

Sitzung: 09.11.2022 Bau- und Umweltausschuss

TOP 4

Bebauungs- und Grünordnungsplan "An der Riedlstraße" in Steinbach;
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Beschluss:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 12.08.2022 bis 23.09.2022.

II. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 12.08.2022 bis 23.09.2022 statt. Insgesamt wurden 23 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Erdgas Südbayern GmbH
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz e. V.
- Polizeiinspektion Mainburg

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Regionaler Planungsverband Landshut mit Schreiben vom 08.08.2022
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 30.08.2022
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit E-Mail vom 30.08.2022
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg mit Schreiben vom 17.08.2022
- IHK Regensburg mit Schreiben vom 22.09.2022

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Energienetze Bayern mit E-Mail vom 04.08.2022

Im o.g. Bereich befinden sich keine Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis wird beachtet.

3.2 Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 03.08.2022

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Riedlstraße“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern zu schaffen.

Hierzu hat die Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 16.11.2021 Stellung genommen. Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung weiterhin nicht entgegen.

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 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis wird beachtet.

Zweite Stellungnahme mit Schreiben vom 08.09.2022

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Riedlstraße“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern zu schaffen.

Hierzu hat die Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 16.11.2021 und 03.08.2022 Stellung genommen. Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung weiterhin nicht entgegen.

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 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis wird beachtet.
Die Stellungnahmen vom 16.11.2021 und 03.08.2022 werden berücksichtigt.

3.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit E-Mail vom 03.08.2022

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff, auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht berührt.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Der Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art 8 BayDSchG im Planwerk (Hinweise) und in der Begründung auf S. 19 unter „A. 6.11 Denkmalschutz“ ist nicht zutreffend bzw. ausreichend und soll gestrichen werden.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 09.11.2021 (Az P-2021-5741-1_S2) und den darin enthaltenen Hinweis auf die Erlaubnispflicht gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen die konkreten Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten sich ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis wird beachtet und redaktionell angepasst.

3.4 Bayernwerk Netz mit E-Mail vom 08.08.2022

Unsere Stellungnahme, die wir bereits am 29.10.2021 bei Ihnen abgegeben haben, behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Schreiben vom 29.10.2021

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

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

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 Behinderung und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassenen 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.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Plan-
auskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter
<https://www.bayernwerknetz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.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 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 29.10.2021 wird beachtet und wurde ausreichend behandelt.

3.5 Vodafone Deutschland GmbH mit E-Mail vom 17.08.2022

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.08.2022.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen ge-
plante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommu-
nikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unse-
rerseits derzeit nicht geplant.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird beachtet.

2. Stellungnahme mit E-Mail vom 17.08.2022

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.08.2022.

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

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird beachtet.

3.6 Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 17.08.2022

Vielen Dank für die Information. Das Schreiben vom Planungsbüro Huber ist bei uns am 16.08.2022 per
E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungs-
berechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevoll-
mächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter
entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g.
Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Im Geltungsbereich 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, 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 und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
- Dass eine echtzeitige 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 die 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 wird zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis wird beachtet.

3.7 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz mit Schreiben vom 29.08.2022

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Zu o. g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen.

Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis wird beachtet.

3.8 Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau mit Schreiben vom 23.08.2022

Die oben genannte Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „An der Riedelstraße“ in Steinbach ist dem Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau am 16.08.2022 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 23.09.2022 die Stellungnahme für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „An der Riedelstraße“ in Steinbach.

Wasserversorgung

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

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 80 PVC im Flurstück 499 der Gemarkung Steinbach (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Der Mindestdruck laut technischem Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, soweit diese noch nicht vorhanden sind, für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund der Gemarkung Mainburg wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Stadt Mainburg bzw. von dem Grundstückseigentümer zu tragen.

Bei der Erstellung von Trassen für die 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 Aufmaßskizze 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 dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Stadt, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der oben genannten Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „An der Riedelstraße“ in Mainburg stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 499 mit 10,33 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 Wasserversorgung Hallertau berechnet.

Die Erschließung des oben genannten BBP/GOP „An der Riedlstraße“ in Steinbach wird nur bei Übernahme der Differenz von Beitragseinnahmen zu den tatsächlich vollständig anfallenden Kosten, durchgeführt. Hierzu ist der Abschluss einer Kostenübernahmeerklärung (Sondereinbarung) mit dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau notwendig.

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

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung über die oben genannte Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „An der Riedlstraße“ in Mainburg eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis wird beachtet.

3.9 Bayerisches Landesamt für Umwelt mit Schreiben vom 12.09.2022

Mit E-Mail vom 16.08.2022 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z.B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o. g. vom LfU vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis wird beachtet.

3.10 Landratsamt Kelheim mit Schreiben vom 19.09.2022

Wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Keine Bedenken

Von Seiten des Kreisbrandrates und des Naturschutzes werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Das angesprochene Planungsgebiet wird von einer kommunalen Straße erschlossen. Für die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist die örtliche Straßenverkehrsbehörde zuständig.

Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken oder Anregungen zum geplanten Bauvorhaben.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Die Belange des staatlichen Abfallrechts und des Bodenschutzrechts wurden nach aktuellem Kenntnisstand ausreichend berücksichtigt.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Belange des Immissionsschutzes

Die Stadt Mainburg plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Riedlstraße“. Der Geltungsbereich soll zur Schaffung von Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 22.11.2021 wird hingewiesen.

Zum nördlich gelegenen Hopfengarten besteht ein Abstand von 25 m. Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 25.11.1993 (RS Az. 740-7343-222 vom 25.11.1993), welches nach Auskunft der Regierung aus dem Jahr 2020 weiterhin als Maßstab heranzuziehen ist, ist ein Mindestabstand von 50 m erforderlich. Dieser Abstand kann auf nicht weniger als 25 m verringert werden, wenn als Trennstreifen eine mindestens sechsstufige Strauch- und Baumpflanzung in einer Breite von 10 m angelegt wird und bei Verwirklichung der Bebauung die Schutzfunktion bereits erfüllt. Der vorliegende Plan sieht nun eine 6-reihige Bepflanzung mit 10 m Breite vor. Unter A.6.15 der Begründung sowie in den Festsetzungen ist eine Bauverbotszone innerhalb des 25 m Schutzstreifens zum Hopfengarten ausgewiesen, welche erlöschen soll, sobald der Hopfengarten aufgelöst wird bzw. die Schutzbepflanzung eine angemessene Höhe erreicht hat. Aus Sicht der Fachstelle darf das Bauverbot beim Fortbestehen des Hopfengartens auch im Falle einer ausreichenden Schutzbepflanzung nicht aufgehoben werden, da der eigentlich erforderliche Mindestabstand 50 m beträgt und durch die Schutzbepflanzung lediglich auf 25 m reduziert werden kann. Das bedeutet zudem, dass vor dem Erreichen einer ausreichenden Schutzbepflanzung die Bauverbotszone sogar einen Schutzstreifen von 50 m zum Hopfengarten umfassen muss. Eine Aufhebung der im Plan dargestellten Bauverbotszone ist folglich nur nach Auflösung des Hopfengartens möglich. Es wird gebeten, dies in der Begründung und in der Festsetzung zu korrigieren.

Anmerkung:

Es ist nicht klar, inwieweit die mögliche Aufhebung der 25 m Bauverbotszone überhaupt erforderlich ist, da in diesem Bereich kein Baufenster verzeichnet ist.

Hinsichtlich zu erwartender Lärmimmissionen aus dem südlich gelegenen Hopfenbetrieb wurde eine schalltechnische Stellungnahme des Fachbüros CHC vom 07.04.2022, Berichtnummer 2476-2022 St_01, vorgelegt. Aus der Stellungnahme geht hervor, dass die Schallimmissionen des Hopfenbetriebs unter Berücksichtigung der durch den Betreiber zur Verfügung gestellten Betriebsbeschreibung mit dem geplanten Wohngebiet vereinbar sind. In der Begründung zum Bebauungsplan wird das Ergebnis der Begutachtung nicht thematisiert, sondern eine Duldung der Immissionen aus dem Hopfenbetrieb gefordert. Die Wahl dieser Formulierung ist aus Sicht der Fachstelle nicht nachvollziehbar, da die schalltechnische Verträglichkeit durch das positive Ergebnis der Begutachtung begründet werden kann. Es wird gebeten, die Begründung zum Bebauungsplan dahingehend zu überarbeiten.

In der Festsetzung Nr. 12 zum Immissionsschutz wird angeführt, dass kein Gewerbelärm zu erwarten ist, da keine Gewerbe bestehen würden. Die Emissionen von den landwirtschaftlichen Feldern seien zu dulden. Diese Formulierung lässt den südlich bestehenden Hopfenbetrieb außer Acht, weswegen die Festsetzung angepasst werden sollte.

Die Bedenken gegen die Bauleitplanung bleiben hinsichtlich der genannten Punkte bestehen.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wird bezüglich der Anmerkungen zur Bauverbotszone redaktionell geändert.

Belange der kommunalen Abfallwirtschaft

Die Belange der kommunalen Abfallwirtschaft wurden ausreichend berücksichtigt.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Belange des Städtebaus

Zu der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanaufstellung bestehen aus Sicht des Sachgebietes 42 keine Anregungen.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Bauplanungsrechts

Das Sachgebiet 41 – Bauplanungsrecht - hat bereits im ersten Beteiligungsverfahren eine Stellungnahme abgegeben. Der angemernte Hinweis wurde eingearbeitet. Aus Sicht des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht - bestehen keine Bedenken oder Anregungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.11 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Schreiben vom 19.09.2022

Zum Entwurf des Bebauungsplanes nehmen wir wasserwirtschaftliche Belange betreffend Stellung als Träger öffentlicher Belange.

1. Abwasserbeseitigung

Laut Begründung erfolgt ein Anschluss des Baugebiets an die Trennkanalisation des Ortsteils Steinbach.

Beim Landratsamt Kelheim ist ggf. eine Änderung der bestehenden Erlaubnis zur Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer zu beantragen, sofern das neue Baugebiet dort noch keine Berücksichtigung fand.

Wir empfehlen die verbindliche Festsetzung von Retentionszisternen mit kombinierter Regenwassernutzung auf den einzelnen Bauparzellen: Es handelt sich dabei um einen Regenwasserspeicher, bei dem ein Teil des Speichervolumens zur Regenwasserrückhaltung (= Retention) und der andere Teil des Speichervolumens zur Regenwassernutzung (= Nutzvolumen, z.B. zur Gartenbewässerung) verwendet wird.

Für Einfamilienhäuser halten wir eine Größe von 3 m³ Retentionsvolumen + 3 m³ Nutzvolumen = 6 m³ Gesamtvolumen für sinnvoll.

Weitergehende Erläuterungen zu Retentionszisternen finden Sie unter:

<https://www.regenwasseranlage.de/retentionszisterne-regenwasserrueckhaltung>.

Durch die Rückhaltung auf den Bauparzellen kann zentrales Rückhaltevolumen, das von der Kommune erbracht werden muss, eingespart werden. Durch die Brauchwassernutzung werden wertvolle Wasserressourcen zur Trinkwasserversorgung geschont.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden beachtet. Die Notwendigkeit einer Änderung der bestehenden Erlaubnis zur Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer wird mit der zuständigen Behörde abgeklärt.