

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

Abstimmung:

I. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 08.03.2021 bis 19.04.2021 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. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.03.2021 bis 19.04.2021 statt. Insgesamt wurden 19 Fachstellen und 1 benachbarte Verwaltungsgemeinschaft am Verfahren beteiligt mit folgendem Ergebnis:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Deutsche Telekom Technik
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Erdgas Südbayern
- Kreisheimatpflegerin Monika Kaltner
- Landesbund für Vogelschutz
- Polizeidirektion Mainburg

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

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

- Bayerischer Bauernverband vom 09.03.2021
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 05.03.2021
- Industrie- und Handelskammer Regensburg vom 30.03.2021
- Regionaler Planungsverband Landshut vom 24.03.2021
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 20.04.2021
- LRA Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht, Abt. Kreisbrandrat und Abt. Abfallrecht kommunal vom 12.04.2021
- VG Mainburg (Aigsbach, Elsendorf, Attenhofen, Volkenschwand) vom 04.03.2021

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen oder Einwände vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 06.04.2021
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 25.03.2021
- Bayernwerk Netz GmbH vom 07.04.2021
- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 19.04.2021
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau 19.03.2021
- LRA Kelheim, Abt. Städtebau vom 12.04.2021
- LRA Kelheim, Abt. Immissionsschutz vom 12.04.2021
- LRA Kelheim, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege vom 12.04.2021
- LRA Kelheim, Abt. Abfallrecht staatlich vom 12.04.2021
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 23.03.2021

3.1 Schreiben vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 06.04.2021

Das AELF-Abensberg verweist auf seine Stellungnahme vom 14.12.2020.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten verweist auf die Ausführungen und Einwände zum Vorentwurf und hält diese entsprechend aufrecht.

Die Stadt Mainburg nimmt dies zur Kenntnis und verweist in diesem Zusammenhang auf die Würdigung der einzelnen Aussagen zum Vorentwurf vom 10.02.2021. Im Ergebnis wird die Beschlussfassung hierzu ebenso aufrechterhalten und die Stadt sieht daher keine Veranlassung, die Planung entsprechend zu ändern. Im Einzelnen gilt der Wortlaut aus dem Vorentwurf wie folgt:

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 vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vom 25.03.2021

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 (BQ) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Der Abteilung All (Baudenkmalpflege) des BLfD liegt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Steigacker Nord der Stadt Mainburg zur Stellungnahme vor. Das Areal beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 10.096 m² und erstreckt sich über die Grundstücke Fl.-Nrn. 5/1 (Teilfläche), 7, 7/1, 11 und 13 (Teilfläche). Etwa hundert Meter nordöstlich der zu bebauenden Fläche befindet sich das mit folgendem Text in der bayerischen Denkmalliste verzeichnete Baudenkmal:

D-2-73-147-34 Gasthaus, Südflügel zweigeschossiger Steildachbau mit Segmentbogenfenstern, Nordflügel zweigeschossiger Mansardwalmbau mit Zwerchgiebel nach Norden, 18./19. Jh. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand existiert keine Sichtbeziehung zwischen der betroffenen Fläche und dem genannten Baudenkmal oder zu der noch weiter nordöstlich gelegenen Kirche Mariä Namen, sodass aus Sicht des BLfD

unter Berücksichtigung der Bauvolumina keine baudenkmalpflegerischen Belange berührt sind. 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).

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.
Es werden keine tatsächlichen Einwände vorgebracht. Zum Vorentwurf erging keine Stellungnahme. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht nun folgende Würdigung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

Das Denkmalamt verweist auf das ca. 100 m nordöstlich vorhandene Baudenkmal des Gasthauses. Vom Standort besteht jedoch keine Sichtbeziehung, sodass hier relevante Belange nicht berührt sind.

Bodendenkmalpflegerische Belange

Zur Bodendenkmalpflege ergehen keine Aussagen.

3.3 Schreiben von Bayernwerk Netz GmbH vom 07.04.2021

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. 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. Beachten Sie bitte die Hinweise im Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Kabelplanungen

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 3 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 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.

Transformatorstation

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 15-20 qm uns für den

Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort ist im Plan zu entnehmen. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://meine-plan-auskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Energieversorgers wird zur Kenntnis genommen.

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Leider wurde zum Vorentwurf keine Stellungnahme abgegeben. Zu den nun vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Kabel

Die Aussagen hierzu werden mit den in der Planung getroffenen Aussagen zur unterirdischen Kabelverlegung abgeglichen und bei Bedarf entsprechend redaktionell ergänzt.

Transformatorenstation

Der Energieversorger fordert die Bereitstellung eines Grundstückes für eine zusätzliche Trafostation zur Versorgung des Gebietes. Ein Standort kann dabei der Bayernwerk Netz GmbH auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 13, westlich angrenzend an das Grundstück der Parzelle 7, zur Verfügung gestellt werden. Eine Fläche mit max. 20 m² kann hier für einen Versorgungsstandort berücksichtigt werden. Die Planung wird diesbezüglich ergänzt. Ebenso werden die Aussagen in der Begründung bei der Energieversorgung redaktionell angepasst.

3.4 Schreiben vom Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 19.04.2021

Unsere beiliegende Stellungnahme vom 30.12.2020 zum Vorentwurf hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Mainburg in seiner Sitzung am 10.02.2021 gewürdigt und ist unseren Hinweisen und Empfehlungen teilweise gefolgt. Auch wenn nach den Ausführungen laut Sitzungsprotokoll keine Gefährdung durch Oberflächenwasser aus dem westlich angrenzenden Außeneinzugsgebiet besteht, so halten wir dennoch grundsätzlich an Abschnitt 3 unserer Stellungnahme zum Vorentwurf fest, da sich im Geltungsbereich selbst ein Oberflächenwasserabfluss bilden kann und wir aufgrund der Gefälleverhältnisse einen Zufluss aus dem südlich angrenzenden Siedlungsbereich für möglich halten.

Stellungnahme zum Vorentwurf:

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. Anlegen 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 Geländeneiveau, 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 Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zum nun vorliegenden Entwurf wird zur Kenntnis genommen.

Es werden dabei die Aussagen unter Ziffer 3 der Stellungnahme zum Vorentwurf aufrechterhalten. Zur nun vorgebrachten Stellungnahme ergeht folgende Würdigung:

Die Stadt Mainburg verweist auf die Beschlussfassung zum Vorentwurf vom 10.02.2021 und hält die hierzu getroffenen Aussagen uneingeschränkt aufrecht wie folgt:

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 neugeplanten 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 Festsetzungen, wie von Fachbehörde gefordert, werden jedoch nicht für erforderlich erachtet.

3.5 Schreiben des Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 19.03.2021

Die oben Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Steigäcker Nord“ in Meilenhofen ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 08.03.2021 zur Stellungnahme vorgelegt worden. Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 19.04.2021 die Stellungnahme bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Steigäcker Nord“ in Meilenhofen.

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@zvvw-hallertau.de. Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung ON 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 1/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 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 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 weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken. Zu den neuerlich 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 Lichtenegger & 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 12.04.2021Belange des Städtebaues

Aus städtebaulicher Sicht wird der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanaufstellung nicht zugestimmt, da der Bebauungsplan eine fehlerhafte Festsetzung enthält. Dieser wurde bereits im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB der Stadt Mainburg mitgeteilt. Im Abwägungsverfahren der Stadt Mainburg wurde der Sachverhalt jedoch nicht sachgerecht berücksichtigt.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Städtebau, wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen weiterhin Bedenken. Die Fachstelle verweist hier auf die Aussagen zum Vorentwurf. Zu den neuerlich vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Die Stadt Mainburg hält grundsätzlich an der Beschlussfassung zum Vorentwurf wie folgt fest:

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.

In Ergänzung zu den bereits getroffenen Aussagen möchte die Stadt anmerken, dass auf dieser Planungsebene keine zwingende Notwendigkeit beurteilt wird, weitere Regelungen in der inneren Ausgestaltung der Wohngebäude zu treffen. Die in der Planzeichnung dargestellten Schnitte stellen Schemaschnitte dar, die keine Detailplanung beinhalten und im Ergebnis die Zielsetzung der Stadt dokumentieren.

Dabei ist es in der angewandten Praxis durchaus üblich, dass Wohnräume in der oberen Geschossebene durch eine Geschossdecke vom Dachraum abgetrennt werden. Entsprechend den getroffenen Festsetzungen verbleibt im Dachraum keine Möglichkeit der Wohnnutzung durch ein Vollgeschoss. Darüber hinaus möchte es die Stadt den Bauwerbern jedoch offenhalten, den Dachraum zu nutzen, soweit die Vorgaben des Bebauungsplanes sowie alle in diesem Zusammenhang notwendigen Anforderungen der BayBO eingehalten werden. Letztendlich verbleibt aufgrund der max. zulässigen Wandhöhen sowie der Dachneigung kaum ein tatsächlich nutzbarer Wohnraum.

Zusätzlich erfolgt in der Darstellung der Schemaschnitte im Dachraum noch die Bezeichnung „Speicher“, damit keine ungewollten Missverständnisse entstehen. Ansonsten verbleiben die Aussagen und Festsetzungen im Bebauungsplan unverändert.

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 Orts Meilenhofen und soll als WA ausgewiesen werden. Unmittelbar südlich grenzt das WA „Steigäcker“ an. Südwestlich befindet sich das WA „An der Frühlingsstraße“. Auf die Stellungnahme vom 28.12.2020 wird hingewiesen. Der Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Verkehrslärm des Fachbüros Hoock & Partner vom 15.02.2021, Projektnummer MBG-5751-01, beigelegt. Den Berechnungen wurde die neue RLS 19 zugrunde gelegt. Die vorliegenden Verkehrsdaten wurden für die Berechnung nach RLS 19 angepasst. Die Berechnungen und Eingabedaten sind plausibel. Das Gutachten zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 tags flächendeckend, nachts, außer an der östlichen Grundstücksgrenze im OG auf Parzelle 3, eingehalten werden können. Die Überschreitung auf Parzelle 3 beträgt 1 dB(A). Durch geringfügiges Verkleinern der Baugrenze könnte selbst diese Überschreitung vermieden werden. Da der nächtliche Grenzwert der orientierend heranziehbaren 16. BImSchV jedoch eingehalten wird, kann die Stadt Mainburg über eine eventuelle Anpassung der Baugrenze im Rahmen der Abwägung eigenständig entscheiden. Die zu klärenden Punkte hinsichtlich gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzungen im Umfeld der Bauleitplanung wurden im Rahmen der Abwägung vom 10.02.2021 sowie in der Begründung zur vorliegenden Planung zufriedenstellend behandelt. Redaktionell ist anzumerken, dass die Angaben zum Betrieb auf Flurnummer 13/1 unter dem Punkt 10.3 und nicht unter 10.4 der Begründung zu fassen wären, da es sich hierbei um gewerbliche Tätigkeiten handelt. Gegen die Bauleitplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

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

Gegen die Planung bestehen nun keine weiteren tatsächlichen Bedenken. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Die Fachstelle bestätigt das Einverständnis mit den nun vorgelegten Unterlagen sowie der getroffenen Beschlussfassung zum Vorentwurf.

Die betreffenden Punkte in der Begründung werden noch redaktionell angepasst.

An der Planung ist daher nichts Weiteres zu veranlassen.

Belange der Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Gesetzlich geschützte Gehölzbestände (Art. 16 BayNatSchGL):
Die Planung beinhaltet in zwei Teilbereichen die Entfernung von Gehölzen. Dabei handelt es sich um Hecken und Gebüsche, die als gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gem. Art. 16 BayNatSchG einzustufen sind. Nach Art. 16 BayNatSchG ist es verboten, Gehölze in der freien Natur zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen. Die Beseitigung von gesetzlich geschützten Gehölzbeständen bedarf einer Ausnahmegenehmi-

gung durch die untere Naturschutzbehörde (Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG.) Diese kann nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und nicht durch die Stadt Mainburg erteilt werden. In einem gesonderten Antrag an die untere Naturschutzbehörde müssen Art und Umfang der zu beseitigenden Gehölzbestände, Art und Umfang der Ausgleichspflanzungen sowie die notwendigen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nachvollziehbar dargestellt werden. Für diesen formlosen Antrag können die im Rahmen des Bebauungsplans erarbeiteten Unterlagen und Daten verwendet werden. Auf dieser Grundlage kann eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt werden, da der Sachverhalt inhaltlich korrekt abgearbeitet wurde.

2. Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen:
Mit der Auswahl der Ausgleichsfläche und den angestrebten Entwicklungszielen besteht Einverständnis. Aufgrund der Vornutzung mit Ackergras kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass sich durch Nutzungsextensivierung ein artenreicher Grünlandbestand entwickelt. Dazu sind begleitende Maßnahmen, wie z.B. die Einbringung von Naturgemischen, notwendig.
3. Markierung:
Zur besseren Nachvollziehbarkeit im Gelände und zur Flächensicherung ist eine dauerhafte und gut erkennbare Markierung der Grenze zwischen angrenzender Ackernutzung und Ausgleichsfläche erforderlich (z.B. mit Eichenstangen).
4. Meldung an das Ökoflächenkataster:
Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG 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.
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 Stadt Mainburg, 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.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

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

Gegen die Planung bestehen weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken. Zu den nun vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Die von der Fachstelle vorgebrachten Aussagen bestätigen vom Grundsatz die in der Planung getroffenen Aussagen und Festsetzungen zum Naturschutz.

Die Aussagen in der Stellungnahme werden noch ergänzend mit den in der Planung getroffenen Beurteilungen abgeglichen und bei Bedarf redaktionell ergänzt. Alle notwendigen Schritte im Nachgang des Verfahrens werden dann entsprechend in die Wege geleitet. Der Investor wird zudem auf diese Situation nochmals hingewiesen.

Belange der Abt. Abfallrecht - staatlich

Zu dem Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 28.12.2020 eine ausführliche Stellungnahme abgegeben. Weitere Hinweise sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

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

Gegen die Planung bestehen weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Fachstelle bestätigt zudem die bisherigen Aussagen und Beschlussfassungen und es wird daher keine Veranlassung zur abfallrechtlichen Änderung oder Ergänzung der Planung beurteilt.

3.7 Schreiben der Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 23.03.2021

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Steigäcker Nord“, um ein neues Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung weiterhin nicht entgegen. Um einer Entstehung von "Spekulationsflächen" vorzubeugen, wird der Gemeinde empfohlen, ein Baugebot für neue Baugebiete auszusprechen.

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, TIFF, 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 Höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Gegen die Planung bestehen weiterhin keine Bedenken.

Die Stadt Mainburg nimmt diese Aussagen zur Kenntnis und sichert der Behörde nach Inkrafttreten der Planung die Weiterleitung der gewünschten Unterlagen zu.