Bebauungs- und Grünordnungsplan "Steigäcker Nord" in Meilenhofen;
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 26.11.2020 bis 31.12.2020 statt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Einwände erhoben.

II. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 26.11.2020 bis 31.12.2020 statt. Insgesamt wurden 26 Fachstellen und 1 benachbarte Verwaltungsgemeinschaft am Verfahren beteiligt mit folgendem Ergebnis:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Erdgas Südbayern
- Kreisheimatpflegerin Monika Kaltner
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitsamt

Somit kann von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen werden.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen bzw. Nachbarkommunen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 30.11.2020
- Bayerischer Bauernverband vom 17.12.2020
- Industrie- und Handelskammer Regensburg vom 11.12.2020
- Polizeidirektion Mainburg vom 06.12.2020
- Regionaler Planungsverband Region 13 vom 21.12.2020
- Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat vom 28.12.2020
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 18.12.2020
- VG Mainburg vom 30.11.2020

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen oder Einwände vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 14.12.2020
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 21.12.2020
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 17.12.2020
- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 30.12.2020
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau 25.11.2020
- LRA Kelheim, Abt. Bauplanungs- / Bauordnungsrecht vom 28.12.2020

- LRA Kelheim, Abt. Städtebau vom 28.12.2020
- LRA Kelheim, Abt. Immissionsschutz vom 28.12.2020
- LRA Kelheim, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege vom 28.12.2020
- LRA Kelheim, Abt. Abfallrecht staatlich vom 28.12.2020
- LRA Kelheim, Abt. Abfallrecht kommunal vom 28.12.2020

3.1 Schreiben vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 14.12.2020

Das AELF weist darauf hin, dass durch die o.g. Planung überdurchschnittlich ertragreiche landwirtschaftliche Nutzfläche dauerhaft der Nahrungs- und Energieproduktion entzogen wird. In Anlehnung an das Ziel, den Flächenverbrauch zu reduzieren, regen wir an, den Kompensationsfaktor im Rahmen der Ausgleichsflächenermittlung auf das minimal notwendige Maß von 0,2 zu reduzieren. Im vorliegenden Fall sollte sogar geprüft werden, ob nicht das vereinfachte Vorgehen nach dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Punkt 3.1) anzuwenden ist. Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe muss statt eines allgemeinen Wohngebietes ein Dorfgebiet ausgewiesen werden, da mit vermehrten Emissionen zu rechnen ist. Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Die oberste Bodenschicht (Mutterboden) ist wieder zum gleichen Zweck als Mutterboden zu verwenden (vgl. § 202 BauGB). Der Bodenaushub aus dem Baugebiet ist von sehr guter Qualität, sodass dieser für Auffüllungsvorhaben auf landwirtschaftlichen Flächen mit geringerer Qualität zur Verbesserung der Bewirtschaftung angeboten werden sollte.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung:

Reduzierung des Kompensationsfaktors

Es wird angeregt, den Kompensationsfaktor auf 0,2 zu reduzieren. Im vorliegenden Fall beträgt der Kompensationsfaktor 0,35 (Spanne 0,2 bis 0,5) und wurde für das Feld B I im mittleren Bereich gewählt. Der Abschlag vom Höchstfaktor muss durch entsprechende Beeinträchtigungsvermeidungen gerechtfertigt sein. Die Reduzierung des Flächenverbrauchs stellt keine Beeinträchtigungsvermeidung dar. Zudem wurde dies mit der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes Kelheim, Abt. Untere Naturschutzbehörde, abgestimmt. Am Kompensationsfaktor wird daher festgehalten.

Änderung der Art der baulichen Nutzung

Es wird angeregt, anstatt eines allgemeinen Wohngebiets ein Dorfgebiet auszuweisen. Begründet wird dies aufgrund der Emissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Umkreis. Allerdings wurden überwiegend die landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld stillgelegt, bzw. werden nicht mehr als Vollerwerbslandwirtschaft betrieben. Der nächstgelegene hopfenverarbeitende Betrieb befindet sich auf dem Flurstück Nummer 34 und ist mehr als 50 m entfernt. Darüber hinaus ist der Betrieb durch die Bundesstraße B 301 räumlich getrennt und somit ein ausreichender Abstand gewahrt. Weitere landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld beschränken sich auf Lagerstätten für Holz, jedoch ohne gewerbliche Nutzung. An der Planung wird daher weiterhin festgehalten.

Schutz des Oberbodens

Die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung innerhalb der Baufläche sollte oberstes Ziel sein. Ein entsprechender Hinweis durch Text ist bereits auf dem Plan unter Ziffer 4 Bodenschutz - Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, vorhanden. Darüber hinaus werden die Hinweise zum Bodenschutz in der Begründung noch redaktionell ergänzt. An der Planung wird weiterhin in der vorliegenden Form festgehalten.

3.2 Schreiben von der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 21.12.2020

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 Ausbauentscheidung 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. Im Geltungsbereich südlich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (zwei Reserveringe), 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 Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 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 Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung:

Es bestehen keine Einwände. Die Hinweise zur Ausbauentscheidung, der Bestandsplan, die Gründe zur unterirdischen Versorgung des Baugebiets sowie die Hinweise zu Baumpflanzungen werden redaktionell in der Begründung unter Ziffer 8.5 Telekommunikation ergänzt. Alle weiteren Entscheidungen werden dann auf Ebene der Erschließungsplanung getätigt.

3.3 Schreiben von Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 17.12.2020

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Leitungsträgers Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung:

In der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird unter Ziffer 8.5 Telekommunikation ergänzt, dass sich derzeit keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH im Planbereich befinden. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH ist derzeit nicht geplant.

3.4 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 30.12.2020

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

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die weitere Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem ist noch aufzuzeigen (Ableitung zur Abens?).

Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Wir empfehlen die Beantragung der Erlaubnis parallel zum Bauleitplanverfahren.

Zu Abschnitt 8.3.2 der Begründung:

Als Beispiel für Sickeranlagen werden hier Sickerschächte aufgeführt. Dieses Beispiel sollte gestrichen werden, da die Erstellung neuer Sickerschächte in der Regel nicht mehr zulässig ist (siehe NWFreiV).

2. Schädliche Bodenveränderungen

Laut geotechnischem Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom 30.09.2020 wurden Bodenbelastungen mit Kupfer über den Vorsorgewerten festgestellt. Es sollten mit dem LRA Kelheim, Staatliches Abfallrecht, abgestimmte Hinweise zum Umgang mit belastetem Boden in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

3. Wild abfließendes Wasser

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlagen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung). Der Bebauungsplan enthält in Hinweis Nr. 12 Ausführungen zum Schutz vor wild abfließendem Wasser. Die hier empfohlene Anordnung des Erdgeschosses, mindestens 50 cm über Geländeniveau, steht im Widerspruch zur Festsetzung der FFOK-Erdgeschoss auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße in Festsetzung Nr. 2.4. Die erlaubte Höhendifferenz von 50 cm ändert daran nichts. Es sollten Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB getroffen werden, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt. (Hinweis: Dazu sollten im Plan möglichst Koten und Bezugshöhen angegeben werden. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen). Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins

Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Landshut wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen grundsätzliche keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung:

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Durch den Erschließungsträger wurde das Ingenieurbüro Lichtenecker & Spagl, Landshut bereits mit den Erschließungs- und Entwässerungsplanungen beauftragt. Durch die zwischenzeitlich erfolgte Vorabstimmung mit den Fachplanern ist eine grundsätzliche Machbarkeit gewährleistet.

Vor der Umsetzung erfolgt zwischen dem beauftragten Ingenieurbüro und der zuständigen Fachbehörde eine Detailabstimmung bzgl. der Entwässerung bzw. Erschließung.

In der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan werden unter Ziffer 8.3.2 Abwasserbeseitigung die Aussagen zum Niederschlagswasser ergänzt: „Die weitere Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem erfolgt zur Abens. Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis und wird vor Umsetzung beantragt.“ Darüber hinaus wird ebenfalls unter Ziffer 8.3.2 Abwasserbeseitigung der Begründung das Wort „Sickerschächte“ als Beispiel für Sickeranlagen ersatzlos gestrichen, da die Erstellung neuer Sickerschächte in der Regel nicht mehr zulässig ist (siehe NWFreiV).

2. Schädliche Bodenveränderungen

Durch das beauftragte geotechnische Fachbüro IMH, Hengersberg, fand am 18.01.2021 eine Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Staatliches Abfallrecht, statt. Demnach besteht durch die Bodenbelastungen mit Kupfer über den Vorsorgewerten keine Gefährdung, weshalb auf zusätzliche Analytik verzichtet werden kann. Daher kann an den Planungen ohne zusätzliche Untersuchungen festgehalten werden.

3. Wild abfließendes Wasser

Die Anmerkungen der Fachstelle ergehen zur Kenntnis, werden jedoch von der Stadt Mainburg in der formulierten Form nicht geteilt.

Begründet wird dies aufgrund der Situation, dass der Standort tatsächlich nicht einer derartigen Gefahr von Überflutungen aus Fremdeinzugsgebieten ausgesetzt ist. So befindet sich entlang der westlichen Begrenzung des Gebietes ein vorhandener Wirtschaftsweg mit seitlichem Entwässerungsgraben. Dieser bildet für das gesamte Baugebiet einen Schutzstreifen und kann im Fall von Starkregenereignissen anfallendes Niederschlagswasser am Baugebiet vorbeileiten. Zudem wird für den betreffenden Teilbereich der neu geplanten Verkehrserschließung eine erforderliche Straßenentwässerung errichtet, die anfallendes Niederschlagswasser geordnet aufnehmen bzw. ableiten kann. Weitere Untersuchungen bzw. Planungsmaßnahmen in dieser Hinsicht sind daher nicht erforderlich.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird der Erschließungsträger auf diese Situation noch ergänzend hingewiesen. Es ist für einen ausreichenden Überschwemmungsschutz zu sorgen. Verbindliche Festsetzun-

gen, wie von der Fachbehörde gefordert, werden jedoch nicht für erforderlich erachtet.

3.5 Schreiben des Zweckverband Wasserversorgung vom 25.11.2020

Wasserversorgung:

Vorhabenträger 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 100 PVC im Flurstück 7/2 der Gemarkung Meilenhofen (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, 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 Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Steigäcker Nord“ in Meilenhofen stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 321/6 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 Verbandssatzung § 4 Abs. 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 für die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Steigäcker Nord“ in Meilenhofen eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht

folgende Würdigung:

Wasserversorgung

Der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau bestätigt, dass der geplante Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 100 PVC im Flurstück 7/2 der Gemarkung Meilenhofen mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens sind hier rechtzeitig die notwendigen Abstimmungen mit dem Wasserversorger in die Wege zu leiten, damit Ausbau des Leitungsnetzes, evtl. erforderliche Umbaumaßnahmen oder Maßnahmen zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfes entsprechend erfolgen können. Die Klärung dieser Belange obliegt dem bereits für Entwässerung und Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro Lichtenecker & Spagl im Nachgang des Bauleitplanverfahrens auf Ebene der Umsetzung des Vorhabens. Eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem Zweckverband ist vorzunehmen.

Die getätigten Aussagen werden mit dem Inhalt der Begründung unter Ziffer 6.3 Wasserwirtschaft abgeglichen und diese gegebenenfalls entsprechend ergänzt. Der beigefügte Bestandsplan wird nachrichtlich in die Begründung übernommen.

Die Ausführungen zur Erschließung und den Erschließungskosten werden bei der Umsetzung beachtet.

Brandschutz

Die getätigten Aussagen zum Brandschutz, Löschwasser und den damit verbundenen Kosten werden mit dem Inhalt der Begründung unter Ziffer 9 Brandschutz abgeglichen und diese gegebenenfalls entsprechend ergänzt.

Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten sind gegenwärtig noch nicht festgelegt. Im Zuge der anstehenden Entwässerungs- / Erschließungsplanung soll diese erarbeitet werden.

Der beiliegende Lageplan wird redaktionell in der Begründung unter Ziffer 8.3.1 Wasserversorgung ergänzt. Nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes wird dem Zweckverband eine rechtskräftige Ausfertigung übersendet.

3.6 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 28.12.2020

Belange des Bauplanungsrechtes

Von Seiten des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht- bestehen für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

Anmerkung:

In den textlichen Festsetzungen ist keine Regelung bezüglich der Abstandsflächen getroffen worden. Lediglich in den Hinweisen (Ziff. 2) und in der Begründung (8.3) wird auf die Anwendung der Abstandsflächenregelung nach der BayBO hingewiesen. Dies kann nur in den Festsetzungen verbindlich geregelt werden und nicht in den Hinweisen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Sachgebiet 41 Bauplanungsrecht, wird zur Kenntnis genommen.

Gegen die Planung bestehen grundsätzlichen keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung:

Der Hinweis durch Text zur Abstandsflächenregelung wird herausgenommen und unter Festsetzungen durch Text entsprechend der Anregung der Fachstelle aufgenommen.

Belange des Städtebaues

Grundsätzlich besteht von Seiten des Städtebaus Einverständnis mit der im Betreff genannten geplanten Bebauungsaufstellung.

Folgender Sachverhalt soll jedoch im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

Bei den Schemaschnitten ist bei „Bautyp B Erdgeschoss und Obergeschoss“ die Schnittdarstellung missverständlich. Zulässig ist ein Gebäude mit einem Erdgeschoss und einem Normalgeschoss. Die obere strichlierte Linie über dem Obergeschoss suggeriert eine weitere nutzbare Ebene im Dachbereich. Dies ist jedoch nicht zulässig. Es ist lediglich ein Hohlraum für eine Dachkonstruktion möglich. Neben einer textlichen Darstellung sollte im Schnitt die strichlierte Linie entfernt und die Gebäudehöhe geringer dargestellt werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

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

Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung:

Entgegen der Einschätzung der Kreisbaubehörde stellt der Schemaschnitt bei Bautyp B keinen Widerspruch zu den Festsetzungen dar. Die obere strichlierte Linie über dem Obergeschoss visualisiert lediglich den verbleibenden Dachraum. Dieser kann aufgrund der Dachneigung nur als Speicher genutzt werden und lässt keine eigenständige Wohnnutzung zu. Aus diesen Gründen ist kein zusätzliches Vollgeschoss nutzbar. Anpassungen der Festsetzungen sind daher nicht notwendig.

Belange der Abt. Immissionsschutz

Die Fachstelle Technischer Immissionsschutz wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde aufgefordert, eine fachtechnische Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung abzugeben.

Geplant ist die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Steigäcker Nord“. Der Geltungsbereich liegt im innerörtlichen Bereich des Ortes Meilenhofen und soll als WA ausgewiesen werden. Unmittelbar südlich grenzt das WA „Steigäcker“ an. Südwestlich befindet sich das WA „An der Frühlingsstraße“.

In einer Entfernung von ca. 50 m östlich verläuft die Bundesstraße 301. Vom Straßenverkehr sind Schallimmissionen auf den Geltungsbereich, insbesondere auf die östlich angeordneten Baugrundstücke zu erwarten. Zwar führt die Stadt Mainburg richtigerweise an, dass die Geschwindigkeit auf 50 km/h beschränkt und eine Abschirmung durch direkt an der Straße gelegene Gebäude gegeben ist; eine überschlägige Prognoserechnung zeigt jedoch, dass der Orientierungswert der DIN 18005 sowie der Grenzwert der 16. BImSchV insbesondere zur Nachtzeit nicht sicher eingehalten werden kann. Die Abschirmung ist nicht lückenlos gegeben. Die Einholung eines Schallgutachtens zum Verkehrslärm wird dringend empfohlen. Mindestens sollten Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen an den Ostfassaden der geplanten Wohnhäuser ausgeschlossen werden.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich auf der Flurnummer 12/1 ein Grundstück mit umfangreicher Holzlagerung. Dieses Grundstück liegt gemäß dem Flächennutzungsplan ebenfalls im WA. Der Fachstelle ist nicht bekannt, inwieweit auf diesem Grundstück gewerbliche Holzverarbeitung durchgeführt wird. Eine Baugenehmigung für derartige Arbeiten ist nicht bekannt. Hierzu sollte die Stadt Mainburg weitere Informationen einholen. Handelt es sich um ein Gewerbe, sind dadurch bedingte Schallimmissionen auf den Geltungsbereich - sofern Nutzung genehmigt - gutachterlich bewerten zu lassen. Nördlich anschließend befindet sich auf der Flurnummer 13/1 ein Anwesen mit genehmigtem Betrieb eines Tanzlokals. Hier ist nicht bekannt, ob genanntes Tanzlokal noch betrieben wird. Die derzeitige Nutzung des Geländes als Abstellort für Gerüstteile, Baumaterialien, Hänger und dergleichen sowie der bauliche Zustand der Gebäude lässt die genehmigte Nutzung momentan nicht vermuten. Dennoch sollte die Genehmigungssituation sowie die tatsächlich vorhandene Nutzung von der Stadt Mainburg näher geprüft werden, um Lärmkonflikte der Nutzung mit dem geplanten Geltungsbereich frühzeitig ausschließen zu können. Es ist jedoch festzuhalten, dass mit dem bestehenden Wohnhaus auf der Flurnummer 12/1 ein näherer Immissionsort mit gleichem Schutzanspruch besteht, sofern dieses Wohnhaus nicht betriebszugehörig genutzt wird.

Südöstlich des Geltungsbereichs auf Flurnummer 4 sowie weiter östlich auf der Flurnummer 34 befinden sich hopfenverarbeitende Betriebe (laut Baugenehmigungen). Zur Flurnummer 4 liegen der Fachstelle keine Informationen vor, ob eine derartige Nutzung noch betrieben wird. Dies sollte von der Stadt Mainburg geklärt werden. Der Betrieb auf Flurnummer 34 dürfte durch nähere Immissionsorte soweit eingeschränkt sein, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans nicht zu befürchten sind.

Es wird um Klärung der genannten Sachverhalte gebeten. Eine abschließende Beurteilung durch den Immissionsschutz kann derzeit noch nicht vorgenommen werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

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

Gegen die Planung bestehen Bedenken. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Die Fachbehörde weist auf die 50 m östlich verlaufende Bundesstraße 301 hin und die damit verbundenen Schallimmissionen durch den Straßenverkehr auf den Geltungsbereich.

Zur Klärung der Belange des Straßenverkehrslärms wurde das Sachverständigenbüro Hock & Partner, Landshut, beauftragt. Das schalltechnische Gutachten, welches im weiteren Verfahren Bestandteil der Verfahrensunterlagen wird, zeigt, dass die Verkehrslärmsituation weder passive und aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht. Der tagsüber in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert OWWA,Tag = 55 dB(A) des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 wird sowohl in 2,0 m (z.B. Terrassen, Gärten im Erdgeschoss) als auch in 5,5 m über Gelände (Balkone im Ober-/Dachgeschoss) eingehalten. Nachts wird der anzustrebende Orientierungswert OWWA,Nacht = 45 dB(A) ebenfalls nahezu flächendeckend eingehalten. Lediglich an der östlichen Baugrenze der Parzelle 3 ist eine geringfügige Überschreitung um 1 dB(A) zu verzeichnen, die aus fachlicher Sicht aber kein Erfordernis nach Schallschutzmaßnahmen auslöst. Der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV bleibt in jedem Fall eingehalten. Aus vorgenannten Gründen sind daher keine Festsetzungen und Maßnahmen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Darüber hinaus weist die Fachbehörde auf Nutzungen hin, die Schallimmissionen auf den Geltungsbereich hervorrufen können. Hierzu kann nach entsprechenden Recherchen und Abstimmungen folgendes ausgesagt werden:

Auf dem Flurstück Nr. 12/1 wird keine gewerbliche Holzverarbeitung durchgeführt. Es handelt sich hier um eine landwirtschaftliche Nutzung als Holzlagerfläche für den eigenen Nutzungszweck. Eine Viehhaltung wird auf dem Grundstück nicht betrieben.

Das Tanzlokal auf dem Flurstück Nr. 13/1 wird nicht mehr betrieben. Der Eigentümer hat ein gewerbliches Unternehmen (Bauunternehmen) und nutzt die Fläche als Lagerfläche.

Der genehmigte hopfenverarbeitende Betrieb wird auf dem Grundstück Flurstück Nr. 4 nicht mehr betrieben. Auf diesem Grundstück befindet sich lediglich ein Wohnhaus mit einer Garage und Gartenhäuschen. Bei dem Anwesen auf Flurstück Nr. 34 handelt es sich um einen aktiven hopfenverarbeitenden Betrieb, der allerdings mehr als 50 m östlich des Geltungsbereichs angesiedelt ist. Darüber hinaus ist der Betrieb durch die Bundesstraße B 301 räumlich vom Geltungsbereich getrennt. Negative Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet, bzw. zusätzliche Einschränkungen für den Betrieb sind nicht zu befürchten, da dieser Betrieb bereits durch unmittelbar angrenzende Wohnnutzungen tangiert bzw. eingeschränkt wird.

An der Planung kann daher im Hinblick der umliegenden Nutzungen und damit verbundenen Schallimmissionen weiter uneingeschränkt festgehalten werden.

Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang, dass im Vorfeld der Planungen diese Belange bereits abgeprüft wurden und somit bereits zu Beginn des Verfahrens keine Einschränkungen zu befürchten waren.

Belange der Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege

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

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Gesetzlich geschützte Gehölzbestände (Art. 16 BayNatSchG):

Am westlichen Rand sowie in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs befinden sich Gehölzbestände, die dem gesetzlichen Schutz des Art. 16 BayNatSchG unterliegen. Aus der Planung geht nicht eindeutig hervor, wie mit den Beständen umgegangen werden soll. Dies ist in der weiteren Planung zu klären und entsprechend darzustellen.

2. Artenschutz / Gehölzbestände:

Für die oben beschriebenen Gehölzbestände fehlt eine artenschutzrechtliche Betrachtung.

3. Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen unvollständig:

Die Planung enthält nur unvollständige Aussagen zur Eingriffsregelung. Es wurde lediglich der Kompensationsbedarf ermittelt, aber keine konkreten Flächen und Maßnahmen festgelegt. Diese Festlegung ist jedoch unverzichtbar für eine abschließende Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde und wesentliche Grundlage für eine rechtssichere Behandlung der Eingriffsregelung. Um Verzögerungen und Unsicherheiten in den weiteren Planungsschritten zu vermeiden, wird eine rechtzeitige Bearbeitung und ggf. Abstimmung angeraten.

4. Monitoring:

Im Umweltbericht (Nr. 4.2.) werden zwar Monitoringvorschläge angekündigt, eine Auflistung fehlt allerdings. Diese sind in der weiteren Planung zu ergänzen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege wird zur Kenntnis genommen.

Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Die oben beschriebenen Gehölzbestände wurden mit einer Ausnahmegenehmigung der Stadt Mainburg vom 12.01.2021 gerodet. Ein Erhalt der zwei im Eingriffsbereich befindlichen Hecken war im Rahmen der Erschließungsarbeiten nicht möglich, da die Flächen direkt an das künftige Baugebiet anschließen. Insgesamt ist somit die Rodung von ca. 90 m² im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Die Kompensation des gesamten Gebietes findet auf der geplanten Ausgleichsfläche für das Baugebiet „Steigäcker Nord“ auf Fl.-Nr. 87, Gemarkung Ebrantshausen, statt. Dazu werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und dann in den Planunterlagen im Zuge des weiteren Verfahrens zum Entwurf aufgenommen.

Die Auflistung der Monitoringvorschläge (Schutzgut, Monitoringansatz und Monitoringzeitraum) wird im Umweltbericht unter Ziffer 4.2 Monitoring ergänzt.

Belange der Abt. Abfallrecht - staatlich

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die abfallrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Belange im Bauungsplan und der zugehörigen Begründung ausreichend berücksichtigt.

Hinsichtlich der Belange des staatlichen Abfallrechts/Bodenschutzes wird jedoch darauf hingewiesen, dass erhöhte Kupferwerte nachgewiesen wurden. Nach der Herkunft dieser hohen Kupferwerte (Hopfenanbau oder Gülleaufbringung) wurde offensichtlich jedoch nicht recherchiert. Auch auf Pflanzenschutzmittel wurde anscheinend nicht untersucht. Der Prüfwert für den Schadstoffübergang Boden-Nutzpflanze auf Ackerbauflächen im Hinblick auf Wachstumsbeeinträchtigungen bei Kulturpflanzen (AN-Extrakt) liegt bei 1 mg/kg. Hierzu liegen jedoch keine Untersuchungsergebnisse vor, sodass eine Gefährdungsabschätzung diesbezüglich nicht erfolgen kann. Es soll jedoch angemerkt werden, dass bei niedrigeren oder höheren pH-Werten als pH 7,0 Wachstumsbeeinträchtigungen auftreten können. Der Grund dafür ist, dass vor allem Wurzelgemüse Schwermetalle und damit auch Kupfer verstärkt anreichert. Ein saurer Boden (< 7) oder stark basisches Bodenmilieu (pH-Wert deutlich über 7) fördert die Mobilität von Schwermetallen. Ein neutraler pH-Wert im Bereich von pH 7 wirkt hingegen der Verlagerung und der Aufnahme von Schwermetallen durch die Pflanzen entgegen. Um die Aufnahme der Schwermetalle zu reduzieren, sollte im Boden stets ein pH-Wert von 7 angestrebt bleiben, z. B. durch Aufkalkung und durch verstärkte organische Düngung. Beides bewirkt die Festlegung von Kupfer (Schwermetalle) an Bodenteilchen und verringert somit die Verfügbarkeit für Pflanzen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung staatliches Abfallrecht, wird zur Kenntnis genommen.

Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Durch das beauftragte geotechnische Fachbüro IMH, Hengersberg, fand am 18.01.2021 eine Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Staatliches Abfallrecht, statt. Demnach besteht durch die Bodenbelastungen mit Kupfer über den Vorsorgewerten keine Gefährdung, weshalb auf zusätzliche Analytik verzichtet werden kann. Daher kann an den Planungen ohne zusätzliche Untersuchungen festgehalten werden.

Belange der Abt. Abfallrecht - kommunal

Die Belange der kommunalen Abfallwirtschaft wurden ausreichend berücksichtigt.

Die Müllgefäße der Parzelle 15 sind an der Erschließungsstraße zur Leerung bereitzustellen. Zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen ist eine geeignete Sammelstelle in ausreichender Größe auszuweisen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht, wird zur Kenntnis genommen.

Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Die Bereitstellung der Müllgefäße zur Leerung erfolgt wie auch bei den anderen Parzellen an der Erschließungsstraße, da hier eine direkte, eigene Zufahrt besteht. Die Festsetzung durch Planzeichen einer eigenen Müllsammelstelle für Parzelle 15 wird daher nicht für erforderlich erachtet. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.