

Sitzung: 10.02.2021 Bau- und Umweltausschuss

TOP 3

Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 136 für den Bereich "Am Schulhaus" in Unterempfenbach und Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans "Am Schulhaus";
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB folgte im Zeitraum vom 30.10.2020 bis 02.12.2020. Während der Beteiligungsfrist wurden keine Anregungen und Einwände vorgebracht.

II. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.10.2020 bis 02.12.2020. Insgesamt wurden 21 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Erdgas Südbayern GmbH
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz
- Vodafone Kabeldeutschland
- Wasserwirtschaftsamt Landshut

2. Keine Hinweise, Anregungen oder Einwendungen wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Bayerischer Bauernverband (Schreiben vom 27.10.2020)
- Polizeiinspektion Mainburg (Schreiben vom 30.10.2020)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg (Schreiben vom 03.11.2020)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 17.11.2020)
- Regionaler Planungsverband (Schreiben vom 30.11.2020)
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg (Schreiben vom 30.10.2020)
- IHK Regensburg (Schreiben vom 30.11.2020)

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und Einwände formuliert:

3.1 Energienetze Bayern (BPL), Schreiben vom 26.10.2020

Bitte beachten Sie die Stellungnahme v. 30.04.2020.

Stellungnahme vom 30.04.2020:

In dem o.g. Bereich befindet sich in der Nähe eine Erdgashochdruckleitung.

Sollten in diesem Bereich Arbeiten bzw. Planungen stattfinden, bitten wir folgendes zu beachten:

Gasleitungen wurden zur Sicherung ihres Bestandes in einem Schutzstreifen verlegt. Im Schutzstreifen dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Der Schutzstreifen darf nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden. So ist u.a. das Einrichten von Dauerstellplätzen (Campingwagen, Container) sowie das Lagern von Silage und schwer zu transportierenden Materialien unzulässig.

Vor Baubeginn ist die ESB rechtzeitig zu informieren und eine Gasleitungseinweisung ist einzuholen.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich. Die Lage der Gasleitung und des Schutzstreifens sind im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Die Gasleitung liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

3.2 Regierung von Niederbayern (FNP u. BLP), Schreiben vom 27.11.2020

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 136 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Am Schulhaus“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung (6 Parzellen) in Unterempfenbach zu schaffen.

Die höhere Landesplanungsbehörde hat bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu diesen Planungen Stellung genommen (Schreiben vom 08.06.2020). Darin wurde die Stadt aufgefordert darzulegen, warum nicht die vorhandenen Bauflächenreserven für die geplante Entwicklung genutzt werden können.

Diese Aufforderung wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mainburg am 14.10.2020 ausreichend behandelt (vgl. Sitzungsprotokoll). Um die geplante Wohnbauentwicklung vornehmen zu können, wird an anderer Stelle eine bereits dargestellte Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Im Übrigen sollen die zu entwickelnden Grundstücke mit einem Bauzwang versehen werden.

Erfordernisse der Raumordnung stehen den Planungen damit nicht mehr entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung, sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt), als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, RIFF, JPEG oder auch Vektordaten), mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine andere digitale Form (z. B. Download-Link zu einem eigenen Netzspeicherort). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Mitteilung.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wird zur Kenntnis genommen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und Flächennutzungsplanes wird der Regierung eine Endfassung in Papierform und als PDF zugesendet. An der Planung wird festgehalten.

3.3 Staatliches Bauamt Landshut (BPL), Schreiben vom 12.11.2020

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

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

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

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,

die eine Anpassungsfrist nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.

-keine-

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,

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

Das Staatliche Bauamt beabsichtigt im Zuge der im Betreff genannten Straße folgende Maßnahme durchzuführen:

Das Staatliche Bauamt beabsichtigt die Staatsstraße 2049 zu verlegen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB ist die geplante Verlegung der Straße bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Verlegung ist in beiliegendem Plan dargestellt.

Die Verlegung ist im Ausbauplan für Staatsstraßen unter der Dringlichkeit 2 enthalten.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

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

Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen

Durch die Ausweisung des Baugebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrs an der Einmündung „Am Schulhaus“ / St 2049 zu rechnen.

Die Kommune übernimmt die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, auch diejenigen, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

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

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 6. BImSchV).

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

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

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Landshut wird zur Kenntnis genommen.

Bzgl. 2.2:

Keine Abwägung notwendig.

Bzgl. 2.3:

Die Begründung des Bebauungsplans wird um Ausführungen zur geplanten Verlegung der Staatsstraße entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

Bzgl. 2.4:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Kommune wird die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, auch diejenigen, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden, übernehmen. An der Planung wird festgehalten.

Bzgl. 2.5:

Es wurde ein ausreichendes Lärmschutzgutachten bereits erstellt. Die Lärmschutzmaßnahmen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

3.4 Bayernwerk, Schreiben vom 09.11.2020

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.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und 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. Gehwege und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns 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.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, uns eine entsprechende Fläche von ca. 15-20 qm für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im grün markierten Bereich eingeplant werden.

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

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

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme und Hinweise der Bayernwerke werden zur Kenntnis genommen.

Die Bayernwerke werden frühzeitig vor Baubeginn benachrichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird redaktionell ergänzt, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Ebenso wird im angedachten Bereich der Müllsammelstelle eine Fläche für den neuen Transformator freigehalten. Auch dies wird redaktionell im Bebauungsplan und in der Begründung ergänzt. An der Planung wird festgehalten.

3.5 Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau, Schreiben vom 02.11.2020

Die oben genannte Änderung des Flächennutzungs- und Flächennutzungsplanes „Am Schulhaus“ in Unterempfenbach ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 30.10.2020 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 02.12.2020 die Stellungnahme bezüglich der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes „Am Schulhaus“.

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

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 125 AZ im Flurstück 1286/29 der Gemarkung Oberempfenbach (siehe beiliegenden Plan) mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

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 (Verursacher-Prinzip) von der Stadt Mainburg zu tragen.

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, Ausführ-

rungstermine 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 Landschaftsplanes „Am Schulhaus stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 1193/1 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 Vorhabensträgers 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 Landschaftsplanes „Am Schulhaus“ eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Hinweise vom Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau werden zur Kenntnis genommen. Es wird wie folgt abgewogen:

Zu Wasserversorgung:

Alle Hinweise bezüglich Grunddienstbarkeitseintragungen, anfallende und entstehende Kosten, Absprache bezüglich neu entstehender Trassen mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau, der gewährleistete Zugang zu bestehenden Leitungen, sowie die Übermittlung von Erschließungsplänen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Brandschutz:

Die Hinweise zur Kostentragung für erforderliche Veränderungen am Rohrnetz zur Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt wird diese Kosten erforderlichenfalls im Rahmen von städtebaulichen Verträgen an die Bauherren weiterreichen.

Zu Erschließung und Erschließungskosten:

Die Berechnung der Kosten der Wasserversorgung wird zur Kenntnis genommen.

Dem Zweckverband wird nach Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes eine rechtskräftige Ausfertigung übersendet.

Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.

3.6 Telekom Deutschland GmbH (FNP, BPL), Schreiben vom 24.11.2020

Vielen Dank für die Information, Ihr Schreiben ist am 23.10.2020 per E-Mail 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:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 03.06.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.

In der Stellungnahme der Telekom vom 03.06.2020 wurde auf die Voraussetzungen für den Ausbau von Telekommunikationslinien und auf bestehende Telekommunikationslinien hingewiesen sowie auf diesbezügliche Erforderlichkeiten bei der Planung und Ausführung der Erschließungsmaßnahmen. Hingewiesen wurde weiterhin auf einzuhaltende technische Regelungen, die beim Pflanzen von Bäumen im Bereich von unterirdischen Leitungen und Kanälen zu berücksichtigen sind. Ein entsprechender Hinweis war bereits in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans enthalten. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst.

3.7 Landratsamt Kelheim (FNP), Schreiben vom 30.11.2020

Landratsamt Kelheim (FNP), 30.11.2020.

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

Belange des Immissionsschutzes

Die Stadt Mainburg plant die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 136. Der Geltungsbereich in Unterempfenbach soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt werden. In Oberempfenbach soll ein bislang als WA dargestelltes Gebiet in eine landwirtschaftliche Fläche umgewidmet werden.

Im Umfeld des Geltungsbereichs in Unterempfenbach befinden sich ein Fuhrunternehmen, ein Ziegelwerk zur Herstellung von Dachsystemen (Braas), das Industriegebiet „Gl Marzill“ sowie die Staatsstraße 2049. Nördlich des Vorhabens ist in den Plänen eine geplante Umgehungsstraße verzeichnet.

Im Geltungsbereich sind Schallimmissionen durch die gewerblichen Emittenten sowie durch die Verkehrswege zu erwarten. Bereits im Vorfeld wurden hinsichtlich der einwirkenden Schallimmissionen durch Gewerbe (insbesondere Braas) und Verkehr Bedenken gegen die Planung angemeldet sowie die Vorlage schalltechnischer Gutachten zum Gewerbe- und Verkehrslärm gefordert.

Mit Bericht vom 21.10.2020, Berichtsnummer MBG-5515-01 des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schulhaus“ eine schalltechnische Begutachtung der zu erwartenden Schallimmissionen durchgeführt. Das Ergebnis des Gutachtens und die immissionsschutztechnische Beurteilung wurden in der Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes SG 43 vom 18.11.2020 zum Bauleitplanungsverfahren „Am Schulhaus“ ausführlich dargestellt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass gesunde Wohnverhältnisse – wenn überhaupt – nur mit Umsetzung umfassender Schallschutzmaßnahmen an drei der vier Gebäudeseiten gewährleistet werden können. Es ist zweifelhaft, ob diese vom Bauherrn zu tragen und höchstwahrscheinlich den Wohnkomfort einschränkende Maßnahmen den immissionsschutztechnischen Konflikten zufriedenstellend lösen. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes in Unterempfenbach bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes Bedenken.

Hinsichtlich der Umwidmung der Fläche in Oberempfenbach wird seitens des Immissionsschutzes auf mögliche Beeinträchtigungen des bestehenden Allgemeinen Wohngebiets durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung wie Staub, Lärm, etc. hingewiesen.

Belange des Naturschutzes

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

Gegen die Auswahl und Konzeption der Ausgleichsflächen bestehen nach wie vor aufgrund der räumlichen Nähe bzw. Überschneidung mit der geplanten Umgehungsstrasse Bedenken. Die konkrete Festsetzung der Ausgleichsflächen ist zwar im Bebauungsplanverfahren zu treffen, allerdings wird der Sachverhalt im gemeinsamen Umweltbericht zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan behandelt. Deshalb werden die Bedenken auch im Flächennutzungsplanverfahren geäußert.

Wir bitten darüber hinaus, folgende Hinweise zu beachten:

1. Statt der Bezeichnung „Ausgleichsfläche neu“ sollte die gängige Bezeichnung aus der Planzeichenverordnung verwendet werden: „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)“.
2. Spezieller Artenschutz: Die vorhandenen Gehölzbestände sind hinsichtlich des speziellen Artenschutzes zu behandeln. Die getroffenen Aussagen sind zu pauschal. Es ist im Rahmen der Planung sicherzustellen, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beeinträchtigt werden. Mindestanforderungen sind eine Erfassung relevanter Strukturen (Kontrolle hinsichtlich Nestern, Höhlen) sowie die Festlegung von Fällzeiträumen außerhalb der Vogelbrutzeit.

Belange des Städtebaus

Zu der im Betreff genannten geplanten Flächennutzungsplanänderung bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Anregungen.

Belange des Bauplanungsrechts

Das Sachgebiet 41 -Bauplanungsrecht- wurde bereits im ersten Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die dabei vorgebrachten Anmerkungen wurden berücksichtigt und entsprechend eingearbeitet. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die geplante Flächennutzungsplanänderung.

Folgender Hinweis sollte im laufenden Verfahren jedoch noch berücksichtigt werden:

Im Umweltbericht für den Flächennutzungsplan wird unter Ziffer 6 „Planungsalternativen“ auf Planungsalternativen für den Bebauungsplan und dessen Geltungsbereich eingegangen. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes entspricht nicht dem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Betrachtung des falschen Geltungsbereiches kann zur Unwirksamkeit des Bauleitplanes führen.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Immissionsschutzes:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und erachtet die Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse im Plangebiet grundsätzlich umsetzbar.

Änderungen an der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst. Eine Bewertung und Beurteilung der geplanten Lärmschutzmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auf die entsprechende Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamts zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Der Hinweis für die umliegende Bebauung der entnommenen Fläche bzgl. auftretender Immissionen der landwirtschaftlichen Nutzung wie Staub, Lärm etc. wird in der Begründung des Flächennutzungsplanes ergänzt.

Belange des Naturschutzes:

Zu 1.:

Plan und Begründung werden entsprechend der Stellungnahme redaktionell geändert.

Zu 2.:

Die zu rodenden Bäume wurden in der Ausgleichsflächenberechnung mit dem Faktor 1,0 angesetzt und somit berücksichtigt. Aussagen bezüglich des Artenschutzes werden in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung konkretisiert. Aufgenommen wird, dass eine Rodung nur in der Zeit vom 01.10. bis einschl. 20./29.02. erfolgen darf. Sollte bauablaufbedingt ein anderer Rodungszeitpunkt erforderlich werden, sind die zu rodenden Bäume von einer fachkundigen Person auf Höhlen und Nestbrüter zu untersuchen. Der Gehölzbestand (Feldrandgehölze) im Nordwesten des geplanten Baugebiets befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs.

Belange des Städtebaus:

Eine Abwägung ist nicht notwendig.

Belange des Bauplanungsrechts:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Im Umweltbericht werden Standortalternativen im Gemeindegebiet für das geplante Baugebiet aufgenommen.

3.8 Landratsamt Kelheim (BPL), Schreiben vom 30.11.2020

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

Keine Stellungnahme

Von Seiten des Straßenverkehrsrechts wurde keine Stellungnahme fristgerecht abgegeben.

Keine Bedenken

Von Seiten des Kreisbrandrates werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des Immissionsschutzes

Die Stadt Mainburg plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Schulhaus“. Der Geltungsbereich soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Im Umfeld des Gebiets befinden sich ein Fuhrunternehmen, ein Ziegelwerk zur Herstellung von Dachsystemen (Braas), das Industriegebiet „Gl Marzill“ sowie die Staatsstraße 2049. Nördlich des Vorhabens ist in den Plänen eine geplante Umgehungsstraße verzeichnet.

Im Geltungsbereich sind Schallimmissionen durch die gewerblichen Emittenten sowie durch die Verkehrswege zu erwarten. Auf die Stellungnahme des Fachbereichs Immissionsschutz im Sachgebiet 42 – Bautechnik vom 28.05.2020 wird hingewiesen. In dieser Stellungnahme wurden hinsichtlich der einwirkenden Schallimmissionen durch Gewerbe (insbesondere Braas) und Verkehr Bedenken gegen die Planung angemeldet sowie die Vorlage schalltechnischer Gutachten zum Gewerbe- und Verkehrslärm gefordert.

Mit Bericht vom 21.10.2020, Berichtsnummer MBG-5515-01 des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB wurde eine schalltechnische Begutachtung der zu erwartenden Schallimmissionen durchgeführt. Das Gutachten wurde in die Begründung zum gegenständlichen Verfahren aufgenommen.

Gewerbelärm:

Als gewerbliche Emittenten wurden das Fuhrunternehmen südlich sowie das Ziegelwerk westlich des Geltungsbereichs berücksichtigt. Zur Dimensionierung der zu erwartenden Schallbelastung durch das Fuhrunternehmen wurden vom Gutachter Angaben des Betreibers eingeholt. Die Schallemission des Ziegelwerks wurde durch Rückrechnung vom nächsten bestehenden Immissionsort ermittelt.

Das Gutachten zeigt, dass insbesondere durch die Schallimmissionen des westlich gelegenen Ziegelwerks Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 für ein WA tags und nachts um bis zu 8 dB(A) an den Nord- und Westfassaden der geplanten Wohnhäuser zu erwarten sind.

Der Gutachter schlägt vor, die kritische Immissionssituation über den Ausschluss von Immissionsorten an den jeweiligen Nord- und Westfassaden zu lösen. Hierzu soll eine schalloptimierte Grundrissorientierung in Richtung Süden und Osten bzw. die Ausführung der Fenster schutzbedürftiger Räume als Festverglasung realisiert werden. Alternativ sollen offenbare Fenster, mittels z.B. vorgehängten Glasfassaden, abgeschirmt werden. Aktive Maßnahmen, wie Lärmschutzwände, werden im Gutachten aufgrund einer notwendigen Höhe von 7 m als unverhältnismäßig angesehen und ausgeschlossen.

Verkehrslärm:

Zur Ermittlung des Verkehrslärms wurde die Staatsstraße 2049 südlich des Geltungsbereichs berücksichtigt.

Das Ergebnis der Begutachtung zeigt, dass der Orientierungswert zur Tagzeit von 55 dB(A) auf den Parzellen Nummer 1, 2 und 6 im Obergeschoss um 2 dB(A) überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV kann eingehalten werden. Der Orientierungswert zur Nachtzeit von 45 dB(A) wird auf allen Parzellen um bis zu 6 dB(A) überschritten. Auf den Parzellen 1, 2 und 6 wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV um 2 dB(A) überschritten.

Nachdem zum Schutz vor Verkehrslärm eine Grundrissorientierung aufgrund gleichzeitig vorhandener Belastung durch den Gewerbelärm an den anderen Hausfassaden praktisch nicht mehr realisierbar ist, schlägt der Gutachter passive Maßnahmen in Form von Schallschutzfenstern in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungssystemen an nachts schutzbedürftigen Räumen vor. Aktive Maßnahmen, wie eine Lärmschutzwand/Lärmschutzwälle, sind laut dem Gutachter nicht durchgehend realisierbar und aufgrund der Trennungsfunktion nicht wünschenswert.

Beurteilung:

Das Gutachten zeigt, dass die zulässigen Orientierungswerte für ein WA im Geltungsbereich durch den Verkehrs- und Anlagenlärm jeweils teilweise erheblich überschritten werden. Die Überschreitungen liegen aufgrund der unterschiedlichen Lage der Schallquellen an allen Häuserseiten (ausgenommen den Ostseiten) vor. Die vom Gutachter vorgeschlagene Grundrissorientierung zum Schutz vor Gewerbelärm an der Nord- und Westfassade steht im Konflikt mit einer notwendigen Grundrissorientierung hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung an der Südseite. Gegen die Realisierung von lediglich passiven Maßnahmen an der Südseite, müssen aufgrund der Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV erhebliche Beden-

ken angemeldet werden (siehe Festsetzung zum Verkehrslärm in Nr. 2.13).

Die geplante, im Lageplan verzeichnete Umgehungsstraße wurde bei der Berechnung der Schallimmissionen nicht berücksichtigt. Laut der Stadt Mainburg liegen zu dieser Straße weder Informationen zur genauen Lage, noch zu einem möglichen Verkehrsaufkommen vor. Es wird darauf hingewiesen, dass das Hinzukommen der Umgehung als weitere Schallquelle die Immissionssituation verschärfen kann, insbesondere bei Beaufschlagung der im Moment einzigen, nicht von Überschreitungen betroffenen Ostseite.

Nicht berücksichtigt wurde außerdem das Industriegebiet „GI Marzill“ südlich der Firma Braas. In diesem Industriegebiet sind Schallemissionskontingente festgelegt. Der zulässige Immissionsrichtwertanteil am nächsten Immissionsort „Am Schulhaus 5“ beträgt laut Gutachten zum Bebauungsplan „GI Marzill“ 50,1 dB(A) tags und 35,1 dB(A) nachts. Es ist nicht auszuschließen, dass die Schallimmissionen des GI an den geplanten Gebäuden des gegenständlichen Bebauungsplans „Am Schulhaus“ zu einer kritischeren Immissionssituation führen. Der Orientierungswert der DIN 18005 ist durch den Gewerbelärm der Firma Braas sowie des Fuhrunternehmens an den Südfassaden der geplanten Wohnhäuser gemäß den Lärmkarten weitestgehend ausgeschöpft.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass gesunde Wohnverhältnisse – wenn überhaupt - nur mit Umsetzung umfassender Schallschutzmaßnahmen an drei der vier Gebäudeseiten sichergestellt werden können. Es ist zweifelhaft, ob diese vom Bauherrn zu tragenden und den Wohnkomfort höchstwahrscheinlich deutlich einschränkende Maßnahmen den immissionsschutztechnischen Konflikt zufriedenstellend lösen können. Gegen die Bauleitplanung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes Bedenken.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Der planerisch gestaltete Sammelplatz auf Flur-Nr. 1199/1, Gemarkung Oberempfenbach, stellt in diesem Fall keine Lösung dar, da das Entsorgungsunternehmen laut Berufsgenossenschaft nach Verlängerung der Straße „Am Schulhaus“ nicht rückwärts in den neuen Straßenabschnitt einfahren darf.

Grund:

Bisher fiel die Straße „Am Schulhaus“ unter die Altbestandsregelung der Unfallverhütungsvorschrift (UVV, Bau vor 01.10.1979). Die Verlängerung dieser Straße für das neue Baugebiet ist als Neubestand zu werten, für den die Regulierungen der UVV gelten. Dementsprechend wäre am Ende der Straße eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage gemäß RAS 06 zu errichten (Mindestdurchmesser 22 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge mit frei befahrbarer Kreisverkehrsmittelpunkt unter Berücksichtigung der Schleppkurven der eingesetzten Müllfahrzeuge), die dauerhaft von parkenden Fahrzeugen freizuhalten ist.

Alternativ dazu besteht lediglich die Möglichkeit, die Müllgefäße aller Anlieger der Zufahrtstraße „Am Schulhaus“ an der Abzweigung, wie bisher, oder direkt an der Staatsstraße 2049, an einem geeigneten Sammelplatz, zur Leerung / Abholung bereitzustellen.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bebauung des Gebiets.

Die Hinweise aus dem Vorentwurfsverfahren wurden zum überwiegenden Teil nicht beachtet.

Nach wie vor bestehen Bedenken gegen die Auswahl und die Konzeption der Ausgleichsflächen.

Die Ausgleichsflächen werden mittig getrennt durch die Trasse einer Umgehungsstraße, was folgende grundlegende Probleme verursacht:

- a) Die Trasse ist mit einer Breite von 6 Meter angesetzt. Die tatsächliche Ausführung dürfte einschließlich Nebenanlagen (Bankette, Entwässerung, ggf. Böschungen/Aufschüttungen, usw.) die angesetzten 6 Meter deutlich überschreiten. Die Flächenberechnung dürfte daher nicht korrekt sein.

- b) Unabhängig von der tatsächlichen Ausführungsbreite ist beim Bau und beim Betrieb der Umgehungsstraße mit erheblichen Beeinträchtigungen der Ausgleichsfläche zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge des Straßenbaus größere Teile der Ausgleichsfläche dauerhaft oder zumindest zeitweise beseitigt werden müssen, weil sie im Baufeld liegen. Nach dem Bau sind dauerhafte Beeinträchtigungen aufgrund der Lage an einer viel befahrenen Straße unvermeidbar. Sofern an den Flächen festgehalten wird, ist ein angemessener Abschlag zu berücksichtigen.
- c) Zudem ist zu bedenken, dass die geplanten Biotope auch zu Erschwernissen beim Genehmigungsverfahren der Umgehungsstraße führen können, da sie im Wirkungsbereich liegen (z.B. durch gesetzlichen Biotopschutz und speziellen Artenschutz).
- d) Die Konzeption der Ausgleichsflächen entspricht nicht den fachlichen Standards. Es ist eine Überarbeitung nötig.

Wir bitten zudem, folgende Hinweise zu beachten:

1. Im Geltungsbereich befinden sich Gehölzbestände (Baumgruppe im Bereich der Zufahrt). Diese Gehölzbestände, die im Plan explizit als zu rodend festgesetzt wurden, sind bei der Eingriffsbilanzierung, sowie bei der Behandlung des Artenschutzes zu beachten. Sie sind in einer höheren Kategorie einzustufen. Zudem müssen durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden. Die getroffenen Aussagen zum speziellen Artenschutz sind zu pauschal. Es ist im Rahmen der Planung sicherzustellen, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beeinträchtigt werden. Mindestanforderungen sind eine Erfassung relevanter Strukturen (Kontrolle hinsichtlich Nestern, Höhlen) sowie die Festlegung von Fällzeiträumen außerhalb der Vogelbrutzeit.
2. Im Nordwesten grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich Hecken an, die gem. Art. 16 Bay-NatSchG gesetzlich geschützt sind. Zur Vermeidung von Konflikten ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen erfolgen, z.B. durch Absperrung während der Bauphase.
3. Ausgleichsflächen – Ansaat und Bepflanzung:
Bei Ausgleichsflächen ist nur die Verwendung von autochthonem Pflanz- (Herkunftsregion 9 Molassehügelland) bzw. von autochthonem Saatgut (Naturgemische oder Regiosaatgut Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland Hu 18) zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden. Die Planung ist entsprechend zu ergänzen.
4. Meldung an das Ökoflächenkataster:
Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Art. 9 Bay-NatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplans von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LfU) gemeldet werden. Die Meldung ist daher zeitnah, nach Rechtskraft des Bebauungsplans, durchzuführen. Wir bitten zudem, die untere Naturschutzbehörde in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die in der Planung angegebene Meldeadresse veraltet ist. Informationen zur Meldung und die korrekte Adresse können der Homepage des LfU entnommen werden:

https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/ausgleich_ersatz/index.htm
5. Sicherung der Ausgleichsflächen:
Nach Vorgaben des Bayerischen Umweltministeriums und gemäß Nr. 7 des Leitfadens „Bauen im Einklang“ ist es notwendig, bei Ausgleichsflächen in Privatbesitz eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu begründen. Diese Dienstbarkeit dient der Sicherung der Zweckbestimmung für Naturschutz und Landschaftspflege.
Wir bitten daher die Gemeinde, die Eintragung einer Dienstbarkeit zu veranlassen, sofern sich Privatflächen unter den Ausgleichsflächen befinden. Zudem bitten wir, die untere Naturschutzbehörde in geeigneter Weise über die Eintragung zu informieren.

Belange des Städtebaus

Zu der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanaufstellung bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Anregungen.

Belange des Bauplanungsrechts

Das Sachgebiet 41 -Bauplanungsrecht- hat bereits im ersten Beteiligungsverfahren eine Stellungnahme abgegeben. Die in diesem Beteiligungsverfahren angemerkten Anregungen wurden eingearbeitet. Aus Sicht des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht- bestehen keine Bedenken, jedoch wird noch auf folgendes hingewiesen:

In der Begründung unter Ziffer A.5.6 „Garagen/Nebengebäude/Stellplätze“ wird sich auf eine mittlere Wandhöhe bezogen, die aber nirgends festgesetzt ist. Sollte sich auf die mittlere Wandhöhe des Art. 6 Abs. 9 BayBO bezogen werden, kann der untere Bezugspunkt nicht auf das geplante Gelände gelegt werden. Nachdem für die Abstandsflächen die Regelungen der BayBO festgesetzt wurden (Ziffer 2.5 im Bebauungsplan), wurde möglicherweise lediglich übersehen, die Begründung entsprechend anzupassen.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

Zu Belange des Immissionsschutzes:

Reaktion Hoock & Partner zu der Stellungnahme:

„Es ist richtig, dass die im Flächennutzungsplan verzeichnete Umgehungsstraße bei der Berechnung der verkehrlich einwirkenden Lärmimmissionen nicht berücksichtigt wurde, begründet ist dies jedoch in der Tatsache, dass für diese Umgehungsstraße keinerlei belastbare Planungen vorliegen und auch für die nächsten Jahre nicht vorgesehen ist, eine derartige Planung zu konkretisieren. Sofern die Umgehungsstraße in einer gegenwärtig nicht absehbaren Zukunft doch realisiert werden sollte, sind im Zuge des Planfeststellungsverfahrens der Umgehungsstraße entsprechende Maßnahmen zu entwickeln und zu treffen, welche die schalltechnische Verträglichkeit des Straßenneubaus mit bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen im Kontext der Verkehrslärmschutzverordnung gewährleisten können.“

"Es ist zwar richtig, dass das Industriegebiet "GI Marzill" im Süden der Wolnzacher Straße nicht bei der Ermittlung der anlagenbedingten Lärmimmissionen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans berücksichtigt wurde, dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die von Seiten des Landratsamts für den Immissionsort Wohnhaus "Am Schulhaus 5" angeführten Immissionskontingente von tagsüber 50,1 dB(A) und nachts 35,1 dB(A) nicht von den durch den Bebauungsplan "GI Marzill" ausgewiesenen Industriegebietsflächen bzw. durch die festgesetzten Emissionskontingente hervorgerufen werden. Wie auch dem Anhang des schalltechnischen Gutachtens der hoock und partner zum Bebauungsplan "GI Marzill" vom 13.02.2017 zu entnehmen ist, werden die genannten Pegel maßgeblich von der in diesem Gutachten berücksichtigten Vorhaltefläche für eine potentielle Erweiterung in Richtung Osten verursacht. Derartige städtebauliche Planungen zur Erweiterung des Industriegebiets existieren nicht, sodass ausschließlich die durch den Bebauungsplan "GI Marzill" ausgewiesenen Flächen mit den dafür festgesetzten Emissionskontingenten betrachtet werden sollten.

Gemäß dem Anhang des schalltechnischen Gutachtens der hoock farny ingenieure vom 13.02.2017 ist im Falle einer vollständigen Ausschöpfung der festgesetzten Emissionskontingente der Industriegebietsparzellen GI 1 und GI 2 ein zulässiges Immissionskontingent von tagsüber 45 dB(A) und nachts 30 dB(A) am nächsten Immissionsort "Am Schulhaus 5" zu erwarten. Aufgrund der größeren Entfernung des geplanten allgemeinen Wohngebiets zum festgesetzten Industriegebiet ist damit eine Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet um mehr als 10 dB(A) sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit gegeben, sodass neu entstehende Immissionsorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Schulhaus" außerhalb des unter Nr. 2.2 der TA Lärm definierten Einwirkungsbereichs der im Industriegebiet "GI Marzill" ansässigen Betriebe und

Anlagen liegen. Demnach wurde das hier geplante Industriegebiet in der Begutachtung des Bebauungsplans "Am Schulhaus" durch das Sachverständigenbüro Hooock & Partner nicht näher betrachtet.“

Der Bau- und Umweltausschuss schließt sich den Ausführungen des Gutachters an und erachtet gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Plangebiet damit als umsetzbar.

Zu Belange des kommunalen Abfallrechts:

Der Wendehammer wird auf 22 m Durchmesser erweitert. Damit ist eine Wendemöglichkeit für die eingesetzten Müllfahrzeuge gegeben.

Zu Belange des Naturschutzes:

Zu a) bis d)

Im geänderten Bebauungsplanentwurf wurde dem Eingriff eine alternative Ausgleichsfläche zugeordnet und die Ausgleichsmaßnahmen neu festgelegt.

Zu Hinweise

1. Die zu rodenden Bäume wurden in der Ausgleichsflächenberechnung mit dem Faktor 1,0 angesetzt und somit berücksichtigt.
Aussagen bezüglich Artenschutz werden in der Begründung des Bebauungsplans konkretisiert.
Der Rodungszeitpunkt darf nur in der Zeit vom 01.10. bis einschl. 20./29.02. erfolgen.
Sollte bauablaufbedingt ein anderer Rodungszeitpunkt erforderlich werden, sind die zu rodenden Bäume von einer fachkundigen Person auf Höhlen und Nestbrüter zu untersuchen.
2. Der Gehölzbestand (Feldrandgehölze) im Nordwesten des geplanten Baugebiets befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Die Sicherung während der Bauphase durch Absperrung wird in den Bebauungsplan unter Hinweise mit aufgenommen.
3. Der Hinweis, dass bei Pflanzungen für Ausgleichszwecke nur autochthones Material (Herkunftsregion 9 Molassehügelland) und bei Ansaaten nur autochthones Saatgut verwendet werden darf, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
4. Ein Hinweis auf die Meldung der Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die neue Internetadresse zur Flächenmeldung wird redaktionell im Bebauungsplan geändert..
5. Die Sicherung der Ausgleichsflächen wird durch die Gemeinde veranlasst.

Zu Belange des Städtebaus:

Eine Abwägung ist nicht notwendig.

Zu Belange des Bauplanungsrechts:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung Kap. A.5.6 wird an die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen angepasst.