

Sitzung: 15.09.2022 Bau- und Umweltausschuss

TOP 1

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 141 sowie Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Hügelstraße" in Sandelzhausen;
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Beschluss:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte über die Durchführung der öffentlichen Auslegung und fand im Zeitraum vom 27.06.2022 bis 03.08.2022 statt.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 27.06.2022 bis 03.08.2022 statt. Insgesamt wurden 21 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Erdgas Südbayern
- Landesbund für Vogelschutz e. V.
- Staatliches Bauamt Landshut
- Telekom Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Vodafone Kabel Deutschland
- Landratsamt Kelheim, Gesundheitsabteilung

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg (29.06.2022) (BBP + FNP)
- Polizeiinspektion Mainburg (22.06.2022) (BBP + FNP)
- Regionaler Planungsverband Landshut (22.06.2022) (BBP + FNP)
- Landratsamt Kelheim, Naturschutz, Immissionsschutz, Städtebau (28.07.2022) (FNP)
- Landratsamt Kelheim, Kreisbrandrat, Straßenverkehrsrecht, Immissionsschutz, Städtebau (28.07.2022) (BBP)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (28.07.2022) (BBP + FNP)
- Staatliches Bauamt Landshut (20.06.2022) (BBP + FNP)
- Regierung von Niederbayern (21.06.2022) (FNP)

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG – BBP + FNP (20.06.2022)

Für das o.g. Vorhaben bestehen unsererseits keine Einwände. In der Nähe befinden sich Erdgasleitungen. Bitte beachten Sie hierzu das beigefügte Merkblatt.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden beachtet.

3.2 Regierung von Niederbayern – BBP (21.06.2022)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Hügelstraße“, um ein neues Allgemeines Wohngebiet mit drei Bauparzellen am südöstlichen Rand von Sandelzhausen festzusetzen.

Hierzu hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 27.01.2021 Stellung genommen. Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung weiterhin nicht entgegen. Dennoch bleibt der im Schreiben vom 27.01.2021 aufgeführte Hinweis zum großzügigen Zuschnitt, v. a. der westlichen Bauparzelle, im Hinblick auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1 G) weiterhin bestehen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung, sowohl auf Papier als auch in digitaler Form, mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums, zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden beachtet.

3.3 Bayernwerk Netz GmbH – BBP + FNP (04.07.2022)

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

Die Betriebsführung des Stromnetzes der Abens-Donau Netz GmbH & Co. KG liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

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

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und

tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

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 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. 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.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Plan- auskunftsportale einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportale.html>

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

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden beachtet und redaktionell angepasst.

3.4 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung - BBP + FNP (06.07.2022)

Bzgl. der o. g. Bauleitplanung bestehen von Seiten des ADBV Abensberg keine Bedenken oder Einwendungen.

Für die östliche Grenze von Fl.-Nr. 453 der Gemarkung Sandelzhausen zum Weg Fl.-Nr. 452/2 hin, liegt im Planungsbereich nur ein grafischer Grenznachweis vor, d.h. der Grenzverlauf zwischen den beiden Flurstücken wurde bis dato noch nicht festgestellt und abgemarkt.

Die Grenzfeststellung kann aber auch erst im Zuge der eigentlich späteren Parzellierung nachgeholt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Fläche des neu zu bildenden Bauplatzes leicht ändern kann.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden beachtet.

3.5 Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau - BBP + FNP (23.06.2022)

Der Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Hügelstraße“ in Sandelzhausen und Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans, DB-Nr. 141, ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 23.06.2022 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 01.08.2022 die Stellungnahme bezüglich des Bebauungsplans und Grünordnungsplans „Hügelstraße“ in Sandelzhausen und Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans, DB Nr. 141.

Wasserversorgung

Vorhabenträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str. 6, 84072 Au i. d. Hallertau, Tel. 08752 868590, E-Mail: info@zvwv-hallertau.de

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 100 PVC im Flurstück 590/8 der Gemarkung Sandelzhausen (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Die o. g. Baugrundstücke 588 und 453 sind nicht durch eine Wasserversorgungsleitung erschlossen, so dass kein Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Der Zweckverband ist jedoch zur Erschließung der genannten Baugrundstücke bereit, wenn der Antragsteller mit dem Zweckverband eine Sondervereinbarung abschließt. Die gesamten Kosten für die Erschließung im öffentlichen und privaten Grund sind vom Grundstückseigentümer zu bezahlen.

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, von der Stadt Mainburg oder dem Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke zu tragen. Dies hängt vom Grund der Änderung im Straßengrund ab (Verursacher-Prinzip).

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten 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 Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Hügelstraße“ in Sandelzhausen und Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans, DB-Nr. 141, stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 589/0 mit 13,33 l/s, mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar, sowie über mindestens 2 Stunden, zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 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 zur 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 und Grünordnungsplans „Hügelstraße“ in Sandelzhausen und Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans, DB-Nr. 141, eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden beachtet.

3.6 Landratsamt Kelheim (FNP) (28.07.2022)

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches 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, staatliches Abfallrecht, Bo-

denschutzrecht, zu melden.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden beachtet.

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 141 weiterhin keine Bedenken.

Anmerkungen bzw. Hinweise:

Die alternativen Planungsmöglichkeiten wurden (Umweltbericht Ziffer 6, Seite 24) nicht überarbeitet.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden beachtet.

3.7 Landratsamt Kelheim (BPL) (28.07.2022)

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches 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, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Hinsichtlich der Belange des staatlichen Abfallrechts/Bodenschutzrechts kann dem Vorhaben zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zugestimmt werden.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden beachtet.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Grundsätzlich sind die Abfallgefäße an den Abfuhrterminen an für Müllfahrzeuge anfahrbaren Standorten zur Leerung/Abholung bereitzustellen. Die Stichstraße zu den Parzellen 1 – 3 kann aufgrund fehlender Wendemöglichkeit von im Landkreis Kelheim eingesetzten Müllfahrzeugen nicht angefahren werden. Deren Abfallbehälter sind zu den Leerungsterminen an der Abzweigung Geisbergstraße/Hügelstraße an der im Bebauungsplan eingezeichneten Müllsammelfläche bereitzustellen.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden beachtet.

Belange des Naturschutzes

Gegen die vorliegende Planung bestehen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken.

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Ausgleichsmaßnahmen

Die Darstellung im Plan ist nach wie vor zu schematisch und entspricht nicht einer naturnahen Gestaltung. Auch die Ausführungen im Textteil sind nicht ausreichend, um eine zielgerichtete Gestaltung und Pflege sicherzustellen. Zur Sicherstellung der Qualitätsanforderungen an den Ausgleichsflächen ist eine Überarbeitung der Planung notwendig.

2. Ausgleichsfläche

Die im Plan festgesetzte Fläche erscheint größer als der ermittelte Bedarf von 1.490 qm. Wir empfehlen, die Flächengröße zu überprüfen und ggf. die Abgrenzung zu korrigieren.

3. Pflanzenliste

Die Pflanzenliste in den textlichen Festsetzungen (3.4) unterscheidet sich von der Liste im Textteil (S. 39 – 40). Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Liste im Textteil zu bevorzugen.

4. Umweltbericht – Monitoring

Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt gemäß § 4 c Satz 1 BauGB bei den Gemeinden. Die Einhaltung der Festsetzungen, insbesondere die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, müsse durch die Gemeinde sichergestellt werden.

Die vorliegende Planung enthält unterschiedliche Angaben zu den Entwicklungszeiträumen der Ausgleichsfläche, die u. a. für das Monitoring relevant sind. Maßgeblich sind die Zeiträume, die auf S. 40 angegeben sind. Der im Umweltbericht angegebene Zeitraum ist daher nicht ausreichend.

5. Dingliche Sicherung

Nach dem aktualisierten Leitfaden „Bauen im Einklang“ (BayStM Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021) ergeben sich Änderungen hinsichtlich der dinglichen Sicherung. Demnach ist eine gesonderte Sicherung nicht mehr erforderlich, wenn die Flächen im Eigentum der Gemeinde sind oder durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan gesichert sind. Falls eine Sicherung erforderlich wird, ist sie nicht mehr zugunsten des Freistaats Bayern, sondern zugunsten der Gemeinde vorzunehmen, der die Kontrolle der Maßnahmen obliegt.

6. Meldung an das Ökoflächenkataster

Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LfU) gemeldet werden. Die Meldung ist daher zeitnah, nach Rechtskraft des Bebauungsplans, durchzuführen. Wir bitten zudem, die untere Naturschutzbehörde in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.

- Mit 9 : 1 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.

Die Plandarstellung und der Textteil werden überarbeitet.

Die Größe der Fläche wird überprüft und falls erforderlich angepasst.

Die Pflanzenliste im Bebauungsplan wird angepasst.

Die Zuständigkeit im Monitoring wird geändert. Zuständig für die Überwachung ist nur die Gemeinde.

Der Entwicklungszeitraum im Umweltbericht wird korrigiert.

Auf eine gesonderte Sicherung wird verzichtet, da die Ausgleichsfläche im Bebauungsplan durch Festsetzung gesichert wird.

Der Hinweis zum Ökoflächenkataster wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Bauplanungsrechts

Das Sachgebiet 41 – Bauplanungsrecht hat bereits im ersten Beteiligungsverfahren eine Stellungnahme abgegeben. Die dabei angemarkten Anregungen wurden eingearbeitet. Aus Sicht des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen keine Bedenken für die Aufstellung des geplanten Bebauungsplans.

Anmerkung:

Die Abstandsflächenregelung für Grenzgaragen wurde in den Festsetzungen abgeändert. Die Begründung sollte im Punkt A.5.6 auch angepasst werden.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden beachtet.