

Bebauungsplan "An der Sandolfstraße", Änderung mit DB 1;  
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der  
frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange

Abstimmung:

### I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 09.06.2021 bis einschließlich 14.07.2021 statt. Es wurden zwei schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Darlegung und Anhörung – Bürgerbeteiligung – am 16.06.2021 um 17:00 Uhr im Rathaus der Stadt Mainburg. Es wurden Anregungen durch zwei Bürger gemäß Niederschrift vorgetragen.

Anwohner 1 erkundigt sich über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Der Bereich östlich des Planungsgebiets ist laut seinen Informationen nicht mehr festgesetzt.

Anwohner 1 gibt an, dass bereits im Jahr 2003 Bedenken zum ursprünglichen Plan geäußert wurden. Er gibt weiter an, dass das vorhandene Rückhaltebecken besser gepflegt werden muss. Er erkundigt sich weiter, wie mit dem angrenzenden Biotop umgegangen wird.

Anwohner 1 fügt hinzu, dass sich das Wasserwirtschaftsamt bei den Festsetzungen enorm verkalkuliert hat. Diesbezüglich hat im Oktober 2020 ein Termin in Kelheim stattgefunden. Die Feuerwehr Sandelzhausen hat außerdem den Park- und Übungsplatz aufgefüllt. Er erkundigt sich weiter, wie dies genehmigt werden konnte und warum hier kein Rückhaltebecken gefordert wurde. Die Anwohner sind nun die Leidtragenden. Sie kontrollieren die Pegelstände seit 1973 und dokumentieren diese auch entsprechend. Die überplante Fläche ist im Hochwasserfall immer überschwemmt. Er gibt weiter an, dass er über die heute genannten Einwände eine schriftliche Antwort möchte.

Anwohner 2 erkundigt sich über den Überschwemmungsbereich im geplanten Bau.

Anwohner 1 gibt an, dass das WWA keine aktuellen Pegelstände für diesen Bereich besitzt.

Anwohner 1 äußert seine Bedenken zum hydrostatischen Druck. Es ist nicht bekannt wohin der Rückstau verläuft.

Anwohner 1 erkundigt sich außerdem über die Auffüllung hinter den geplanten Gebäuden.

Anwohner 1 erkundigt sich über die Distanz „Sandolfstraße — Auffüllung“.

Anwohner 1 erkundigt sich, ob die aktuell laufenden Planungen „Am Kindergarten“ und „An der Hügelstraße“ hier berücksichtigt werden.

Anwohner 1 fügt hinzu, dass die Entwässerung des Bereichs „Am Kindergarten“ über die Schützenstraße direkt neben seinem Anwesen entwässert wird. Er erkundigt sich außerdem über das vorhandene Biotop hinter dem Planungsgebiet und warum dieses von der Stadt gemäht wird.

Anwohner 1 gibt an, dass sich durch den Bau die Verkehrsproblematik verschärfen wird. Die Feuerwehr grenzt auch direkt an den Planungsbereich an.

Anwohner 2 erkundigt sich über das ausstehende Bodengutachten und ob dieses nicht bereits vorab eingeholt werden müsste.

Anwohner 2 gibt an, dass man erst nach ca. 4,5 m auf einen festen Untergrund stößt.

Anwohner 1 erkundigt sich, ob die Tiefgarage im Falle eines Hochwassers volllaufen kann.

Anwohner 1 erkundigt sich nochmals über die Kapazität des Kanals in der Sandolfstraße.

Anwohner 2 erkundigt sich, warum nur die Hälfte des Grundstücks bebaut wird.

#### Anwohner 1 und Anwohner 2, Stellungnahme vom 13.07.2021

Laut Bekanntmachung vom 01.06.2021 beabsichtigt die Stadt Mainburg die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Rahmen der damit veröffentlichten Planungsunterlagen. Hierzu möchten wir mit folgenden Punkten Stellung nehmen und bitten um eine Klärung unserer Anliegen in schriftlicher Form sowie Beachtung der vorgebrachten Fakten in den weiteren Planungen.

##### 1. Parkraum im Planungsbereich

Die derzeitige Planung sieht hauptsächlich Stellplätze im Bereich einer Tiefgarage vor. Zumeist sind Parkmöglichkeiten in solchen Fällen, für bspw. Besucher der Häuser, aufgrund von Zugangs-/ Zufahrtsbeschränkungen nicht nutzbar. Selbst wenn oberirdisch Parkplätze entstehen sollten, geht nicht klar hervor, in welchem Ausmaß dies geschehen soll. Somit ist naheliegend, dass lediglich Parkplätze im Umfang des derzeit gültigen Parkplatzschlüssels der Stadt Mainburg, von 2 Parkplätzen pro Wohneinheit, nachgewiesen werden müssen. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass Besucher der drei Häuser mit jeweils sechs Wohneinheiten zum Abstellen ihrer Fahrzeuge den öffentlichen Raum im Bereich der Sandolfstraße nutzen müssen und dadurch erhebliche Verkehrsbehinderungen zu erwarten sind. Hier muss aus unserer Sicht ein wesentlich höherer Parkplatzschlüssel auf dem überplanten Gelände als 2 berücksichtigt werden, sodass für die Anwohner keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Dabei ist insbesondere die Gegebenheit zu betrachten, dass sich in direkter Nachbarschaft das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr Sandelzhausen befindet. Hier dürfen zu keinem Zeitpunkt Engpässe der Zu- und Abfahrtswege entstehen, die durch bspw. parkende Besucher entstehen können. Deshalb bitten wir um eine Stellungnahme zur derzeitig geplanten Anzahl der Parkplätze auf dem überplanten Gelände sowie die Anzahl der Parkplätze, die über die minimal notwendige Anzahl zusätzlich mit eingeplant werden. Sollten keine weiteren Stellplätze als die minimal notwendige Anzahl eingeplant werden, bitten wir Sie darum, weitere Parkplätze vorzusehen.

##### 2. Bebauung im Überschwemmungsgebiet

Die derzeitige Planung sieht eine Bebauung zumindest teilweise im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet vor. Die Festsetzung erfolgte erst vor Kurzem und unterliegt aktuellen Berechnungen. Eine Bebauung in einem solchen Bereich stellt eine starke Gefährdung, gerade auch für Anlieger, flussaufwärts dar, da eine Drosselstelle bewusst herbeigeführt wird. Eine solche Bebauung ist somit unzulässig und sollte dringendst vermieden werden. Der Bereich der HQ extrem Ereignisse nimmt sogar noch deutlich mehr Raum ein, der in der aktuellen Planung ebenfalls überplant ist. Diese Grenzen müssen aus unserer Sicht in jedem Fall eingehalten werden. Diese Einschränkung in der Überplanbarkeit wurde auch den Nachbargrundstücken auferlegt. Die Planung muss somit dahingehend dringend angepasst werden, damit keine Verletzungen der Überschwemmungsgebiete stattfinden!

##### 3. Flächenversiegelung und Regenwassermanagement

Die deutlich massivere Bebauung bewirkt auch eine deutlich stärkere Versiegelung der Flächen. Von diesen Flächen muss auch das auftretende Regenwasser abgeführt werden. Dies führt wiederum zu einer deutlichen Verschärfung der Hochwassersituation der restlichen Anlieger. Des Weiteren befindet sich die Bebauung von vornherein an einem sehr neuralgischen Punkt, da sowohl Wasser aus dem Wohngebiet an der Geisbergstraße, wo ebenfalls neue Parzellen geplant sind, als auch Wasser vom Baugebiet „Am Kindergarten“ und dem in diesem Bereich neu geplanten Baugebiet hier zusammengeführt werden. Zusätzlich wird laut Planungsunterlagen beabsichtigt, das Gelände über die aktuelle Höhe hinaus aufzuschütten. Somit wird der Retentionsraum für Überschwemmungswasser deutlich reduziert, was sich wiederum negativ auf die Anlieger flussaufwärts auswirkt. Wir bitten Sie um eine Stellungnahme, ob die derzeit verbaute Kanalisation auf dieses Wasseraufkommen ausgelegt ist. Außerdem bitten wir Sie um Offenlegung und Erläuterung der Berechnungen zu den Abflussmengen im Planungsgebiet aus den verschiedenen Baugebieten und die Auswirkungen auf die Hochwassersituation auch flussaufwärts.

##### 4. Verkehrsaufkommen Sandolfstraße

Das Verkehrsaufkommen an der Sandolfstraße ist durch die Erschließung des Baugebiets an der Geisbergstraße und zusätzlich durch den Durchgangsverkehr der Firma Wolf im Moment sehr ausgelastet

bzw. überlastet. Eine Bebauung, wie in den Planungsunterlagen ersichtlich, führt zu einem nochmal gesteigerten Verkehrsaufkommen, da eine weitreichende Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln, aufgrund der mangelnden Anbindung und den regionalen Gegebenheiten, nicht zu erwarten ist. Eine Verschärfung ist somit vorprogrammiert. Wir bitten Sie, hierzu die Berechnungen zum Verkehrsaufkommen und zur maximalen Belastung der Sandolfstraße aufgrund von realen und validen Daten offenzulegen und zu erläutern bzw. die Bebauung auf ein geeignetes Maß zu reduzieren.

#### 5. Bebauung in der Nähe eines Biotops

Die Bebauung soll am Rande eines Biotops erfolgen. Wir bitten Sie um Stellungnahme, wie das Vorhaben mit den Interessen eines Biotops zu vereinbaren ist und ob eine verdichtete Bebauung in einem solchen Bereich überhaupt zulässig ist.

**- Mit 10 : 1 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)**

#### **Beschluss:**

##### Zu 1. Parkraum im Planungsbereich

Die genaue Anzahl der im Plangebiet erforderlichen Stellplätze ist im Rahmen der Genehmigung der Einzelbauvorhaben nachzuweisen. Geeignete und ausreichend groß dimensionierte Flächen wurden hierfür im Plangebiet festgesetzt. Der Anregung, abweichend zur Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg einen höheren Stellplatzschlüssel festzusetzen, als die gültige Stellplatzsatzung vorgibt, wird nicht gefolgt. Der in vorliegender Bauleitplanung gültige Stellplatzschlüssel gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg ist ausreichend. Gemäß Stellplatzsatzung sind die erforderlichen Stellplätze für Anwohner sowie auch Besucher auf dem Grundstück selbst herzustellen. Somit ist von keiner zusätzlichen Belastung der anliegenden Sandolfstraße auszugehen. Die Zulässigkeit des Parkens im Bereich der anliegenden Sandolfstraße und somit nahe zum Feuerwehrgerätehaus ist nicht Teil der Bauleitplanung, sondern durch örtliche Vorschriften, wie bspw. eine entsprechende Beschilderung, zu regeln. Grundsätzlich gelten die allgemeinen Vorschriften des Straßenverkehrs.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

##### Zu 2. Bebauung im Überschwemmungsgebiet

Über einen hydraulischen Nachweis (WipflerPLAN, 13.09.2021) konnte nachgewiesen werden, dass durch die geplante Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger beim 100-jährlichen Hochwasserereignis (entspricht festgesetztem Überschwemmungsgebiet des Sandelbaches) stattfinden. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

##### Zu 3. Flächenversiegelung und Regenwassermanagement

Die Auswirkungen auf die Hochwassersituation wurden im Rahmen eines hydraulischen Nachweises (WipflerPLAN, 13.09.2021) geprüft. Verlorengelender Retentionsraum wird funktionsgleich ausgeglichen. Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger können ausgeschlossen werden; die Hochwassersituation wird nicht verschärft.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

##### Zu 4. Verkehrsaufkommen Sandolfstraße

Es liegen keine Daten bzw. Berechnungen zum Verkehrsaufkommen bzw. der maximalen Belastung der Sandolfstraße vor. Grundsätzlich ist jedoch durch die geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, anstelle von Einfamilienhäusern, von keinem nennenswerten zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen, sodass keine weiteren Untersuchungen oder Gutachten diesbezüglich erforderlich sind. In der Begründung unter Punkt 5.1.1. „Öffentlicher Personennahverkehr“ wird die öffentliche Anbindung näher erläutert. Das Plangebiet ist demnach auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

##### Zu 5. Bebauung in der Nähe eines Biotops

Das bestehende Biotop befindet sich am nördlichen Rand des Plangebietes innerhalb einer Fläche, die entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche festgesetzt ist. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden mit den vorliegenden Bebauungsplanänderungen damit keine negativen Auswirkungen auf das vorhandene Biotop erwartet.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

## II. Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09.06.2021 bis einschließlich 14.07.2021 statt. Das Ergebnis des Verfahrens lässt sich wie folgt zusammenfassen:

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

- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Erdgas Südbayern GmbH
- Telekom Deutschland GmbH

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg, Schreiben vom 08.06.2021
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 16.06.2021
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 14.06.2021
- Polizeiinspektion Mainburg, Schreiben vom 11.06.2021
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, Schreiben vom 07.06.2021
- Landratsamt Kreisbrandrat, Schreiben vom 08.07.2021
- Landratsamt kommunalen Abfallrechts, Schreiben vom 08.07.2021

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

#### 3.1 Bayernwerk Netz GmbH, Stellungnahme vom 08.06.2021

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

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](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Plan-  
auskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter  
<https://meineplanauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH vom 08.06.2021 werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

### 3.2 Regierung von Niederbayern, Stellungnahme vom 05.07.2021

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „An der Sandolfstraße“ mit Deckblatt Nr. 1, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dreier Mehrfamilienhäuser zu schaffen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung grundsätzlich nicht entgegen. Da jedoch das Überschwemmungsgebiet des Sandelbaches tangiert wird, ist der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut besonderes Gewicht beizumessen.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Gemäß Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 05.07.2021 stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.

Der Hinweis bzgl. die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen. Diese wird separat behandelt; siehe lfd. Nr. 3.4.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

### 3.3 Regionaler Planungsverband, Stellungnahme vom 06.07.2021

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „An der Sandolfstraße“ mit Deckblatt Nr. 1, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dreier Mehrfamilienhäuser zu schaffen.

Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Einwendungen gegen die vorgelegte Planung. Da jedoch das Überschwemmungsgebiet des Sandelbaches tangiert wird, ist der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut besonderes Gewicht beizumessen.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Gemäß Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands vom 06.07.2021 bestehen keine Einwendungen.

Der Hinweis bzgl. die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen. Diese wird jedoch separat behandelt; siehe lfd. Nr. 3.4.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

### 3.4 Landratsamt Kelheim, Stellungnahme vom 08.07.2021

#### Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderung des Bebauungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

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

Hinsichtlich der Belange des staatlichen Abfallrechts und des Bodenschutzes kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Zustimmung zum Vorhaben wird zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis bzgl. der Meldung von Bodenverunreinigungen an das Landratsamt Landshut ist bereits unter Hinweis durch Text Punkt E.4 enthalten.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Belange des Wasserrechts

Die Änderungsplanung liegt augenscheinlich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Sandolfstraße“ (s. Zf. 3.5 der Begründung zum Bebauungsplan) und tangiert u. E. entgegen der Aussage in Zf. 3.4 der Begründung das mit Verordnung des Landratsamtes Kelheim vom 03.11.2020 (Amtsblatt des Landkreises Kelheim Nr. 27/2020) amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Sandelbaches sowie die Hochwassergefahrenfläche HQ extrem. Zur Klarstellung sollte das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie das Risikogebiet im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt werden (§ 9 Abs. 6a BauGB).

Es liegt kein Verbotstatbestand gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG vor. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind § 78 Abs. 3 WHG und § 78b Abs. 1 WHG einschlägig. Auf die gemäß § 78 Abs. 3 WHG und § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG erforderliche Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB durch die Gemeinde weisen wir ausdrücklich hin.

Die Planung betrifft kein Wasserschutzgebiet.

Im Übrigen ist zu den wasserwirtschaftlichen Belangen das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Der Anregung, das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen, wird gefolgt.

Zeichnerisch wurde dieses bereits als Hinweis durch Planzeichen Punkt 6. Hochwassergefahrenfläche HQ100 dargestellt. Jedoch wird die Bezeichnung entsprechend um „festgesetztes Überschwemmungsgebiet“ ergänzt.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Verfahren beteiligt.

Belange des Immissionsschutzes

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

Geplant ist die Änderung des o.g. Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 1. Hierbei sollen im westlichen Teilbereich anstatt der drei geplanten Einfamilienhäuser drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils bis zu sechs Wohneinheiten dargestellt werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Belange des Immissionsschutzes nicht eingegangen. Der Bereich der Änderung liegt im schalltechnischen Einwirkungsbereich der nördlich verlaufenden Staatsstraße 2049 sowie des direkt östlich angrenzenden Feuerwehrgerätehauses der FFW Sandelzhaußen.

Verkehrslärm:

Eine überschlägige Berechnung der zu erwartenden Schallimmissionen durch Verkehrslärm hat ergeben, dass die heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) an den nun wesentlich höher liegenden Immissionsorten zur Tagzeit deutlich, zur Nachtzeit knapp eingehalten werden können. Unzulässige Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm müssen daher nicht angenommen werden.

Feuerwehrgerätehaus:

Bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „An der Sandolfstraße“ im Jahr 2002 und zuvor im Genehmigungsverfahren des Feuerwehrgerätehauses im Jahr 1991 wurde durch die Fachstelle Im-

missionsschutz auf die kritische Schallimmissionssituation durch den Betrieb des Feuerwehrhauses hingewiesen (Stellungnahmen vom 10.04.1991 sowie 20.08.2002). Als kritische Ereignisse wurden damals insbesondere nächtliche Einsatzfahrten und damit verbundener Fahrzeug- und Parkplatzlärm durch anrückende Einsatzkräfte, aber auch der regelmäßige Übungsbetrieb angeführt. Die Beurteilungsgrundlagen haben sich seitdem nicht wesentlich geändert, wodurch weiterhin vom Vorliegen kritischer Immissionsverhältnisse ausgegangen werden muss. Die Immissionssituation wird durch die neue Planung dahingehend verschärft, dass nunmehr bis zu sechs Immissionsorte pro Wohngebäude von unzulässigen Schallimmissionen betroffen sein können. Insbesondere entfällt sehr wahrscheinlich die Möglichkeit einer schalltechnisch günstigen Raumorientierung. Die Argumentation der Stadt Mainburg hinsichtlich der Wichtigkeit und dem Allgemeinnutzen von Ortsfeuerwehren (Bauausschuss, Sitzung vom 15.10.2002) und einer damit verbundenen erhöhten Zumutbarkeit der Geräusche bei Notfalleinsätzen ist soweit nachvollziehbar. Es ist jedoch anzumerken, dass der Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses nicht nur auf Notfalleinsätze beschränkt ist. Regelmäßige Tätigkeiten wie Übungen, Veranstaltungen usw. sind durchaus in der Lage, Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den nächsten Immissionsorten zu verursachen, ohne dass diese einem „zu duldenen Notfallbetrieb“ zuzuordnen wären. Es ist daher zum Schutz der zukünftigen Anwohner, aber auch zur Vermeidung möglicher Einschränkungen der Nutzbarkeit des Feuerwehrhauses erforderlich, dass die Stadt Mainburg sich im Rahmen des Verfahrens kritisch mit der Immissionsproblematik auseinandersetzt.

Die (bereits im BLP-Verfahren im Jahr 2002 übermittelten) Bedenken des Immissionsschutzes bleiben bestehen.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Zu Verkehrslärm

Die Hinweise bzgl. des Verkehrslärms und die damit verbundene Einhaltung der Orientierungswerte werden zur Kenntnis genommen.

Zu Feuerwehrgerätehaus

Es wird nach wie vor auf die Argumentation hinsichtlich der Wichtigkeit und dem Allgemeinnutzen von Ortsfeuerwehren (Bauausschuss, Sitzung vom 15.10.2002) und einer damit verbundenen erhöhten Zumutbarkeit der Geräusche bei Notfalleinsätzen verwiesen.

Regelmäßige Tätigkeiten wie Übungen, Veranstaltungen usw. fallen unter die allgemeinen Regelungen der TA-Lärm und bedürften keiner gesonderten Betrachtung.

Ein Feuerwehrgerätehaus ist als Anlage für Verwaltungen i. S. d. §§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 5 Abs. 2 Nr. 7 bzw. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO einzustufen. Es handelt sich somit um eine Art der Nutzung die in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist.

Unzumutbare Lärmimmissionen auf das überplante Grundstück sind von dem Grundstück der FFW Sandelzhausen nach wie vor nicht zu erwarten. Es kann im Hinblick auf die geringe zeitliche Dauer und die Art der regelmäßigen Tätigkeiten auf dem Grundstück praktisch ausgeschlossen werden, dass es zu unzumutbarem Lärm beim vorliegenden Plangebiet kommen wird. Was die wenigen Einsatzfahrten unter Alarmbedingungen (siehe Tabelle unten) mit Tonsignal angeht, ist aufgrund der besonderen Funktion der Freiwilligen Feuerwehr von einer gesteigerten sozialen Adäquanz der durch sie verursachten Betriebsgeräusche, gerade bei Alarmausfahrten, auszugehen. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der neben dem Wohnen auch von zahlreichen gewerblichen Nutzungen geprägt werden kann bzw. bereits ist, was die Schutzwürdigkeit herabstufte. Gegen eine Beeinträchtigung durch die Nutzung auf dem Grundstück der FFW Sandelzhausen sprechen auch die begrenzte Größe des Grundstücks, wodurch sich ggf. in Zukunft erforderliche Erweiterungen nur in maßvollen Umfang realisieren lassen (vgl.VG Ansbach (9. Kammer), Urteil vom 18.05.2016 - AN 9 K 15.00892).

## Einsätze FFW Sandelzhausen in einem Kalenderjahr

<u>Jahr</u>	<u>Einsätze</u>
2015	18
2016	22
2017	30
2018	27
2019	25
2020	17
bis 01.09.2021	11

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Deckblatt.

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Ausgleichsfläche:

Die digitalen Unterlagen ermöglichen keine exakte Vermessung/Überprüfung des Flächenumfangs des Deckblatts. Es besteht allerdings der begründete Verdacht, dass die Bauflächen vergrößert und festgesetzte Ausgleichsflächen im Norden des Geltungsbereichs überplant werden. Wir bitten, den Sachverhalt abschließend zu klären. Bei einer tatsächlichen Überschneidung ist die Eingriffsregelung zu überarbeiten.

2. Gesetzlicher Biotopschutz:

Im Rahmen der Planung ist zu prüfen, ob der gesetzliche Biotopschutz (§ 30 BNatSchG, Art. 23 Bay-NatSchG) betroffen ist.

3. Spezieller Artenschutz:

Aufgrund des gewählten Verfahrens erfolgte keine Bearbeitung des speziellen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG). Wir weisen darauf hin, dass aufgrund der Lage des Geltungsbereichs in einer Bachaue mit teils extensiver Wiesennutzung, die Betroffenheit von besonders geschützten Arten, insbesondere Bodenbrütern, nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann. Der Sachverhalt muss in der Planung behandelt werden.

4. Artenliste Gehölze:

Die Artenliste enthält nicht heimische Arten, wie z.B. Hopfenbuche und Silberlinde. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass diese Arten nur im bebauten Bereich, aber nicht für Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden dürfen. Hier sind nur standortheimische Arten aus autochthonen Herkünften zulässig.

5. Retentionsraumausgleich:

In der Planung wird vermerkt, dass ggf. ein Retentionsraumausgleich erforderlich wird. Um Konflikte mit Naturschutzbelangen zu vermeiden, bitten wir um eine frühzeitige Einbindung der unteren Naturschutzbehörde bei der Auswahl der dafür verwendeten Flächen.

6. Verfahren:

In der Planung wird mit Verweis auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet. An anderen Stellen wird dagegen auf zusätzliche Unterlagen verwiesen, die „im weiteren Verfahren“ erarbeitet oder vorgelegt werden sollen, z.B. hydrotechnischer Nachweis (S. 10), Bodengutachten (S. 12), Grünordnung (S. 16). Wir bitten daher, das Verfahren eindeutig zu klären und die erforderlichen Unterlagen zu erarbeiten, falls doch ein Regelverfahren durchgeführt wird.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**



**Beschluss:**

Die Stellungnahme, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Zum Hinweis Nr. 1 (Ausgleichsfläche):

Zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche wird die Eingriffsregelung im Zuge des weiteren Verfahrens überarbeitet und abgehandelt. Hierzu wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche in das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung aufgenommen und entsprechend der überarbeiteten Eingriffsermittlung den Erfordernissen entsprechend angepasst.

Zum Hinweis Nr. 2 (gesetzlicher Biotopschutz):

Es wurde zwischenzeitlich geprüft, ob der gesetzliche Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG + Art. 23 Bay-NatSchG betroffen ist. In Abstimmung mit der UNatSchB kam man zu dem Ergebnis, dass es sich bei der überplanten Grünlandfläche nicht um ein „arten- und strukturreiches Dauergrünland“ gem. Art. 23 Bay-NatSchG handelt und dass der gesetzliche Biotopschutz damit nicht greift. Das Ergebnis der Prüfung wird in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

Zum Hinweis Nr. 3 (spezieller Artenschutz):

Entsprechende Hinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden erstellt und in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

Zum Hinweis Nr. 4 (Artenliste Gehölze):

Die im Bebauungsplan festgesetzte Artenliste wird entsprechend dem Hinweis überarbeitet.

Zum Hinweis Nr. 5 (Retentionsraumausgleich):

Zwischenzeitlich wurde ein Konzept zum Retentionsraumausgleich erarbeitet (WipflerPLAN vom 02.09.2021). Demnach findet der notwendige Retentionsraumausgleich außerhalb des Plangebietes der Bebauungsplanänderung und außerhalb der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche statt. Es wird davon ausgegangen, dass keine Konflikte mit Naturschutzbelangen ausgelöst werden. Die UNatSchB wird im Zuge des Weiteren Verfahrens erneut beteiligt.

Zum Hinweis Nr. 6 (Bebauungsplanverfahren):

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es bleibt beim vorgesehenen beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Die Ergebnisse der weiteren Untersuchungen (Bodengutachten, hydrotechnischer Nachweis) werden in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet, die Festsetzungen zur Grünordnung werden konkretisiert.

Belange des Städtebaus

Grundsätzlich besteht von Seiten des Sachgebietes 42 Einverständnis mit der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanänderung. Folgende Sachverhalte sollen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

1. Zur planlichen Darstellung:

- Das Umfeld des geplanten Bebauungsplanes entlang der Sandolfstraße ist geprägt durch eine offene Bebauung. Dabei sind die Wohngebäude abgesetzt vom Straßenrand durch Vorgartenzonen mit Einzeleinfahrten geprägt. Innerhalb des Deckblattbereichs sollte die ortstypische Erscheinung des Straßenraumes aufrechterhalten werden. Dementsprechend ist darauf zu achten, dass die Gestaltung des Straßenraums nicht durch eine Vielzahl von Einfahrten und die unmittelbare Anordnung von Stellplätzen entlang des Straßenraums gestört wird.
- Für die Zulässigkeit der geplanten Tiefgarage wird das Symbol einer Baugrenze verwendet. Nach Osten und Süden ist der festgesetzte Bauraum ebenfalls zeichnerisch darzustellen.

## 2. Textliche Festsetzungen:

- Die Lage des Gebäudes wird durch einen unteren Bezugspunkt festgesetzt. Dieser soll für alle Wohngebäude bei 433,3 m über NN liegen. Aufgrund des nach Norden abfallenden Geländes führt dies zu einem weiteren sichtbaren Untergeschoss. Da sich die zulässige Wandhöhe von 7 m auf den Bezugspunkt und nicht auf das natürliche Gelände bezieht, können Gebäude mit einer Wandhöhe von 9 m entstehen (nördliche Giebelscheiben). Dies kann aufgrund der vorhandenen angrenzenden Bebauung zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen.
- Punkt 2.4 enthält Aussagen zum Abstandsflächenrecht.  
Abweichend zu Art. 6 Abs. 4 BayBO soll der untere Bezugspunkt nicht auf das natürliche, sondern das geplante Gelände bezogen werden. Eine abweichende Regelung ist aus Sicht des Sachgebietes 42 nicht möglich. Sofern die Tiefgarage an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden darf, können sich aufgrund des abfallenden Geländes Abstandsflächenproblematiken mit den angrenzenden Nachbarn ergeben. Die Tiefgarage wird nicht vollständig unterirdisch sein, sondern im rückwärtigen Grundstücksbereich entlang der Grenze ca. 2 m in Erscheinung treten.
- Zu Punkt 4.2:  
Ein Seitenverhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite von mindestens 1,2 : 1 führt zu keinem positiv gestalteten Baukörper. Es werden sehr breite wuchtige Baukörper entstehen mit sehr großen Dachgeschossen. Schmalere und längere Baukörper würden dem gewohnten Ortsbild entsprechen.
- Zu Punkt 5.3.3:  
Das Gelände fällt von der Erschließungsstraße aus nach Norden ab. Die Zulässigkeit von Abgrabungen von bis zu 2 m ist nicht erforderlich. Die maximale Zulässigkeit von Auffüllungen bis 3 m zum natürlichen Gelände ist eine städtebauliche Fehlentwicklung. Die Zulässigkeit von Stützwänden bis zu 1,50 m erfordert die Anordnung von zusätzlichen Absturzsicherungen von mindestens 90 cm. Daraus ergeben sich bauliche Anlagen mit bis zu 1,90 m. Eine angepasste, dem Gelände folgende Bebauung ist anzustreben.
- Zu Punkt 5.1, Dachgestaltung:  
In den Festsetzungen zur Dachgestaltung sollten Maßgaben zur Ausformulierung von Dachgaupen und Zwerchgiebeln getätigt werden. Grundsätzlich sind Dachgaupen auf ein Drittel der Gebäudelänge zu begrenzen.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Sachgebiets 42 und, dass Einverständnis mit der geplanten Bebauungsplanänderung besteht, wird zur Kenntnis genommen.

#### 1. Planerische Darstellung

Analog zu den umliegenden Einfamilienhäusern ist je Mehrfamilienhaus eine Zufahrt geplant. Zusätzlich wird eine Tiefgaragenzufahrt errichtet. Zur Vermeidung einer unverhältnismäßig großen Zufahrtsbreite und Zufahrtsanzahl werden diese in ihrer maximalen Breite und Anzahl begrenzt.

Die Festsetzung durch Text D.5.3.1. wird wie folgt ergänzt:

„Im Plangebiet sind maximal 4 Zufahrten mit je einer maximalen Breite von 7 m zulässig.“

Der Anregung, die Festsetzung durch Planzeichen unter Punkt B.5.4 Grenze für die Zulässigkeit von unterirdischen Bauwerken, Tiefgarage, in der Planzeichnung geschlossen darzustellen, wird gefolgt.

## 2. Textliche Festsetzungen

### Zu Höhenlage und Abstandsflächen:

Die Höhenlage der Gebäude wurde entsprechend der Höhenlage der angrenzenden Straße (Sandolfstraße) und der angrenzenden Bebauung im Osten gewählt. Da das Gelände von der Sandolfstraße hin nach Norden über eine Böschung stark abfällt, ist es zwar richtig, dass das Untergeschoss (Tiefgarage) in Bezug auf das natürliche Gelände freistehen würde; jedoch wird das Untergeschoss vollständig eingefüllt und geländeverträglich zum natürlichen Gelände hin abgebösch. So entspricht die Bebauung der umliegenden vorhandenen Bebauung und fügt sich somit ein. Eine städtebauliche Fehlentwicklung wird dadurch nicht generiert. Gleiches gilt für die Abstandsflächensituation. Durch die Festlegung, auf welche Geländeoberfläche (natürlich oder geplant) sich die Bemessung der Abstandsfläche bezieht, wird keine abweichende Regelung zum Abstandsflächenrecht getroffen. Vielmehr wird die Regelung bereits im Bauleitplanverfahren konkretisiert, da der Art. 6 Abs. 4 Satz 2 diese nicht abschließend festlegt.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

### Zu Seitenverhältnis:

Der Anregung, noch schmalere und längere Baukörper festzusetzen, wird nicht gefolgt. Durch die getroffene Festsetzung werden bereits quadratische Bauten ausgeschlossen. Die umliegende Bebauung gibt keine weitere Einschränkung des Seitenverhältnisses vor.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

### Zu Gelände:

Der Anregung, die Festsetzungen im Hinblick auf die Geländeänderungen und Stützmauern zu reduzieren, wird nicht gefolgt. Die getroffenen Festsetzungen sind aufgrund der vorhandenen Topographie und für die sinnvolle Bebaubarkeit des Grundstücks unerlässlich. Jedoch wurden diese bereits so weit reglementiert, dass diese keine negative Auswirkung auf das Orts- oder Landschaftsbild haben. Ebenso kann durch die getroffenen Festsetzungen die bereits vorhandene Bebauung im Osten optisch fortgeführt werden.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

### Belange des Bauplanungsrechts

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

### Anmerkung:

In den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.4 wird bezüglich der Ermittlung der Abstandsflächen von der Bayerischen Bauordnung abgewichen. Diese Abweichung ist städtebaulich unter Berücksichtigung nachbarschützender Belange in der Begründung abzuarbeiten. Diese Abarbeitung fehlt. Hingewiesen wird diesbezüglich auch auf die Stellungnahme des Städtebaus.

**- Mit 11 : 0 Stimmen –**

### **Beschluss:**

#### Zu Belange des Bauplanungsrechts - Abstandsflächen

Die Stellungnahme des Sachgebiets 41 – Bauplanungsrecht - und, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die Abwägung unter 2. Textliche Festsetzungen verwiesen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

## 3.5 Staatliches Bauamt Landshut, Stellungnahme vom 16.06.2021

### 2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

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

- 2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,  
die eine Anpassungspflicht 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.  
Beim Staatlichen Bauamt Landshut bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine Ausbaubehabsichten.
- 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,  
die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
- 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen  
Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen, wie Staub, Lärm und Abgase, wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamts Landshut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Landshut vom 16.06.2021 und, dass keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

3.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 30.06.2021

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- **D-2-7336-0045** Burgstall des Mittelalters.  
Untertägige frühneuzeitliche Befunde des abgegangenen "neuen" Schlosses in Sandelzhausen.

In unmittelbarer Nähe zu bekannten Ansitzen von Adelsfamilien ist in der Umgebung regelhaft mit zeitgleichen Aufsiedlungen zu rechnen, die vorrangig der Versorgung gedient haben. Die naturräumlich und topographisch sehr günstige Lage solcher Anlagen kann bereits in viel früherer Zeit zu einer Nutzung bzw. Aufsiedlung geführt haben. Wegen des bekannten Bodendenkmals in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

**Der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG ist nicht ausreichend.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/konservatorische\\_ueberdeckung\\_bodendenkmaeler\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf) sowie [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf), 1.12 Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ [https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 ([https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/vollzugsschreiben\\_bodendenkmal\\_09\\_03\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf)) sowie unserer Homepage [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_überplanung\\_bodendenkmaeler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmaeler.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]

wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

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 sowie die Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 30.06.2021 werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, einen entsprechenden Hinweis zur erforderlichen denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe zu ergänzen, wird gefolgt. Folgender Text wird in den Hinweisen durch Text sowie in der Begründung ergänzt:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind ggf. bei der Bauausführung zu beachten.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

3.7 Wasserwirtschaftsamt Landshut, Stellungnahme vom 13.07.2021

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans bringen wir folgende Einwendung mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen vor, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden kann:

1. Gewässer und Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Sandelbaches, einem Gewässer III. Ordnung (vgl. Verordnung über das Überschwemmungsgebiet des Landratsamtes Kelheim vom 20.11.2020). Die diesbezügliche Aussage in Abschnitt 3.4 der Begründung ist falsch und daher anzupassen. Das *festgesetzte* Überschwemmungsgebiet ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan von 2003 erstreckt sich der Geltungsbereich der Deckblattänderung weiter zum Sandelbach hin. Ein Teil der im rechtsgültigen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche dargestellten Fläche soll laut Vorentwurf zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) umfunktioniert werden. Bisherige Außenbereichsflächen würden damit zum Innenbereich. Dies berührt den **Verbotstatbestand des § 78 Abs. 1 WHG** (Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich).

Eine ausnahmsweise Zulassung ist unter Einhaltung der Vorgaben des § 78 Abs. 2 WHG möglich und beim Landratsamt Kelheim zu beantragen. Die Ausnahmegenehmigung muss vor Satzungserlass vorliegen.

Wir empfehlen den bei einem hundertjährigen Hochwasser gefährdeten Bereich (Umgriff des festgesetzten Überschwemmungsgebiets) aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.

Sofern bei der Änderung des Bebauungsplans kein neues Baurecht im Außenbereich geschaffen wird, gelten dann die Anforderungen des § 78 Abs. 3 WHG an die Abwägung. Der Plan wäre so zu überarbeiten, dass diese beachtet werden. Für die Überarbeitung und Abwägung geben wir Ihnen folgende Informationen an die Hand (bezüglich HQ100):

Die Wassertiefen im Planungsbereich liegen im Wertebereich 0 bis 0,5 m.

Der Wasserspiegel liegt bei ca. 431,2 m ü. NN.

Ggf. sind die Auswirkungen der Bebauung auf den Hochwasserabfluss mittels hydraulischer Berechnung zu ermitteln (abhängig von der konkreten Umplanung).

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs untersagt (§ 78 Abs. 4 Satz 1 WHG). Eine Ausnahme von diesem Verbot im Einzelfall setzt unter anderem voraus, dass der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden und verlorengelender Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird (§ 78 Abs. 5 WHG). Es wird empfohlen, bereits im Rahmen der Bauleitplanung die erforderlichen Nachweise zu führen und die entsprechenden Maßnahmen aufzuzeigen.

Ausführungen zur hochwasserangepassten Errichtung der Bauvorhaben fehlen. Es wird dringend empfohlen, geeignete Festsetzungen und Warnhinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

## 2. Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es ist vom Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQextrem) des Sandelbaches betroffen. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren. Es wird dringend empfohlen hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen. Wir empfehlen hierzu die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe von StMB und StMUV „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“.

### Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante festgesetzt (Dazu sollte der Planer möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen). Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).“

„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein (Die konkreten Festsetzungen hierfür ergeben sich aus der o.g. Risikobeurteilung).

### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von - 3 – Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.“

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

## 3. Wild abfließendes Wasser / Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Der Planungsbereich liegt in einem **wassersensiblen Bereich**, der sich aus südlicher Richtung zum Sandelbach hin erstreckt. Dieser deutet auf eine Überflutungsgefährdung hin.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir empfehlen die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Erosionsmulden oberhalb der Bebauung).

Wir empfehlen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB zu treffen, um mögliche Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird empfohlen (siehe oben).

Vorschlag für weitere Festsetzungen (in Ergänzung zu Abschnitt 2):

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

4. Abwasserbeseitigung

Der Anregung, im Zuge des Bauleitplanverfahrens ein Entwässerungskonzept aufzuplanen, wird nicht gefolgt. Ein solches Konzept kann im Rahmen der Bauleitplanung nur dann erforderlich werden, wenn dies zur Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren nötig wird. Dies ist hier nicht gegeben, da das Grundstück an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden kann und eine Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer möglich ist (vgl. Begründung Punkt 5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser).

Hierzu ist auf folgendes Urteil zu verweisen:

VGH Bad.-Württ., Urt. vom 24. Juli 2019 – 5 S 2405/17

„Bebauungsplan, Niederschlagswasserbeseitigung, Entwässerung, Konfliktbewältigung

BauGB § 1 Abs. 3 und 7, § 2 Abs. 3, §§ 214, 215

1. Die Gemeinde muss im Bebauungsplanverfahren bei Erlass des Satzungsbeschlusses davon ausgehen können, dass das für das Baugebiet notwendige Entwässerungssystem in dem Zeitpunkt tatsächlich vorhanden und funktionsfähig sein wird, in dem die nach dem Plan zulässigen baulichen Anlagen fertig gestellt und nutzungsreif sein werden (im Anschluss an BVerwG, Urteil vom 21.03.2002 – 4 CN 14.00 – juris).“

Folgerichtig zu o. g. Ausführungen sind auf Planungsebene keine Festsetzungen zur konkreten Niederschlagswasserbeseitigung im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu treffen. Die ordnungsgemäße Beseitigung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist ausschließlich im Rahmen des konkreten Einzelbauvorhabens zu lösen und ohne Einschränkung jederzeit lösbar.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

5. Grundwasser- und Bodenschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen, damit die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt möglichst gering bleiben. Wir schlagen deshalb vor, durch weitergehende Festsetzungen die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken, insbesondere für Grundstückszufahrten, Stellplätze und Gehwege. Nachstehend ein allgemeiner Formulierungsvorschlag, der um konkrete Festsetzungen ergänzt werden sollte.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen erhebliche Bodeneingriffe zu. Wir halten daher ein Bodenmanagementkonzept für erforderlich und bitten um Aufnahme der folgenden Hinweise in den Bebauungsplan:



„Mit dem Bauantrag ist ein Bodenmanagementkonzept vorzulegen:

Aufbauend auf der Untergrunderkundung ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen, aus der hervorgeht wieviel/welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen. Für Auffüllungen soll vorzugsweise Boden aus örtlichen Abgrabungen verwendet werden. Ein Massenausgleich ist anzustreben.“

„Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Eine Bodenversiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Befestigungen der Vorrang einzuräumen ist. ...“

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

Rechtsgrundlage: § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens)

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

##### Zu 1. Gewässer und Überschwemmungsgebiet /

##### 2. Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Die Begründung unter Punkt 3.4 wird entsprechend der neuen Berechnungen zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet angepasst.

Die Abweichungen zwischen derzeitiger Planung und dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurden zwischenzeitlich geklärt. Die Fläche zwischen bestehender Ausgleichsfläche und dem Plangebiet, dass als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, wird als Grünfläche ohne Eingriff festgesetzt. Somit entsteht durch die Planung kein Verbotstatbestand des § 78 Abs. 1 WHG. Es wird dadurch kein neues Baurecht im Außenbereich geschaffen.

Durch einen hydraulischen Nachweis (WipflerPLAN, 13.09.2021) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Hochwasserabfluss des Sandelbaches bewertet. Es konnte nachgewiesen werden, dass der verlorengelassene Retentionsraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden kann. Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser werden geringfügig verändert, hierzu besteht jedoch Einvernehmen mit dem betroffenen Grundstückseigentümer.

Durch die Festsetzung der Höhenlage wurde bereits eine hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind nicht erforderlich bzw. auf Ebene des Bauleitplanverfahrens nicht möglich.

Die vorgeschlagenen Hinweise zum Plan werden teilweise in der Begründung unter Punkt 3.4 Hochwassergefahren ergänzt.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

##### Zu 3. Wild abfließendes Wasser / Überflutungen infolge von Starkregen /

##### Zu 5. Grundwasser- und Bodenschutz

Der Anregung, mit dem Bauantrag ein Bodenmanagementkonzept vorzulegen, wird nicht gefolgt.

Im vorliegenden Fall handelt sich überwiegend um Auffüllungen des Geländes, um das Höhenniveau der angrenzenden Bebauung und Straße zu erreichen. Die Bodenversiegelung wird bereits über die festgesetzte GR geregelt. Ebenso ist eine Festsetzung unter D.5.3.1 enthalten, dass Zufahrten und offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind. Auch scheint ein solches Konzept aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe des Plangebiets entbehrlich. Es wird auch hier auf den zwischenzeitlich erstellten hydraulischen Nachweis von WipflerPLAN, vom 13.09.2021 hingewiesen. Dort die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Hochwasserabfluss des Sandelbaches bewertet. Es konnte nachgewiesen werden, dass der verlorengelassene Retentionsraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden kann. Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser werden geringfügig verändert, hierzu besteht jedoch Einvernehmen mit dem betroffenen Grundstückseigentümer.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

#### Zu 4. Abwasserbeseitigung

Der Anregung, ein Entwässerungskonzept im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu erstellen, wird nicht gefolgt.

Die ordnungsgemäße Beseitigung von Niederschlagswasser ist im vorliegenden Plangebiet in jeden Fall – auch ohne Entwässerungskonzept im Zuge des Bauleitplanverfahrens – gesichert. Ein solches Konzept kann nur erforderlich werden, wenn dies zur Konfliktbewältigung im Zuge des Bauleitplanverfahrens nötig wird. Dies ist hier nicht gegeben. Die Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser erfolgt durch die Ableitung über das städtische Grundstück der Feuerwehr zum Sandelbach oder über den Ausbau und den Anschluss Einleitung an den bestehenden Regenwasserkanal in der Sandolfstraße. Eine Versickerung ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht oder nur bedingt möglich (vgl. Anlage geotechnischer Bericht von IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom 02.09.2021 Punkt 6.6 Versickerungsmöglichkeit).

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

#### 3.8 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Stellungnahme vom 14.06.2021

Die oben 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Sandolfstraße“ in Sandelzhausen ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 07.06.2021 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

#### Wasserversorgung

Vorhabenträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Straße 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 DN 125 AZ im Flurstück 645/2 der Gemarkung Sandelzhausen (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 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Sandolfstraße“ in Sandelzhausen stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flur-

stück 645/2 mit 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 6 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 der 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Sandolfstraße“ in Sandelzhausen eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme und die darin vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

#### 3.9 Vodafone Kabel Deutschland, Stellungnahme S01031517 vom 06.06.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.06.2021.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

#### Anlagen:

Lageplan(-pläne)

#### Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Vodafone Kabel Deutschland, Stellungnahme S01031518 vom 06.06.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.06.2021.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und den Planungsbeteiligten mitgeteilt.

Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung ist hierzu nicht erforderlich. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.