

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hofberg";
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 28.09.2020 bis einschließlich 26.10.2020 statt. Es wurden drei schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Darlegung und Anhörung – Bürgerbeteiligung – am 12.10.2020 um 17:30 Uhr im Rathaus der Stadt Mainburg. Es wurden Anregungen durch neun Bürgerinnen und Bürger (Bürger 3 - Eigentümer bzw. Bewohner die unmittelbar an das Plangebiet „Hofberg“ angrenzen) gemäß Niederschrift vorgetragen.

1. Bürger 1, vom 22.06.2020 per E-Mail:

Wie heute telefonisch besprochen haben wir ein Problem mit dem oben genannten Bebauungsplan, da mit diesem der Zugang auf unser Grundstück 646/8 aus unserer Sicht in keiner sinnvollen Art und Weise mehr möglich ist.

Erst wurde der ursprüngliche Weg bei 644/4 verbaut (wie das geschehen konnte und ob das damals alles rechtens war ist auch noch ungeklärt) und jetzt würde mit dem neuen Bebauungsgebiet die Situation weiter verschlechtert.

Wir bitten um Antwort, wie die Zufahrt sinnvoll geregelt werden soll, und/oder wenn sich das als schwierig erweist, warum die Fläche nicht mit in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden kann.

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

Beschluss:

Die Stellungnahme mit Schreiben vom 22.06.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange der Landwirtschaft, hier insbesondere die Gewährleistung einer Anfahrbarkeit bzw. Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzfläche Fl.-Nr. 646/8, werden beachtet.

Am Nordrand des Geltungsbereiches im Deckblatt Nr. 127 Teil A wird in der Ortsrandeingrünung eine 3 m breite Grünfahrt als Zufahrt zur landwirtschaftlichen Nutzfläche auf Fl.-Nr. 646/8 vorgesehen.

Diese öffentliche Grünfläche am nördlichen Ortsrand, mit einer vorgegebenen Nutzbarkeit als Zufahrt zur Fl.-Nr. 646/8, wird mittels Planzeichen 9.1 und der textlichen Festsetzung 0.2.1.2 gesichert.

2. Bürger 2 (Eigentümer bzw. Bewohner die unmittelbar an das Plangebiet „Hofberg“ angrenzen) vom 19.10.2020:

Als Eigentümer bzw. Bewohner von unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden bzw. in der Nähe gelegenen Wohnanwesen missfällt uns die in der Betreffzeile näher bezeichnete Planung in mehrfacher Hinsicht. Wir bitten daher unsere nachstehend aufgeführte Kritik an dieser Planung und unsere berechtigten Anliegen ernst zu nehmen und den Bebauungsplanentwurf entsprechend abzuändern.

1. Der Bebauungsplanentwurf verstößt gegen § 1 Abs. 4 BauGB. Danach müssen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung angepasst werden. Insbesondere müssen Bauleitpläne mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in Einklang stehen. Es bedarf daher bei der Planung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (LEP 1.2.1 und

3.1). Insbesondere aber erfordert das Ziel 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" des Landesentwicklungsprogramms Bayern, das vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Die Anforderungen an diese Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen, die im Außenbereich realisiert werden sollen, sind zwischenzeitlich sehr hoch. Insoweit verweisen wir auf das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 23.01.2020 an alle bayrischen Kommunen, mit dem den Kommunen diese Anforderungen im Detail dargelegt wurden. Diesen Anforderungen genügt der Entwurf des Bebauungsplanes "Hofberg" in keiner Weise. Aus dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan ergibt sich, dass die Anforderungen der Raumordnung, insbesondere der vorgenannten Ziele des Landesentwicklungsprogramms bislang völlig verkannt wurden. Angesichts der zahlreichen Innenverdichtungspotentiale der Stadt Mainburg dürfte es nicht möglich sein, vor deren vorrangiger Nachverdichtung für die Siedlungsentwicklung auf Freiflächen wie der vorliegenden zurückzugreifen.

Insoweit ist es natürlich auch völlig unbeachtlich, dass offenbar im Gegenzug zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Hofberg" eine bislang im Flächennutzungsplan als zur Bebauung dargestellte Fläche (Fl.-Nr. 958), die als sog. Außenbereich im Innenbereich bereits von Bebauung umgeben ist, fortan im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt werden soll. Tatsächlich hat der Gesetzgeber entschieden, dass vorrangig nämlich genau solche von Bebauung bereits umgebende Flächen bebaut werden sollen, bevor auf Flächen zurückgegriffen werden, die – wie die Fläche im künftigen Bebauungsplangebiet „Hofberg“ – Teil der noch freien Landschaft ist.

Diese Vorgehensweise der Stadt offenbart, dass die gesetzgeberischen Vorgaben offensichtlich noch nicht verinnerlicht wurden.

2. Des Weiteren fällt auf, dass die mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung trotz der exponierten Lage des Plangebiets am Ortsrand und an einem weithin einsehbaren Hang eine Rücksichtnahme auf die städtebauliche Situation und die Nachbarschaft vermissen lassen. Die innerhalb des Bebauungsplangebiets zugelassene Baudichte steht im auffälligen Kontrast zu der sich im Norden und Osten an das Plangebiet anschließenden freien Landschaft und auch der bereits vorhandenen und deutlich lockeren Bebauung nördlich und südlich der Straße Wasserreserve und östlich und westlich der Straße Salvatorbergstraße. Es sollte daher überdacht werden, ob trotz dieser Umgebung und der Öffnung zur freien Landschaft hier tatsächlich mit 0,4 eine Grundflächenzahl zugelassen wird, welche für reine Wohngebiete ausweislich § 17 Abs. 1 BauNVO die maximale Obergrenze darstellt. Auch im Vergleich zu anderen, neueren Baugebiet (etwa Mitterfeld West) fällt auf, dass der Bebauungsplan "Hofberg" eine unzumutbare Verdichtung aufweist. Während im Baugebiet Mitterfeld West auf etwa 25.682 m² 31 Parzellen mit etwa 33 Wohneinheiten entstehen, sollen im geplanten Baugebiet "Hofberg" auf lediglich 15.774 m² rund 38 Wohneinheiten entstehen. Von einer maßvollen Siedlungserweiterung kann hier jedenfalls nicht gesprochen werden.

Städtebaulich befremdlich ist auch die geplante Situierung einer Vielzahl an Carports in den rückwärtigen Grundstücksbereichen unmittelbar am neuen Ortsrand. Hierdurch wird nicht nur die Ruhe im Baugebiet unnötig gestört, weil die Parkierungsflächen unnötigerweise weit von der Straße entfernt liegen. Hinzu kommt, dass die Situierung solcher oft recht lieblos gestalteten Nebenanlagen unmittelbar am Ortsrand nicht wünschenswert ist.

Ebenfalls städtebaulich höchst problematisch ist, dass teilweise im Bebauungsplangebiet (etwa die Parzellen 1 und 2) drei Vollgeschosse zugelassen werden und Wandhöhen von 10,30 m. Derartige Wandhöhen sind unmittelbar am Ortsrand städtebaulich unerwünscht und finden sich im Übrigen auch nicht in der näheren Umgebung. Sie tragen dazu bei, dass das Neubaugebiet als Fremdkörper wahrgenommen wird und in einem auffälligen Kontrast zur Lage am Ortsrand und der Umgebungsbebauung steht.

Auch die von der Fachplanerin, Frau Linke, anlässlich der Veranstaltung am 12.10.2020 für die Höhenentwicklung gegebene Begründung überzeugt nicht. Nur weil in der näheren Umgebung des Baugebiets möglicherweise ein Anwesen mit einer etwas höheren Höhenentwicklung existiert, sollte nicht diese Höhenentwicklung auf das unmittelbar am Ortsrand gelegene Neubaugebiet übertragen werden. Die Stadt führt doch gerade ein Bebauungsplanverfahren durch, um die Bebauung

zur steuern und zu lenken. Findet dabei eine strenge Orientierung an einem als städtebaulichen Fremdkörper zu betrachtendem Bauwerk statt, kommt das einer Bankrotterklärung der Städtebaupolitik der Stadt gleich.

3. Zudem ist fehlerhaft, dass bislang nicht geprüft/geklärt ist die Erschließungssituation des geplanten Baugebiets. Angesichts des Umstandes, dass im Bebauungsplangebiet 38 neue Wohneinheiten entstehen sollen und dies erfahrungsgemäß einen Zu- und Abgangsverkehr von rund 80 Fahrzeugen verursacht, den das vorhandene Straßennetz aufnehmen soll, bestehen erhebliche Bedenken. Bereits heute, also ohne den durch die Planung neu hinzukommenden Fahrverkehr, ist der Bereich des Plangebiets im Wesentlichen über die Untere Lindenstraße und in Fortsetzung dieser über die Salvatorbergstraße zu erreichen. Diese Straßen sind jedoch, insbesondere weil dort auch regelmäßig einseitig geparkt wird, nicht in der Lage, den neu hinzukommenden Verkehr vernünftig aufzunehmen. Auch befinden sich im Bereich der Unteren Lindenstraße bei Fl.-Nr. 216/6, Fl.-Nr. 192 und 217/10 Engstellen, bei denen der Straßenraum gerade einmal etwa 5 m breit ist. Auch im Bereich östlich der Fl.-Nr. 652/1 existiert eine Fahrbahnverengung, die zu Verkehrsbehinderungen und einer teilweise nur einspurigen Befahrbarkeit führt.

Eine weitere Engstelle besteht an der Kreuzung Salvatorbergstraße / Zur Wasserreserve, die Straßenbreite beträgt hier maximal 4,00 m.

Bevor ein Neubaugebiet in dieser Größenordnung geplant wird, müsste daher mittels Verkehrsgutachten nachgewiesen werden, dass das vorhandene Straßennetz den durch das Neubaugebiet tatsächlich ausgelösten Zu- und Abgangsverkehr sicher abwickeln kann. Dies ist bislang nicht erfolgt. Die Ausführungen im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan zeigen, dass dieses Problem bislang nicht einmal erkannt wurde.

Zudem sind in diesem Bereich noch ca. 20 unbebaute aber bereits erschlossene Parzellen vorhanden.

Bei der Ausfahrt aus den Garagen, z. B. Fl.-Nr. 651/8, ist keine ausreichende Sicht auf den aus dem Plangebiet fließenden Verkehr in die Straße zur Wasserreserve gegeben.

Eine zweite (evtl. dritte) Zu- und Abfahrtsstraße zum und vom Plangebiet in das Stadtgebiet ist unabdingbar.

4. Unklar und auch nicht untersucht wurde bislang auch, wie sich die erhebliche Zunahme des Verkehrs auf den hierfür unzureichenden und nicht ausgelegten Straßen auf die Bestandbebauung und die Wohnqualität auswirkt. Insbesondere wurde weder anhand einer Verkehrsuntersuchung ermittelt, welcher zusätzlich Verkehr durch das Neubaugebiet ausgelöst wird und ob dieser durch das vorhandene Straßennetz aufgefangen werden kann. Noch wurde gutachterlich überprüft, ob trotz Zunahme der Verkehrsströme noch die maßgebenden Immissionsrichtwerte, etwa der 16. BImSchV, eingehalten werden können.
5. Ebenfalls wenig Gedanken hat sich der Plangeber bislang hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Landwirtschaft gemacht. Die nördlich des Plangebiets liegende Fl.-Nr. 646/8 wurde bislang einheitlich mit Fl.-Nr. 649/2 bewirtschaftet. Nunmehr, also nach Inkrafttreten des beabsichtigten Bebauungsplans, scheidet die Fl.-Nr. 649/2 als Zugangsfläche zur Fl.-Nr. 646/8 aus. Es ist daher unklar, wie die Fl.-Nr. 646/8 künftig noch bewirtschaftet werden soll. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung jedoch auch den Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen. Dies setzt voraus, dass die Auswirkungen der Planung auf die Landwirtschaft ermittelt werden.
6. Bedenken begegnet die Planung hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit § 1a Abs. 3 BauGB. Danach hat der geforderte naturschutzrechtliche Ausgleich für die Bauleitplanung grundsätzlich an Ort und Stelle zu erfolgen. Wenn – wie vorliegend – die Ausgleichsfläche nicht an Ort und Stelle des Eingriffs erfolgen sollen, sondern außerhalb des Bebauungsplanumgriffs, so ist dies nur möglich, wenn dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausnahmsweise vereinbar ist (vgl. § 1 a Abs. 3 S. 3 BauGB). Vorliegend beträgt die Entfernung zwischen dem Ort des Eingriffs (Bebauungsplangebiet) und der Ausgleichsfläche (Teilfläche bei Fl.-Nr. 919, Gem. Oberpindhart, in der Gemeinde Aiglsbach) allerdings etwa 10 km. Hinzu kommt, dass die Ausgleichsfläche nicht nur in einer anderen

Gemeinde liegt, sondern auch einem anderen Naturraum zuzuordnen ist. Es bestehen daher Bedenken, ob die derzeit beabsichtigte Ausgleichsfläche noch einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB entspricht.

Stattdessen sollte – wie üblich – hier tatsächlich unmittelbar am Eingriffsort die Ausgleichsfläche vorgesehen werden. Anbieten würde sich etwa eine deutliche Ausweitung des ohnehin mit nur ca. 5 m als sehr schmal zu bezeichnenden Ortsrandeingrünungsstreifens, um die vom Baugebiet auf den nach Norden und Osten sich eröffnenden freien Landschaftsraum ausgehenden Beeinträchtigungen wirkungsvoll auszugleichen.

7. Ebenfalls nicht erwähnt wird bzw. berücksichtigt wird, dass sich im künftigen Plangebiet seit dem Frühjahr 2020 Rückzugsorte für Bienen, Insekten und Niederwild angelegt wurden und zwar mit staatlicher Förderung. Diese mit Steuergeldern geschaffenen Lebensbereiche werden nunmehr wieder zerstört. Das ist nicht nur unverständlich, sondern müsste auch im Rahmen des Umweltberichts und der Ausgleichsflächenberechnung Berücksichtigung finden.

Schließlich wurde bislang ganz offenbar auch nicht geprüft, ob und wo das Niederschlags- und Oberflächenwasser schadlos versickern kann. Dieser Nachweis ist allerdings gerade aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Topografie des Bebauungsplangebiets wichtig, um auszuschießen, dass es innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets zu Problemen mit wild abfließendem Oberflächenwasser kommt.

Abschließend bitten wir den Stadtrat, die vorgetragenen Einwände im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen. Insbesondere das Thema Verkehr und Baudichte liegt uns als Anwohner besonders am Herzen, weil wir es sind, die – was derzeit zu befürchten ist – leiden würden, wenn die Planung nicht geändert wird.

Warum wurden mit weiteren Grundstücksbesitzern keine relevanten Verhandlungen geführt um eine größere Baufläche für eine adäquate Bebauung zu erhalten bzw. die Baudichte zu entzerren?

Die Idylle des erweiterten Salvatorberges würde durch die geplante massive Bebauung gänzlich zerstört.

Der Bürgermeister und die Stadträte haben auch eine Verpflichtung gegenüber den Bürgern bzw. Anwohnern, die jetzt schon hier wohnen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme mit Schreiben vom 19.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Die Stadt Mainburg würdigt die Ziele des LEP und ist sich deren Bedeutung bewusst. Gerade um das Thema Flächensparen, Innenentwicklung und Wohnraumbedarf zu bewältigen hat die Stadt Mainburg als eine der wenigen Kommunen im Landkreis bereits im Vorfeld in den Jahren 2014 bis 2015 eine Wohnbedarfsanalyse durchgeführt. Hier erfolgte eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen in Form eines Leerstandsmanagements. Es wurden sämtliche Eigentümer bisher unbebauter Grundstücke angeschrieben. Allerdings ergab sich hieraus, bis auf wenige Äußerungen, keinerlei Abgabebereitschaft der Flächen. Von 431 angefragten Grundeigentümern haben 144 geantwortet. Ergebnis: Es stehen drei Baulücken zum Verkauf bzw. Tausch mit landwirtschaftlichem Grund bereit.

Planungsziel der Stadt Mainburg ist es, dem erhöhten Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet Mainburg nachzukommen. Aufgrund der Hanglage und der Nähe zum Stadtkern handelt es sich hierbei um ein äußerst hochwertiges Wohnumfeld, das mit einer Teilfläche bereits in der Wohnbedarfsanalyse 2015 enthalten war.

Zu 2.:

Die Baudichte wurde hier bewusst mit zwei, maximal bis zu drei Geschossen gewählt, auch in Hinblick auf die umgebende Bebauung. Die Lage der Carports am nördlichen Ortsrand ermöglicht zum einen ein Abfangen der Höhensituation und zum anderen entsteht durch eine durchgehend festgesetzte Dachbegrünung (siehe textliche Festsetzung 0.1.5.2) ein Grünband, das die öffentliche Grünfläche am Nordrand ergänzt.

Die Baudichte versucht hier zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs vor allem zwei Gesichtspunkten gerecht zu werden: eine familienfreundliche Bebauung mit Einfamilien-, Doppelhaus- und Reihenhaushausgrundstücken mit Gartenanteilen. Die geringen Grundstücksgrößen, und somit die hohe Dichte, sollen hierbei auch finanziell schwächeren, jungen Familien ein Wohnen im Eigentum ermöglichen. Dies ist auch im Bereich der vier Mehrfamilienhäuser in Form von Wohnungen vorgesehen.

Zu 3.:

Die Verkehrssituation wurde geprüft. Hierzu liegt das Verkehrsgutachten vom Juni 2021 von Gevas Ingenieure, Humberg & Partner, München vor, das am 12.10.2021 in öffentlicher Sitzung vorgestellt wurde. Hierin wurde die Erschließungssituation einer Prüfung unterzogen. Die Analyse der Leistungsfähigkeit ergab auch für die sog. Engstellen unter Vorgabe von Vorschlägen und Lösungsansätzen eine Beurteilung als „leistungsfähig“.

Ein ergänzendes Lärmgutachten wird beauftragt und das Ergebnis in den Entwurf eingearbeitet.

Zu 4.:

Hierzu enthält die „Untersuchung Verkehrserschließung Hofberg in Mainburg“ Ergebnispräsentation vom Juni 2021, von Gevas Ingenieure, Humberg & Partner, München, eine Gegenüberstellung der Verkehrssituation zum Ist-Stand und zum Prognosestand mit dem „WR Hofberg“ für wesentliche Punkte im Erschließungssystem. Eine weiterführende Schalltechnische Untersuchung hält die Stadt Mainburg für nicht erforderlich, da die insgesamt maximal 38 Wohneinheiten sich gegenüber dem gesamten Siedlungsbereich am Hofberg mit weit mehr als 150 Wohneinheiten als untergeordnet zu bewerten sind.

Zu 5.:

Die Belange der Landwirtschaft, hier insbesondere die Gewährleistung einer Anfahrbarkeit bzw. Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzfläche Fl.-Nr. 646/8 werden beachtet. Am Nordrand des Geltungsgebietes im Deckblatt Nr. 127 Teil A wird in der Ortsrandeingrünung eine 3 m breite Grünfahrt als Zufahrt zur landwirtschaftlichen Nutzfläche auf Fl.-Nr. 646/8 vorgesehen. Diese öffentliche Grünfläche im Eigentum der Stadt Mainburg am nördlichen Ortsrand, mit einer vorgegebenen Nutzbarkeit als Zufahrt zur Fl.-Nr. 646/8, wird mittels Planzeichen 9.1 und der textlichen Festsetzung 0.2.1.2 gesichert.

Zu 6.:

Die externe Ausgleichsfläche in der ehemaligen Kiesgrube Oberpindhardt liegt im selben Naturraum D 65, wie die Eingriffsfläche. Hier ist die Naturraum-Haupteinheit D65 maßgeblich. Diese umfasst das Unterbayerische Hügelland und die Isar-Inn Schotterplatten und reicht östlich vom Lechtal bei Augsburg bis westlich des Donautals bei Straubing. Hier liegen eindeutige Konventionen im Rahmen der Anwendungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung vor.

Zum Planstand Entwurf wird die externe Ausgleichsfläche in der ehemaligen Kiesgrube Oberpindhardt nun durch externe Ausgleichsflächen im Bereich Oberempfenbach auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 331, 332 und 335 ersetzt, hier mit dem Entwicklungsziel Mosaik aus Hecken und Magerwiesen auf insgesamt 8.532 m². Somit kann zugleich den Anforderungen an die nach Art. 16 BayNatschG geschützten Bestände mit 657 m² Rechnung getragen werden.

Zu 7.:

Die sog. Blühwiese ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit dem amtlich belegten Status „Acker bzw. Weidefläche“ und kann daher jederzeit wieder umgebrochen bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Der Umweltbericht enthält in Kapitel 3 ausführliche Auseinandersetzungen mit der Tier- und Pflanzenwelt auch der angrenzenden und umgebenden Flächen.

Der externe Ausgleich in Oberpindhardt zählt zu den Ökokontoflächen der Stadt Mainburg. Es handelt sich um eine ehemalige Kiesgrube, die einen besonderen Artenreichtum der Flora und Fauna aufweist, der

durch die Ausgleichsfläche und das vorliegende Gesamtkonzept mit gezielten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen weiter gestärkt wird. Die externe Ausgleichsfläche in der ehemaligen Kiesgrube Oberpindhardt wird nun zum Planstand Entwurf durch externe Ausgleichsflächen im Bereich Oberempfenbach auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 331, 332 und 335 ersetzt.

3. Bürger 3, mit Schreiben vom 21.10.2020

Bezugnehmend auf die Auszüge aus dem Protokoll Bürgerbeteiligung anlässlich der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Hofberg" und Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Deckbl.-Nr. 127" am 12.10.2020 um 17.30 Uhr im Rathaus -großer Sitzungssaal melden wir uns nochmals für genauere Nachfragen an Sie.

1. Wasser

Auszug aus dem Protokoll:

Frage: [REDACTED] möchte wissen, ob wegen der Bodenversiegelung die Situation an der Salvatorbergstraße überprüft wurde.

"Dipl.-Ing. Linke antwortet, dass dieses natürlich überprüft werde. Auf die geplanten neuen Baugrundstücke seien Retentionszisternen und Stauraumkanäle geplant. Das beauftragte Ingenieurbüro Neumayr werde dieses genau untersuchen, damit hier später keine Probleme, auch für Dritte, auftreten können."

1.1 Wer veranlasst eine regelmäßige Wartung und Reinigung der Retentionszisternen und Stauraumkanäle und wer kann dann auch garantieren, dass diese Wartung und Reinigung regelmäßig durchgeführt wird?

1.2 Wo kann man in das Gutachten des Ingenieurbüros Neumayr Einsicht gewinnen?

1.3 Wer haftet bei Schäden durch bau- oder wartungstechnische Versäumnisse?

2. Bodenversiegelung

Auszug aus dem Protokoll:

[REDACTED] fragt nach, wer für einen Schaden wegen abfließenden Wassers aufkommen würde.

„Dipl.-Ing. Linke stellt klar, dass nach Erschließung des Baugebietes nicht mehr Wasser kommen dürfe als bisher. Durch Wassersinkkästen und eine geplante Dachbegrünung solle das Wasser auf der Fläche zurückgehalten werden. Zusätzlich solle dieses mit Zisternen und Rückstaukanälen abgesichert werden.“

2.1 Bei all den Bemühungen um eine Rückhaltung des Wassers kann es dennoch bei tagelangen Regefällen/Starkregen und Schneeschmelze zu vermehrten Wassermengen kommen. Nichts nimmt das Wasser so gut auf, als der ursprünglich belassene Boden. Dieser wird nun verdichtet und übermäßig versiegelt. Dass es hierbei auch Bedenken aus dem Stadtrat gab, kann man im Zeitungsartikel vom 16.6.2020 nachlesen.

2.2 Wer kommt für diese Wasserschäden auf? Wer kann uns felsenfest versichern, dass es zu solch einem Schaden gar nicht kommen kann? Wer möchte ein Haus mit Wasserschaden?

3. Warum werden solch riesige Wohnanlagen gebaut? Hätten nicht auch Einfamilienhäuser gereicht?

4. Warum wird das Protokoll dieser Sitzung nicht in unterschriebener und vollständiger Form an Anwesende ausgehändigt?

5. Warum wird für die anstehende Bebauung ein Haus als Vorbild genommen, welches selbst eine architektonische Fehlentwicklung darstellt und mit der Lage am äußersten Rand des Baugebietes keinerlei Bezug zum Baustil des angrenzenden Siedlungsbestands darstellt?

6. Im Hinblick der politischen und gesellschaftlichen Bestrebungen nach Förderung der Diversität von Flora und Fauna konnten innerhalb eines Jahres an der errichteten und subventionierten Blühwiese sichtbare Fortschritte erzielt werden. Es haben sich viele Tiere einen Lebensraum aufgebaut, welcher durch die anstehende Bauplanung unwiderruflich zerstört wird. Es wird eine Fläche der Planung entnommen, welche sich aufgrund der Lage mit weniger Nutzungspotenzial für Insekten und Niederwild darstellt, dafür das Baugebiet Hofberg zur Bebauung freigegeben und eine Ackerfläche in Pindhart gesichert, welche wiederum keinen adäquaten Rückzugsort für Tiere darstellt. Diese verlieren somit wertvollen Lebensraum ohne vergleichbare Erweiterung an anderer Stelle. Wie kann in der heutigen Zeit eine solche Entwicklung unterstützt werden, wenn Alternativen mit besserer Eignung und weniger biologischer Diversität (wie z. B. von Bürger ...) angeboten werden?

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme mit Schreiben vom 21.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.1 bis 2.2 – Wasser und Bodenversiegelung:

Die Erschließungsplanung des Ingenieurbüro Neumayr enthält auch die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung. Öffentliche Stauraumkanäle werden vom Bauhof gewartet. Die privaten Retentionszisternen liegen in der Eigenverantwortung der privaten Grundstücksbesitzer.

Gerade die Starkregenereignisse im Sommer 2021 haben gezeigt, wie wesentlich die Planung ausreichender Retentionsräume ist. Aufgrund der topographischen Situation erfolgen diese im Planungsgebiet als Stauraumkanäle und Retentionszisternen. Es erfolgt eine Sicherung mittels textlicher Festsetzung 0.1.7.1 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Zu 3.:

Hier wird kleinflächig ein neues Baugebiet, hier als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Hierfür wird das Deckblatt Nr. 127 zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan aufgestellt. Hiermit wird insbesondere dem Bevölkerungswachstum in der Stadt Mainburg und dem gegenwärtig dringenden Wohnraumbedarf Rechnung getragen. Das Reine Wohngebiet „Hofberg“ entwickelt sich aus dem Deckblatt Nr. 127 des Flächennutzungsplans und Landschaftsplan (Parallelverfahren). Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der umliegenden Bebauung als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO geplant.

Die Definition der Geschossigkeit wurde nochmals konkretisiert.

Die Bebauung orientiert sich weitestgehend an der vorhandenen Bebauung, die in Teilen bereits große Gebäudekubaturen aufweist. Die Wahl des genannten Hauses ist zufällig. Hier könnten auch benachbarte Grundstücke herangezogen werden.

Durch die Planung entstehen keine riesigen Wohnanlagen, sondern insgesamt 38 Wohneinheiten in 17 Parzellen, hiervon drei in einem Reihnhaus, zehn in Doppelhaushälften, neun in Einfamilienhäusern (eines mit zwei Wohneinheiten) und 18 in vier Mehrfamilienhäusern.

Zu 4.:

Das Protokoll der Bürgeranhörung kann im Rathaus eingesehen werden.

Zu 5.:

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der umliegenden Bebauung als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO geplant. Die vorgeschlagenen Bauweisen und mögliche Gebäudegestalt fügen sich in die Bebauung im Umfeld ein und werden in den Schnitten a-a bis k-k im Maßstab M 1:500 ausführlich veranschaulicht.

Zu 6.:

Die sog. Blühwiese ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit dem amtlich belegten Status „Acker bzw. Weidefläche“ und kann daher jederzeit wieder umgebrochen bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der Umweltbericht enthält in Kapitel 3 ausführliche Auseinandersetzungen mit der Tier- und Pflanzenwelt, auch der angrenzenden und umgebenden Flächen.

Der externe Ausgleich in Oberpindhart zählt zu den Ökokontoflächen der Stadt Mainburg. Es handelt sich um eine ehemalige Kiesgrube, die einen besonderen Artenreichtum der Flora und Fauna aufweist, der durch die Ausgleichsfläche und das vorliegende Gesamtkonzept mit gezielten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen weiter gestärkt wird. Die externe Ausgleichsfläche in der ehemaligen Kiesgrube Oberpind-

hardt wird nun zum Planstand Entwurf durch externe Ausgleichsflächen im Bereich Oberempfenbach auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 331, 332 und 335 ersetzt. Hier wird als Entwicklungsziel ein Mosaik aus Hecken und Magerwiesen auf insgesamt 8.532 m² festgelegt. Somit kann zugleich den Anforderungen an die nach Art. 16 BayNatschG geschützten Bestände mit 657 m² Rechnung getragen werden.

II. Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 21.09.2020 bis einschließlich 26.10.2020 statt. Insgesamt wurden 23 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bund Naturschutz
- Erdgas Südbayern GmbH
- Gemeinde Rudelzhausen
- Heimatpflegerin Kelheim
- Landesbund für Vogelschutz e.V.
- Markt Wolnzach
- Staatliches Bauamt Landshut

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 30.09.2020
- Regionaler Planungsverband Landshut, Schreiben vom 21.10.2020
- Stadt Geisenfeld, Schreiben vom 24.09.2020
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, Schreiben vom 21.09.2020

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Polizeiinspektion, Schreiben vom 25.09.2020

Gegen den Bebauungsplan als solches bestehen aus Sicht der PI Mainburg keine Bedenken. Wir sehen allerdings die Erschließung über die derzeitigen Verkehrswege sehr kritisch. Die Zufahrtsstraßen sind allesamt nicht für ein höheres Verkehrsaufkommen ausgelegt.

Die Untere Lindenstraße ist mit der Erschließung der bestehenden Siedlungen schon jetzt gut ausgelastet. Ob der mit der Erschließung und der Bebauung einhergehende Schwerlastverkehr über diese Straße erfolgen kann, ist fraglich. Das sollte nach unserer Auffassung vorab geprüft werden.

Wir regen daher an, Belastung und Belastbarkeit der Zufahrtsstraßen im Vorfeld zu prüfen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Polizeiinspektion mit Schreiben vom 25.09.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Mainburg würdigt den Belang der Verkehrserschließung. Daher wurde die Verkehrssituation geprüft. Hierzu liegt das Verkehrsgutachten vom Juni 2021 von Gevas Ingenieure, Humberg & Partner, München vor, das am 12.10.2021 in öffentlicher Sitzung vorgestellt wurde. Hierin wurde die Erschließungssituation einer Prüfung unterzogen. Die Analyse der Leistungsfähigkeit ergab auch für die bestehenden Engstellen unter Vorgabe von Vorschlägen und Lösungsansätzen eine Beurteilung als „leistungsfähig“.

3.2 Energienetze Bayern, Schreiben vom 01.10.2020

Mit Schreiben vom 21. September 2020 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Baugesetzbuch über die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hofberg“ und Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 127 informiert.

Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Das Planungsgebiet kann mit Erdgas versorgt werden. Die Versorgung kann durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes ab der Straße „Zur Wasserreserve“ sichergestellt werden. Die Details der Versorgung mit Erdgas können in einer Erschließungsvereinbarung geklärt werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern mit Schreiben vom 01.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

3.3 Bayernwerk, Schreiben vom 05.10.2020

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

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

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

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

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

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

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

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

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayernwerk mit Schreiben vom 05.10.2020 wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden auf Ebene der Baugenehmigung und im Zuge der Umsetzung der Erschließungsplanung berücksichtigt.

3.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Schreiben vom 06.10.2020

Das AELF Abensberg weist aber darauf hin, dass durch den Flächennutzungsplan und Landschaftsplan im Deckblatt Nr. 127 Teil A und dem angeschlossenen BBP „Hofberg“ der landwirtschaftlichen Nahrungsmittel- und Energieproduktion erneut dauerhaft 1,77 Hektar Fläche entzogen werden.

Die gleichzeitige Rücknahme des allgemeinen Wohngebietes (WA) „An der Kirche“ mit rund 1,18 ha wird in dem FNP Entwurf als eine Umwandlung in eine „gliedernde Grünfläche...“, da diese derzeit für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung steht und zugleich dem Umfeld der Kirche als innerstädtischer Grünbereich Rechnung getragen wird“ beschrieben. Dieses Feldstück auf der Flurnummer 958 wird aktuell als Ackerfläche genutzt und ist mit für die Region überdurchschnittlich guten Ackerzahlen ausgestattet. Unseres Erachtens sollte im FNP mit LP eindeutig festgeschrieben werden, dass diese Flurnummer als landwirtschaftliche Ackerfläche, LF, erhalten bleibt. Die in den o.g. Planungen durchgeführte Flächenbilanzierung mit dem Ergebnis, dass netto weniger WA zur Verfügung steht, würde nur Sinn machen, wenn netto auch dauerhaft mehr LF zur Verfügung stehen würde.

Die Erschließung und Bewirtschaftung der an das geplante WA „Hofberg“ angrenzenden landwirtschaftlichen Feldstücke müssen während und nach der Bauphase uneingeschränkt möglich sein. Zudem sind die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen im WA zu tolerieren.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg mit Schreiben vom 06.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Flurnummer 958 (Bewirtschaftung aktuell als Ackerfläche und mit für die Region überdurchschnittlich guten Ackerzahlen ausgestattet) werden in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen. Mit dem textlichen Hinweis 0.4 wird auf die ggf. auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen im Umfeld hingewiesen.

3.5 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 12.10.2020

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlage 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 vorhanden Überdeckung nicht verringert werden darf.

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 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.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 12.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden auf Ebene der Baugenehmigung und im Zuge der Umsetzung der Erschließungsplanung berücksichtigt.

3.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 13.10.2020Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Der Abteilung All liegt der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Änderung durch Deckblatt Nr. 127) „Hofberg“ (-2020-5088-1_S1) zur Stellungnahme vor. Das geplante Baugebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Stadt Mainburg. Zugleich soll das derzeit als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Areal „An der Kirche“ im nordwestlichen Stadtkern entnommen und in eine gliedernde Grünfläche umgewandelt werden. Die nächstgelegenen Baudenkmäler im Umfeld des geplanten Baugebiets „Hofberg“ befinden sich etwa 200 Meter südwestlich auf dem Salvatorberg und sind mit folgenden Texten in der bayerischen Denkmalliste als Einzeldenkmäler beschrieben:

D-2-73-147-14 „Kloster, bis 1918 Karmeliterkloster, 1918-1981 Kapuzinerkloster, seit 1981 Paulinerkloster, zweigeschossiger traufständiger Steildachbau mit übergiebeltem Mittelrisalit und Putzstreifengliederung, 1893; Rest der Klostermauer mit Kapelle, kleiner Satteldachbau mit Rundbogenöffnung, darin Christus-Salvator-Figur auf Postament, wohl Ende 19. Jh.“

D-2-73-147-13 „Kath. Kirche St. Peter und Paul (Salvatorkirche), Saalkirche mit Satteldach und dreiseitig geschlossenem Chor, 1723, auf älterer Grundlage, integrierter Westturm mit Spitzhelm, neugotisch, 1864; mit Ausstattung.“

D-2-73-147-15 „Kreuzweg, 14 Stationen, ädikulaartige Bildstöcke mit spitzbogigen Bildfeldern, auf Pfeilern mit Blendmaßwerken, neugotisch, 1854; Kreuzigungsgruppe, Dreiergruppe mit mittlerem Kruzifix, Gusseisen, farbig gefasst, auf steinernen Postamenten, bez. 1882; Treppenanlage, Granitstufen, 1909; Kapelle, kleiner Steildachbau mit Rundbogenöffnung, 1918.“

Im Nähebereich zur gliedernden Grünfläche „An der Kirche“ liegen ebenfalls mehrere Einzeldenkmäler, die mit folgenden Texten in der bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind:

D-2-73-147-17 „Alte kath. Pfarrkirche St. Laurentius, Saalkirche mit Satteldach und eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, Westturm mit Zwiebelhaube, 1650/1660 unter Verwendung des spätgotischen Chors, im 18. Jh. barockisiert; mit Ausstattung; alter Friedhof, mit Grabsteinen des 19. Jh.; Friedhofsmauer, Bruch- und Ziegelstein, wohl 18./19. Jh.“

D-2-73-147-18 „Friedhofskapelle St. Michael, Saalkirche mit Satteldach und dreiseitig geschlossenem Chor, Giebelreiter mit Zwiebelhaube, um 1700, erneuert 1822; Aussegnungshalle, eingeschossiger Walmdachbau mit offener Arkadenhalle nach Osten und übergiebeltem Mittelrisalit, Neurenaissance, 1895; Friedhofsmauer, Ziegelmauerwerk, z. T. verputzt, mit Ädikulaportal nach Osten, wohl 1895; Kriegerdenkmal, Erzengel Michael als Drachentöter, auf Quaderpostament, Muschelkalk, 1920er Jahre.“

Aus Sicht der Abteilung All (Baudenkmalpflege) ist die Umwandlung der als allgemeines Wohngebiet festgelegten Fläche „An der Kirche“ in gliedernde Grünfläche aufgrund der Nähe zu den letztgenannten Baudenkmalern sehr zu begrüßen. Hinsichtlich der nach dem Flächennutzungsplan als Baugebiet auszuweisenden Fläche „Hofberg“ bestehen derzeit keine denkmalfachlichen Bedenken der Abteilung A, da aus einer ortsangemessenen Bebauung der Fläche nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigung der auf dem Salvatorberg gelegenen Einzeldenkmäler resultieren dürfte.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mit Schreiben vom 13.10.2020 wird zur Kenntnis genommen, insbesondere die Aussage zur nicht vorhandenen Beeinträchtigung des Salvatorbergs.

Die Begründung wird in Bezug auf die Wertschätzung der gliedernden Grünfläche in Teil B des Deckblatts Nr. 127 zu Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufgrund der Nähe zu den Baudenkmalern im Kirchemumfeld ergänzt.

3.7 Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 15.10.2020

Der 15.774 m² große Geltungsbereich stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar (2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes, Begründung zum Vorentwurf von 16.06.2020).

Im vorgelegten Plan steht unter „Textliche Hinweise“ 0.4 Landwirtschaft

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emission durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen. Dies gilt auch an Sonn- und Feiertagen.

In der Begründung zum Vorentwurf wird auf die Grenzabstände zur landwirtschaftlichen Nutzung eingegangen:

Die Grenzabstände zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld sind ausreichend gewürdigt, insbesondere im Hinblick auf seine mögliche Verschattung durch die zu pflanzenden Großbäume (mindestens 4 m Abstand) und die Auswirkung des Laubfalls.

Die landwirtschaftlichen Belange sind somit in die Planung mit einbezogen worden. Wir bitten jedoch darauf zu achten, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen uneingeschränkt erreichbar bleiben. Weitere Bedenken und Anregungen werden dem Planungsstand 16.06.2020 nicht erhoben.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes mit Schreiben vom 15.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung der Flurstücke im Umfeld wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan durch die textliche Festsetzung 0.2.1.2 gesichert. Mit dem textlichen Hinweis 0.4 wird auf die ggf. auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen im Umfeld hingewiesen. Die Grenzabstände sind bei der Festlegung der Baumstandorte beachtet worden.

3.8 Regierung von Niederbayern, Schreiben vom 14.10.2020

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Hofberg“ um ein neues Reines Wohngebiet am östlichen Stadtrand festzusetzen.

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

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 14.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Eine Bauverpflichtung wurde mit den Grundstückseigentümern vereinbart.

3.9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 21.10.2020

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter

entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

In den Randbereichen des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 21.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden auf Ebene der Baugenehmigung und im Zuge der Umsetzung der Erschließungsplanung berücksichtigt.

3.10 Wasserwirtschaftsamt Landshut, Schreiben vom 22.10.2020

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

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Wir empfehlen die Festsetzung von Gründächern auch für die Wohngebäude. Gründächer wirken sich aufgrund der Wasserrückhaltung und damit Verringerung der Abflussmenge sowie der Förderung der Verdunstung positiv auf den Wasserhaushalt und das örtliche Klima aus. Mit einem Gründach lassen sich bis zu 70 % des anfallenden Niederschlagswassers zurückhalten! Ferner sprechen ökologische und wirtschaftliche Aspekte für die Anlage von Gründächern: Es werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Bei steigenden Grundstückspreisen und damit einhergehender verdichteter Bauweise können Dachgärten einen Ausgleich zu reduzierten Gartengrundstücken am Boden leisten.

2. Wild abfließendes Wasser

Bauliche Anlagen sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser ausgesetzt: Sturzfluten, Starkregen und hohe Grundwasserstände. Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes bzw. des Außeneinzugsgebietes ist hier mit wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze zu rechnen. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG). Geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensvermeidung sollten vorgesehen oder festgesetzt werden (z. B. Objektschutzmaßnahmen wie die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeneiveau). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

3. Bodenschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen, damit die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt möglichst gering bleiben. Nachstehend ein Formulierungsvorschlag zur Ergänzung der bestehenden Festsetzungen:

„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:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut mit Schreiben vom 22.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Die Anregung von Gründächern auf den Wohngebäuden wird in die textliche Festsetzung 0.1.3.4 aufgenommen.

Die Erschließungsplanung des Ingenieurbüro Neumayr enthält auch die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung. Öffentliche Stauraumkanäle werden vom Bauhof gewartet. Die privaten Retentionszisternen liegen in der Eigenverantwortung der privaten Grundstücksbesitzer.

Gerade die Starkregenereignisse im Sommer 2021 haben gezeigt, wie wesentlich die Planung ausreichender Retentionsräume ist. Aufgrund der topographischen Situation erfolgen diese im Planungsgebiet als Stauraumkanäle und Retentionszisternen. Es erfolgt eine Sicherung mittels textlicher Festsetzung 0.1.7.1 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Zu 2.:

Es wird unter Punkt 0.1.3.6 eine textliche Festsetzung zu Objektschutzmaßnahmen, hier die Anordnung der Fußbodenoberkante der Hauptbaukörper mit 0,3 m über dem Niveau der Erschließungsstraße aufgenommen.

Zu 3.:

Die Hinweise zum Bodenschutz werden im Zuge der Baugenehmigungen und im Zuge der Umsetzung der Erschließungsplanung berücksichtigt.

3.11 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Schreiben vom 26.10.2020

Wasserversorgung

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen DN 125 PVC im Flurstück 651/2 der Stadt Mainburg (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden könnte. Die im beiliegenden Plan ersichtliche Leitung DN 250 im

Flurstück 651/2 (Zur Wasserreserve) dient nur als Pumpenvordruckleitung der Drucksteigerungsanlage „Zur Wasserreserve“ auf dem Flurstück 649/4 und kann nicht zur Trink- bzw. Brauchwasserversorgung verwendet werden. Gemäß DVGW W400-1 ist im Baugebiet an der Versorgungsleitung bzw. deren Abzweigstellen ein Mindestdruck von 2,35 bar zur Verfügung stellen. Aufgrund der gravierenden Höhenunterschiede kann ohne genauere Untersuchung die Erschließung nicht gewährleistet werden.

Sollte die Veränderung bzw. Optimierung der Drucksteigerungsanlage notwendig werden sind die Kosten von der Stadt Mainburg zu bezahlen.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund werden 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 des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Hofberg“ und Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes mit DB-Nr. 127 (Teil A und B) in Mainburg stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 651/2 mit 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

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

Erschließung und Erschließungskosten

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

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

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Hofberg“ und Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes mit DB-Nr. 127 (Teil A und B) eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau mit Schreiben vom 26.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Veränderung bzw. Optimierung der Drucksteigerungsanlage ist zu prüfen. Die Kosten werden gegebenenfalls von der Stadt Mainburg getragen. Die Hinweise zu Wasserversorgung, Brandschutz und Erschließung bzw. Erschließungskosten werden in die Begründung aufgenommen und auf Ebene der Baugenehmigung und im Zuge der Umsetzung der Erschließungsplanung berücksichtigt.

3.12 Landratsamt Kelheim, Schreiben vom 26.10.2020Keine Stellungnahme

Von Seiten der Gesundheitsabteilung wurde keine Stellungnahme fristgerecht abgegeben.

Belange des Kreisbrandrates

Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen o. g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Bedenken.

Folgende Hinweise bitte ich jedoch zu beachten:

Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Bestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AllMBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A. 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.

Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen. (Die DIN 14 090 – „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 40 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

Ich bitte zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet. DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.

Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

Belange des Straßenrechts

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

Es bestehen keine Empfehlungen oder Anregungen.

Belange des Immissionsschutzes

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 „Hofberg“ in der Stadt Mainburg. Das Gebiet soll als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen werden.

Direkt an den Geltungsbereich anschließend befinden sich westlich der Bebauungsplan „Kellerberg“ (WR), südlich der Bebauungsplan „Hofbergleite“ (WR) sowie „Hofbergleite_Neu“ (WR). In einer Entfernung von ca. 230 m nördlich befindet sich der Bebauungsplan „An der Hackerlohe“ (WA + SO Reiterhof), daran nördlich anschließend der Bebauungsplan „Erlenpark“ (WA). Das Planungsgebiet grenzt nördlich und östlich an landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Es ist zu prüfen, ob die Ausweisung des gegenständlichen Planungsbereichs als WR mit den umliegenden Nutzungen verträglich gestaltet werden kann.

Direkt östlich der gegenständlichen Bauleitplanung befindet sich auf der Flurnummer 646/13 der Gemarkung Mainburg ein Funkturm mit zwei Antennen, in einer Entfernung von ca. 240 m westlich des Vorhabens befindet sich die Salvatorbergkirche. Nördlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 230 m ein Reiterhof. Weitere relevante Emittenten sind der Fachstelle nicht bekannt.

Hinsichtlich Geruchsimmissionen durch den nördlich befindlichen Reiterhof ist festzustellen, dass das Planungsgebiet deutlich außerhalb der Hauptwindrichtung liegt. Durch näherliegende Immissionsorte in den bestehenden WR sowie im nördlich des Reiterhofs gelegenen WA ist davon auszugehen, dass der Betrieb bereits durch die Bestandssituation soweit eingeschränkt ist, dass keine relevanten Immissionen im Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung zu erwarten sind.

Eine Verschärfung der Immissionssituation ist auch im Hinblick auf das Kirchengeläut nicht zu erwarten. Im Bereich des Bebauungsplans „Kellerberg“ sowie „Hofbergleite“ befinden sich bereits Immissionsorte mit Schutzanspruch WR, die einen deutlich geringeren Abstand zur Salvatorbergkirche aufweisen.

Hinsichtlich des Funkturms auf der Flurnummer 646/13 sind die Bestimmungen der BEMFV sowie der 26. BImSchV zu beachten. Die Standortbescheinigung (STOB-Nr. 69 0292) liegt der Fachstelle vor. In der STOB wird unter Berücksichtigung einer weiteren Funkanlage auf der Flurnummer 912 der Gemarkung Mainburg ein standortbezogener Sicherheitsabstand von 2,3 m angegeben. Dieser Abstand wird mit einem tatsächlichen Abstand des Funkturms zur Grenze des Geltungsbereichs von ca. 6 m deutlich überschritten.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die gegenständliche Bauleitplanung keine Bedenken.

Belange des staatlichen Abfallrechts

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

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

Hinsichtlich der Belange des staatlichen Abfallrechts/Bodenschutzrechts kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei der Ausgleichsfläche um eine ehemalige Kiesgrube mit Auffüllungen handelt. Zu den Auffüllungen liegen keine Untersuchungen vor. Sollte sich bei Untersuchungen eine entsprechende Schadstoffbelastung zeigen, müssten ggf. Sanierungsmaßnahmen erfolgen, wodurch die beabsichtigten Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche zerstört würden. Eingriffe in die

Ausgleichsfläche müssten auch bereits im Rahmen von Untersuchungen erfolgen.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Anfahrt zum Wendehammer ist in der Fahrbahnbreite auf 4 m beschränkt und hält somit die erforderliche Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m nicht ein. Im Bereich des Wendehammers ist an den Außenseiten eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorzusehen (frei von Hindernissen wie Schaltschranken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen). Der gesamte Wendehammer samt Anfahrt ist von parkenden Fahrzeugen oder ähnlichen Behinderungen freizuhalten.

Die geplante Erschließungsstraße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Bäume, Straßenlaternen, etc. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen.

Für im Landkreis Kelheim im Holsystem zu entsorgenden Abfall weisen wir vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hin:

Die Mindestbreite bei Begegnungsstraßen nach der DGUV Information 214-033 sollte mindestens 4,75 m betragen. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Schlepplagen der eingesetzten Müllfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrtbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit derzeit im Landkreis eingesetzten Müllfahrzeugen (4-achsig, bis zu 11 m Länge inkl. Schüttung) muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstreifen von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden.

Hierzu weisen wir auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hin. Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge, entsprechend den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RA St 06), ermöglicht. Darin wird auf Mindestbreite und Tragfähigkeit der Straßen, Schlepplagen, Durchfahrtshöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen.

Der Müll kann z. B. nur grundsätzlich direkt am Grundstück abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.

Andernfalls muss der angefallene Müll von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Dementsprechend sind ausreichende Flächen, deren Größe auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen ist, bereitzustellen. Nicht geprüft wurden die Eigentumsverhältnisse von Straßen und Zuwege; insbesondere werden grundsätzlich Privatstraßen ohne öffentliche Widmung nicht befahren.

Belange des Naturschutzes

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

1. Gesetzlich geschützte Gehölzbestände:

Die Planung beinhaltet in mehreren Teilbereichen die Entfernung von Gehölzen. Dabei handelt es sich um Gebüsch, 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. Dieser gesetzliche Schutzstatus ist in der Planung zu berücksichtigen.

Zudem bedarf die Beseitigung von gesetzlich geschützten Gehölzbeständen einer Ausnahme genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG). Diese kann nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erteilt werden. In einem gesonderten Antrag müssen Art und Umfang der zu beseitigenden Gehölzbestände, Art und Umfang der Ausgleichspflanzungen, sowie die notwendigen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nachvollziehbar dargestellt werden.

2. **Mittiger Gehölzbestand:**
Lt. Bestandsbeschreibung handelt es sich um einen 3 Meter hohen Strauchbestand, der allerdings aus Vogelkirsche besteht. In der Bestandskarte befinden sich Hinweise, dass im Frühjahr 2020 verschiedene Gehölzmaßnahmen durchgeführt wurden, u. a. Rodungen. Auch nach den vorliegenden Unterlagen (u. a. Luftbilder) liegt nahe, dass der beschriebene Bestand deutlich älter ist. Zur weiteren Behandlung bitten wir um Mitteilung, ob die Rückschnitte oder Rodungen in Zusammenhang mit der Baugebietsausweisung erfolgt sind, und ob diese durch die Stadt Mainburg veranlasst wurden.
3. **Gesetzlich geschützte Biotop:**
Aufgrund der Bestandsbeschreibung kann nicht ausgeschlossen werden, dass gesetzlich geschützte Biotop (hier: arten- und struktureiches Dauergrünland, Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG) betroffen sind. Der Sachverhalt muss geklärt und in der Planung behandelt werden.
4. **Spezieller Artenschutz:**
Die Aussagen und Schlussfolgerungen zum speziellen Artenschutz bedürfen einer Überarbeitung. Sowohl hinsichtlich der Abschichtung der Arten als auch hinsichtlich der notwendigen Maßnahmen besteht Änderungsbedarf. Insbesondere zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte mit Heckenbrütern sowie Rebhuhn sind die vorgegebenen Maßnahmen nicht ausreichend.
5. **Ortsrandeingrünung:**
Auf einem 5 Meter breiten Streifen sind die Entwicklung von artenreichem Grünland und die Pflanzung von (ggf. die Grünlandbewirtschaftung erschwerenden) Großbäumen festgesetzt. Zudem soll auf dem Streifen ein Grünweg eingerichtet werden, der zusätzliche Anforderungen mit sich bringt und eine Beeinträchtigung der o.g. Entwicklungsmaßnahmen bewirkt. Wir regen an, die Planung hinsichtlich der tatsächlichen Umsetzbarkeit zu überdenken.
6. **Eingriffsregelung Gehölzbestände:**
Die Gehölzbestände sind in Kategorie II einzustufen. Das Bestandsalter ist größer als 10 Jahre.
7. **Eingriffsregelung - Grünweg:**
Der innerhalb der Ortsrandeingrünung vorgesehene Grünweg ist als Eingriff zu sehen. Ein Ansatz als Vermeidungsmaßnahme ist nicht zulässig. Sofern hier tatsächlich ein Weg erforderlich ist, erhöht sich die Eingriffsfläche. Ggf. ist auch eine Erhöhung des Kompensationsfaktors notwendig.

Belange des Städtebaus

Grundsätzlich besteht aus städtebaulicher Sicht Einverständnis mit der Aufstellung des oben genannten geplanten Bebauungsplanes. Folgende Sachverhalte sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

1. Zu den planlichen Festsetzungen:
 - Nr. 2.3:
Der Bezug der maximal zulässigen Geschosse auf den Begriff „Vollgeschoss“ bringt Auslegungsfragen mit sich. Eindeutig wäre die Festlegung auf eine maximal zulässige Anzahl von Geschossen.
 - Nr. 3.3:
Es werden die Begriffe „Reihenhäuser“ und „Hausgruppen“ differenziert verwendet. Der Begriff „Hausgruppen“ beinhaltet jedoch auch „Reihenhäuser“. Dem entsprechend sollte neben der Festsetzung „Einzelhäuser, Doppelhäuser“ nur der Begriff „Hausgruppen“ verwendet werden.
2. Zu den textlichen Festsetzungen:
Die Festsetzung des Absatzes 4, des Absatzes 5, des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung bringt Auslegungsfragen mit sich. Sachgerechter ist die generelle Abstandsflächenthematik des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung als Ganzes festzusetzen.
 - Nr. 0.1.8.1:
Der verwendete Begriff „Rücksporn“ ist nicht allgemein verständlich. Der geplante Regelungsinhalt ist eindeutig festzusetzen.

Die generelle Zulassung von „Abgrabungen = maximal 2 m“ widerspricht dem städtebaulichen Grundsatz zur Erhaltung der natürlichen Topografie. Generell sollten Abgrabungen nur zur Erschließung des Grundstückes für zulässig erklärt werden. Abgrabungen zur wirtschaftlichen Nutzung des Untergeschosses sollten nicht zulässig sein.

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht- bestehen für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch sollte für das weitere Verfahren auf folgende Anmerkungen hingewiesen werden:

In der Begründung wird für die Erforderlichkeit auf die Ausführungen in der Begründung für das Deckblatt des Flächennutzungsplanes verwiesen. Dies ist so nicht in Ordnung, auch wenn diese inhaltlich identisch ist. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes sind eigenständige Verfahren, die jeweils für sich eine eigene Begründung beigefügt haben müssen und keine gegenseitigen Verweise.

In Ziffer 0.1.5.1 wird für Garagen, Carports und Nebenanlagen für Grenzbebauung eine von der BayBO abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Die ist grundsätzlich aus städtebaulichen Gründen möglich. Es gehört jedoch dann in der Begründung abgearbeitet, ob und wieviel mit den Festsetzungen durch die Höhe der Gebäude gleichzeitig auch die Abstandsflächen festgelegt werden, die bauaufsichtlichen Anforderungen einerseits und die darüberhinausgehenden städtebaulichen Ziele andererseits erreicht werden.

Im Umweltbericht Ziffer 7.1 (entspricht Ziffer 3 a in der Anlage 1 des BauGB) sollte eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren der Umweltprüfung sowie Hinweis auf Schwierigkeiten aufgeführt werden. Ein Hinweis auf das Literaturverzeichnis mit Quellen ist damit nicht gemeint.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim mit Schreiben vom 26.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Zu: Kreisbrandrat

Die Hinweise zu Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf Privatgrundstücken sowie im öffentlichen Raum werden auf Ebene der Baugenehmigung und im Zuge der Umsetzung der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Zu: Belange des Straßenrechts

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu: Belange des Immissionsschutzes

Die Erläuterung zum Umfeld und den damit verbundenen immissionstechnischen Vorgaben, insbesondere durch den Funkmast und das Kirchengeläut, werden in die Begründung aufgenommen.

Die Stadt Mainburg hat die Festsetzung des gegenständlichen Planungsbereichs als WR nochmals in Bezug auf die umliegenden Nutzungen geprüft und als verträglich bewertet. Sie hält daher an der gewählten Gebietskategorie „Reines Wohngebiet“ fest.

Zu: Belange des staatlichen Abfallrechts

Die Hinweise zu „Altlastenverdachtsfläche, Altlast“ werden zur Kenntnis genommen.

Zu: Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Straßenbreite ist mit 6 m ausreichend für die Anfahrt zum Wendehammer. Es wurden bewusst zur Verkehrsberuhigung vereinzelt Längsparkplätze vorgesehen, die punktuell die Fahrbahn auf 4 m Breite einengen. Derartige gezielte „Engstellen“ durch Längsparkplätze sind bis 50 m Länge zulässig. Diese

Form der Verkehrsberuhigung ist auch der Gebietskategorie „Reines Wohngebiet“ entsprechend vorgesehen worden. Eine Anfahrbarkeit zum Wendehammer wird hierdurch jedoch nicht eingeschränkt. Im ungünstigsten Fall muss das entgegenkommende Fahrzeug warten.

Die Durchfahrtshöhe von 4 m ist gegeben. Straßenbäume werden immer entsprechend dem Lichtraumprofil aufgeastet.

Die Empfehlungen und Regelungen für das Holsystem zu entsorgenden Abfall im Landkreis sowie die Hinweise zu Unfallverhütungsvorschriften werden auf Ebene der Baugenehmigung und im Zuge der Umsetzung der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Zu: Belange des Naturschutzes

- Zu 1.: Die gesetzlich geschützten Gehölzbestände nach Art. 16 BayNatSchG werden geprüft und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie im Umweltbericht und im Rahmen der Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend behandelt. Die Texte (Begründung und Umweltbericht) werden dementsprechend überarbeitet.
- Zu 2.: Die Fällung der raumwirksamen Gehölze des „mittigen“ Bestandes wurde nicht von der Stadt Mainburg veranlasst und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, da der Aufstellungsbeschluss erst am 16.06.2020 stattfand und der Rückschnitt bereits im Vorfeld im Frühjahr 2020 erfolgte.
- Für die im Zuge der Bauleitplanung erforderliche vollständige Beseitigung (= Rodung) sämtlicher bestimmter Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG wird gesondert ergänzend zur Bauleitplanung ein Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahme gestellt. Hierdurch erhöht sich zum einen der Ausgleichsbedarf, zum anderen ist hierfür extern eine ca. 700 m² große Fläche zur Bepflanzung als Ersatzmaßnahme und zugleich anrechenbar als Ausgleichsfläche zuzuordnen. Die externe Ausgleichsfläche in Oberpindhart verringert sich dementsprechend.
- Zu 3.: Für die Grünlandflächen sowie -brachen im Geltungsbereich ergibt sich nach nochmaliger Prüfung in unserem Büro anhand der Pflanzenarten kein gesetzlicher Schutz nach Art. 23 BayNatSchG, da insbesondere der Anteil der Störungszeiger über 25 % liegt. Dies gilt auch für die mit 11 Kennarten relativ artenreiche Fläche. Wir werden den hohen Anteil an Störungszeigern in den Texten nochmals eindeutig herausarbeiten. Somit ist kein gesetzlich geschütztes Biotop (hier: arten- und strukturreiches Dauergrünland, Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG) betroffen. Die Texte (Begründung und Umweltbericht) werden dementsprechend überarbeitet.
- Zu 4.: Die Aussagen zum speziellen Artenschutz werden überarbeitet, insbesondere in Kapitel 3 zum Umweltbericht. Zur Bewältigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen in Bezug auf das Rebhuhn und die Heckenbrüter erfolgt im Bebauungs- und Grünordnungsplan die Hinzunahme der Wasserreserve in den Geltungsbereich. Zudem werden entsprechende Maßnahmen, v. a. die Entfernung des Zauns und zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Erhalt der Gehölze und der offenen Fläche / Ranken aufgenommen.
- Zu 5.: Die Stadt Mainburg hält an dem 5 m Streifen zur Ortsrandeingrünung im Norden fest, da dieser ein wesentliches Vernetzungselement, u. a. für das Rebhuhn, darstellt. Die Grünfahrt dient hier nur der Erschließung der genannten landwirtschaftlichen Flächen (es wird daher von wenigen Fahrten ausgegangen) und auch für die Pflege des öffentlichen Grüns. Die Stadt Mainburg sieht hier keinen Konflikt.
- Zu 6.: Auch die Einstufung des mittigen Gehölzbestandes in Bestandskategorie II wird aufgegriffen, die nach Art. 16 BayNatSchG geschützten Bestände erhalten Bestandskategorie III und somit einen Ausgleichsfaktor 1:1, wie seitens der unteren Naturschutzbehörde vorgegeben.
- Zu 7.: Der Anregung in Bezug auf die Eingriffsregelung wird gefolgt, d. h. die Grünfahrt bzw. der „5 m – Streifen“ werden als Eingriffsfläche angesetzt.

Zu: Belange des Städtebaus

Zu 1.: Die planliche Festsetzung 2.3 wird neu gefasst. Im Plan wird die maximal mögliche Anzahl der Vollgeschosse mit II bzw. III festgesetzt. Darüber hinaus erläutern die Schnitte a-a bis k-k die Gebäudegestalt und Bauweise als planliche Hinweise.

Bei der planlichen Festsetzung 3.3 wird der Begriff „Reihenhäuser“ gestrichen, da er zu „Hausgruppen“ zählt.

Zu 2.: Die textliche Festsetzung 0.1.4.1 wird an den Art. 6 BayBO in der novellierten Fassung angepasst.

Die Festsetzung 0.1.8.1 wird neu formuliert. Die Festsetzungen zu Abgrabungen werden neu gefasst. Der Satz zum „Rücksporn“ entfällt.

Zu: Belange des Bauplanungsrechts

Auf die Eigenständigkeit der beiden Bauleitplanverfahren wird geachtet. Die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wird diesbezüglich überarbeitet.

Die in Ziffer 0.1.5.1 für Garagen, Carports und Nebenanlagen festgesetzte Grenzbebauung (mit abweichender Abstandsregelung von der BayBO) wird nochmals ausführlich begründet. Hier folgt eine nochmalige Prüfung und Überarbeitung.

Die Anmerkungen zum Umweltbericht werden berücksichtigt. In Kapitel 7.1, entsprechend Ziffer 3 a in der Anlage 1 des BauGB wird die Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten näher ausgeführt.

III. Weitere erforderliche Planänderungen

- keine -