt, die Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalsystem der Stadt Mainburg. Altlasten sind nicht bekannt.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Gesundheitsabteilung wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Immissionsschutzes

Beantragt ist die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Leitenbach Ost“. Auf den Flurnummern 942/1 bis 942/4 sollen 4 Bauparzellen mit der Gebietseinstufung allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

In einem WA sind die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nach der DIN 18005 Bl. 1 einzuhalten.

In der Erläuterung des Bebauungsplanes auf der Flurnummer 942/3 steht bereits ein Wohngebäude. Dieses Wohnhaus befindet sich nach den Angaben des Flächennutzungsplanes auf einer landwirtschaftlichen Fläche.

Außerdem soll im nördlichen Geltungsbereich, auf der Flurnummer 942/0, eine Hackschnitzelheizung gebaut werden.

Die geplante Fläche befindet sich im Osten des Dorfes Leitenbach.

Der Bebauungsplan grenzt westlich an eine Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche (Schützenheim und Bolzplatz).

Östlich der neuen Bauparzellen befindet sich in ca. 60 m eine Hofbebauung.

Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan geändert, wobei Unstimmigkeiten in den Verkehrsflächen/Erschließungsflächen aufgefallen sind.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind folgende Punkte zu beachten:

#### Lärm

- Der Bolzplatz sowie das Schützenheim (mit Bewirtung) in ca. 10 m Entfernung können aufgrund fehlender Informationen nicht lärmtechnisch bewertet werden. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den Baugrenzen kann nicht ausgeschlossen werden. Bisher ist die Bebauung westlich und südlich um die Sportgaststätte als Dorfgebiet (60 dB (A) tags, 45 dB (A) nachts) eingestuft. Auch das bestehende Wohnhaus auf der Flurnummer 942/3 wurde wahrscheinlich dem Gebietscharakter Dorfgebiet zugewiesen. Durch die Festlegung des allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan, in dem sich auch das bestehende Wohnhaus befindet, wird die Sportgaststätte und der Freizeit- oder Sportplatz schalltechnisch eingeschränkt. Eine lärmschutztechnische Bewertung des in ca. 60 m östlicher gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs ist ohne weitere Angaben (Betriebszeiten, Art der Nutzung, etc.) nicht möglich.
- Eine schalltechnische Bewertung der geplanten Hackschnitzelheizung ist nicht möglich.

#### Luftreinhaltung

- Eine Beurteilung der eingezeichneten Erneuerbaren Energien Fläche (Hackschnitzelheizung) im Geltungsbereich bezüglich Immissionen auf die naheliegenden Bauparzellen ist nicht möglich. Außerdem ist ohne Informationen zu dieser Anlage eine Einordnung in die 1. beziehungsweise 44. BImSchV sowie dem Lärmschutz nicht durchführbar. Zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung der Heizungsanlage müssen Ableitbedingungen und Emissionsgrenzwerte geprüft werden, welche am Besten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgearbeitet werden sollten. Ist dies nicht möglich soll in den textlichen Festsetzungen eine Möglichkeit zum Freistellungsverfahren unterbunden werden, damit die immissionsschutzfachliche Prüfung im Einzelbaugenehmigungsverfahren erfolgen kann.
- Eine Aussage zu den Geruchsmissionen im Geltungsbereich aus der angrenzenden Hofbebauung östlich sowie einer Stallung in ca. 100 m Entfernung in Südwest Richtung kann ohne weitere Informationen zur Nutzung der Bauungen (Anzahl und Art der Tiere, Größe des landwirtschaftlichen Betriebs, etc.) nicht getroffen werden. Außerdem befindet sich letztere Stallung in Hauptwindrichtung, wodurch von einer erheblichen Erhöhung der Geruchsbelastung auszugehen ist.

Seitens des technischen Umweltschutzes kann bei derzeitigem Kenntnisstand eine Zustimmung zum Bebauungsplan nicht erfolgen. Hierfür sind weitere Gutachten (z.B. Schallschutzgutachten (Sportanlagen, Gaststätte und Betriebe), Geruchsausbreitungsberechnung zur Tierhaltung und Planung der Hackschnitzelheizung) nötig.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme zum Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen.

Um Lärmbelastungen zu vermeiden sind die 3-fach wärmeschutzverglaste Fenster in den relevanten Räumen südseitig als Schallschutzfenster auszuführen. Bei der Planung der Wohngebäude ist die bauliche Schalldämmung zu beachten.

Die Lage des geplanten Allgemeinen Wohngebietes am Ostrand von Leitenbach stellt einen absolut ruhigen, und was die Luftreinheit betrifft, sauberen Standort dar, wenn ein realistischer Vergleich zu Wohngebieten in Großstädten wie München herangezogen wird.

Die Emissionsquellen durch einen Bolzplatz, ein Vereinsheim und einen landwirtschaftlichen Betrieb in 60 m Entfernung im Südosten sind keine permanenten Quellen von Lärm oder Gerüchen, und nachts entfallen diese ohnehin.

Der landwirtschaftliche Betrieb hat derzeit keine Viehhaltung und liegt in südöstlicher Richtung nicht in der Hauptwindrichtung Westen, so dass etwaige Gerüche nur bei ungünstiger Windrichtung auftreten. Ein Gaststättenbetrieb in dem benachbarten Vereinsheim erfolgt nicht permanent, sondern nur bei besonderen Anlässen, ebenso wird auf dem Bolzplatz nicht dauerhaft gespielt.

Generell sind für die geplanten drei Wohngebäude keine unzulässigen Lärm- oder Geruchsemissionen zu erwarten. Dies wird durch die bisherigen Erfahrungen der Stadt Mainburg belegt. Vom Betrieb der Hack-schnitzelheizung gehen keine Lärmbelastungen aus, da die Heizanlagen auch zum Einbau in Einfamilienhäuser zugelassen sind. Da der Betrieb von drei Anlagen für drei Einzelhäuser unwirtschaftlich ist, soll eine entsprechend größere Anlage zentral für alle Gebäude betrieben werden. Die Anlage muss eine Zulassung und den Nachweis haben, dass davon keine Lärmbelastungen auftreten können. Um mögliche Beeinträchtigungen durch Geruchsbelastungen bewerten zu können, wurde ein Gutachten beauftragt. Das immissionsschutztechnische Gutachten 'Luftreinhaltung', Projektnummer MBG-5592-01/5592-01\_E01, der Sachverständigen Hoock & Partner ergab, dass auf den Grundstücken des geplanten allgemeinen Wohngebiets (WA) keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigung im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsimmissionen zu erwarten sind.

#### Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Die Behandlung der Eingriffsregelung sowie der naturschutzfachlich relevanten Teile des Umweltberichts erfolgten weitgehend sachgerecht.

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Landschaftsplan: Die Darstellungen des rechtskräftigen Landschaftsplans werden nur unvollständig wiedergegeben. Daher sind die entsprechenden Passagen in der Planung zu überarbeiten.
2. Eingriffsfläche: Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts muss die Fl.-Nr.942/3 nicht in die Eingriffsfläche einbezogen werden. Aus den Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, ob und wie diese Fläche mit bilanziert wurde. Der Sachverhalt sollte daher geprüft werden.
3. Ausgleich: Für die Ausgleichsmaßnahmen wurde ein Anerkennungsfaktor von 2,0 gewählt. Dieser hohe Wert ist nur angemessen, wenn zusätzliche Maßnahmen vorgesehen werden, wie z.B. eine Renaturierung des Leitenbachs.
4. Ansaaten: Für Ansaaten sind andere Herkunftsangaben als für Gehölze einschlägig. Für Re-giosaatgut ist das Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden. Bei Ausgleichsflächen sollte jedoch vorwiegend auf Naturgemische (= samenhaltiges Mäh- oder Druschgut aus artenreichen Wiesen der näheren Umgebung) zurückgegriffen werden.
5. Ausgleichsflächen – Entwicklungsziele: Für die geplanten Rückhalteflächen fehlen belastbare Angaben zu Entwicklungszielen und Pflegemaßnahmen.
6. Pflanzungen: Bei der Pflanzung von Ufergehölzen auf der Ausgleichsfläche sollten mehr als die bisher vorgesehenen zwei Gehölzarten verwendet werden.  
Zudem bieten sich die zwischen Bach und Nebengerinne entstehenden „Inseln“ für flächige Gehölzbestände an, da dort eine regelmäßige Wiesennutzung ohnehin nur schwer realisierbar ist.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme zum Naturschutz wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in die Planung eingearbeitet. Bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird die südliche Grabenböschung zum Leitenbach renaturiert. Die geplanten Ufergehölze sind einer Entwicklungspflege zu unterziehen und gegen Wildverbiss zu schützen. Auf eine weitere Gehölzpflanzung wird bewusst verzichtet, natürlicher Gehölzaufwuchs soll vom Biber kurzgehalten werden. Ziel der Begrünung der Retentionsfläche ist ein Röhrichtbewuchs.

#### Belange des Städtebaus

Grundsätzlich besteht von Seiten des Städtebaus mit der oben genannten Bebauungsplanaufstellung Einverständnis. Im weiteren Verfahren sollte folgender Sachverhalt berücksichtigt werden:

Der Begriff „Vollgeschoss“, der sowohl in den Festsetzungen als auch in der Begründung zum Bebauungsplan verwendet wird, führt zu Auslegungskonflikten bei zukünftigen Planungen. Aus den Festsetzun-

gen sollte eindeutig abgeleitet werden können, ob neben eines Erdgeschosses und eines Obergeschosses zusätzlich ein sichtbares Untergeschoss und eventuell ein Dachgeschoss zulässig sind.

Aus städtebaulicher Sicht wird empfohlen, den Begriff „Vollgeschoss“ in der verbindlichen Bauleitplanung nur in Kombination mit einer eindeutigen Festsetzung, z. B. über festgesetzte Systemschnitte zu verwenden. Alternativ kann beim Verzicht des Begriffs „Vollgeschoss“ mit der Festsetzung des Bauraumes in Kombination mit der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe eine eindeutige Baukörpergestaltung festgesetzt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan sind keine Wandhöhen für die zulässigen Baukörper festgesetzt. Dadurch sind die Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nicht gegeben.

In der Begründung zum Bebauungsplan fehlen Aussagen zu den gewählten Festsetzungen der Dachform, zur alleinigen Zulässigkeit der Massivbauweise und zum Ausschluss von Blechdeckungen. Diese Festsetzungen sollten überdacht werden.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme zum Städtebau wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in die Planung eingearbeitet. Ebenso wird ein Systemschnitt im Bebauungsplan ergänzt.

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht- bestehen für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch ist aus der Begründung nicht ersichtlich, warum die Aufstellung des Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Es fehlt auch eine Auseinandersetzung mit noch freien Grundstücken im Innenbereich oder freien Flächen in anderen Baugebieten. Hier sollte in der Begründung noch nachgebessert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist ebenfalls nicht ausreichend definiert. Zwar wurde die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, jedoch keine Höhe. Für Vollgeschosse ist nur eine Mindesthöhe definiert (BayBO in der bis 31.12.2007 geltenden Fassung Art. 2 Abs. 5 Satz 1 i. V. m. Art. 83 Abs. 7 BayBO). Daher müsste z. B. eine Geschosshöhe oder eine Gebäudehöhe mit zumindest einen Bezugspunkt und eine Wandhöhe festgesetzt werden.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme zum Bauplanungsrecht wird zur Kenntnis genommen.

Die Wandhöhen und der Bezugspunkt werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Da in Leitenbach keine Flächen für eine Innenentwicklung zur Verfügung stehen entspricht die Planung dieser Ausnahmeregelung und damit den Zielen des LEP 3.2. Als Nachweis, dass keine Flächen für eine Innenentwicklung an anderer Stelle zur Verfügung stehen, dient ein Schreiben aus dem Jahr 2015 zu Landesentwicklungsbedarf der Stadt Mainburg. Mit Schreiben vom 10.03.2015 wurden die vorhandenen Baugrundstücke in der Gemarkung Lindkirchen abgefragt (Potenziale der Innenentwicklung). Dieses geschah zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, um vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Substanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden (LEP B VI 1. 1 Z).

3.11 Landratsamt Kelheim (FNP+LAP), Schreiben vom 30.07.2020

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Fläche frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf der Fläche zu einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Hinsichtlich der Belange des staatlichen Abfallrechts/Bodenschutzes kann dem Vorhaben zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zugestimmt werden.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme zum Abfallrecht wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Immissionsschutzes

Seitens des Immissionsschutzes wird auf die Stellungnahme vom 30.07.2020 zum Bebauungsplan „Leitenbach Ost“ verwiesen.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme zum Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Naturschutzes

Gegen die Neuausweisung und Rücknahme der Bauflächen bestehen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken.

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Die Darstellungen des rechtskräftigen Landschaftsplans werden nur unvollständig wiedergegeben. Der Landschaftsplan enthält mehrere Darstellungen im Geltungsbereich, die nicht in das Deckblatt übernommen wurden, z.B. Schwerpunktgebiet für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Pufferstreifen, vorhandene Kleinstrukturen. In Teilbereichen sollten daher auch die nach wie vor relevanten Darstellungen übernommen werden.
2. Zudem fehlt eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den bisherigen Darstellungen im Erläuterungsbericht und im Umweltbericht. Hier wird lediglich festgestellt, dass es sich bislang um „Flächen für die Landwirtschaft“ handle. Die rechtskräftige Planfassung enthält jedoch deutlich mehr Aussagen zum Geltungsbereich des Deckblatts.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme zum Naturschutz wird zur Kenntnis genommen.  
Die Hinweise werden in den Texten ergänzt.