Sitzung: 15.02.2023 Bau- und Umweltausschuss

TOP 1

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Hochfeld Erweiterung"
in Aufhausen;
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der
frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange

Abstimmung:

Beschluss:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Benachrichtigung der Öffentlichkeit erfolgte über die Durchführung der öffentlichen Auslegung und fand im Zeitraum vom 21.11.2022 bis 23.12.2022 statt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 21.11.2022 bis 23.12.2022 statt. Insgesamt wurden 24 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 GmbH
- Gemeinde Rudelzhausen
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz e. V.
- Polizeiinspektion Mainburg

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern (Schreiben vom 17.11.2022)
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg (Schreiben vom 18.11.2022)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 23.11.2022)
- IHK Regensburg (Schreiben vom 16.12.2022)
- Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat, Immissionsschutzabteilung, Bauplanungsrecht, Naturschutz, Straßenverkehrsrecht (Schreiben vom 16.12.2022)
- Vodafone Kabel Deutschland (Schreiben vom 23.12.2022)

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Energienetze Bayern (Schreiben vom 14.11.2022)

Mit Schreiben vom 11. November 2022 haben sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach Baugesetzbuch über den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Am Hochfeld Erweiterung“ in Mainburg – Aufhausen informiert.

Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Der Ortsteil Aufhausen in Mainburg ist nicht mit Erdgas erschlossen. Im betreffenden Bereich sind keine Leitungen von uns vorhanden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.2 Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 21.11.2022)

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, 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.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen, z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

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 Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.htm>

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 Hinweise werden beachtet. Der Hinweis an die Bauherren wird in die Begründung aufgenommen.

3.3 Bayerisches Landesamt für Umwelt (Schreiben vom 28.11.2022)

Mit E-Mail des Planungsbüros Huber vom 11.11.2022 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 zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und 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.

Die Hinweise werden beachtet.

3.4 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Schreiben vom 30.11.2022)

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

Wir weisen allerdings darauf hin, dass für den Grenzverlauf zwischen den Flurstücken Fl.-Nr.1341 und 1341/2 der Gemarkung Steinbach nur ein grafischer Grenzverlauf vorliegt. D.h., die Grenze wurde in diesem Bereich bis dato nicht abgemarkt.

Ggf. macht es daher Sinn, die Grenze zwischen diesen beiden Flurstücken durch das ADBV Abensberg vor der späteren Parzellierung der Baugrundstücke vorab feststellen zu lassen. Dazu müsste ein separater Antrag auf Grenzermittlung gestellt werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden beachtet. Eine Grenzermittlung ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und wird daher von der Gemeinde gesondert behandelt.

3.5 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau (Schreiben vom 07.12.2022)

Die oben genannte Aufstellung des Vorentwurfes BBP/GOP „Am Hochfeld Erweiterung“ in Mainburg-Aufhausen ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 21.11.2022 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 23.12.2022 die Stellungnahme Aufstellung des Vorentwurfes BBP/GOP „Am Hochfeld Erweiterung“ in Mainburg-Aufhausen.

Wasserversorgung

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

Die vorhandene Versorgungsleitung AZ DN 250, die durch folgende Flurstücke 1340, 1341 der Gemarkung Aufhausen verläuft (siehe beiliegenden Plan), ist mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau gesichert.

Für Leitungen die überbaut werden (Fl.-Nr. 1340, 1341 der Gemarkung Aufhausen) sind die Verlege- und Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung PVC DN 80 im Flurstück 1342/44 der Gemarkung Aufhausen (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Der Mindestdruck laut technischem Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung.

Für Leitungen und geänderte (umgelegte 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 Aufhausen wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Stadt bzw. von dem Grundstückseigentümer 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 Zweck-

verband 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.).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Gemeinde 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 Vorentwurf BBP/GOP „Am Hochfeld Erweiterung“ in Mainburg-Aufhausen stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 1342/11 mit 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus, und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 6 von der Stadt zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau statt.

Die Erschließung des oben genannten Vorentwurfes BBP/GOP „Am Hochfeld Erweiterung“ in Mainburg-Aufhausen wird nur bei Übernahme der Differenz von Beitragseinnahmen zu den tatsächlich vollständig anfallenden Kosten (inkl. Ingenieurgebühren usw.) durchgeführt. Hierzu ist der Abschluss einer Sondervereinbarung 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 des oben genannten Vorentwurfes BBP/GOP „Am Hochfeld Erweiterung“ in Mainburg-Aufhausen eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt in digitaler Form) zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden beachtet. Nach Absprache zwischen dem Investor, der Stadt Mainburg und dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau wird die bestehende Leitung verlegt.

3.6 Handwerkskammer Niederbayern Oberpfalz (Schreiben vom 19.12.2022)

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.
Die Hinweise werden beachtet.

3.7 Regierung von Niederbayern (Schreiben vom 19.12.2022)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hochfeld Erweiterung“. Dadurch soll die Schaffung von Wohnraum ermöglicht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen des § 13b BauGB. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 3.1 G). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z).

Bewertung:

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortsteils Aufhausen der Stadt Mainburg. Es grenzt im Osten unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an. Es ist daher an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden (vgl. LEP 3.3 Z).

Nach den Zahlen der amtlichen Statistik ist die Bevölkerung in Mainburg in den letzten Jahren angestiegen. Zwischen 2011 und 2020 konnte eine Zunahme von 985 Einwohnern verzeichnet werden, was einem Plus von circa 7 % entspricht (vgl. Statistik kommunal). Für die Zukunft geht die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik bis zum Jahr 2033 von einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung aus (vgl. Demographie-Spiegel).

Um die Entwicklung einer Gemeinde beurteilen zu können, gilt es neben der Betrachtung der absoluten Bevölkerungsentwicklung auch die Verschiebungen zwischen den Altersgruppen zu berücksichtigen. In Mainburg ist mit 45 % eine deutliche Zunahme des Anteils der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älter für das Jahr 2033 im Vergleich zu 2019 vorausberechnet. Der über die Ausweisung des Baugebietes angesprochene Anteil der 18- bis unter 40-Jährigen sinkt dahingegen um 8 % (vgl. Demographie-Spiegel). Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Mainburg erfährt daher einen demographischen Wandel, den es bei der Ausweisung neuer Baugebiete zu berücksichtigen gilt. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren, sowie der Bevölkerungsvorausberechnung, ist ein Bedarf an der Ausweisung neuer Bauflächen in der Stadt Mainburg jedoch begründet (vgl. LEP 3.1 G und RP 13 B II 1.1 G).

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Innerhalb des Siedlungsgebietes von Mainburg finden sich derzeit laut Planunterlagen keine Bauflächenreserven bzw. Baulücken vorhanden, die bevorzugt entwickelt werden sollten (vgl. LEP 3.2 Z).

Zusammenfassung:

Das Plangebiet ist an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden. Die Ausweisung erfolgt bedarfsgerecht. Potenziale der Innenentwicklung sind derzeit nicht vorhanden. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

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

3.8 Telekom Deutschland GmbH (Schreiben vom 16.12.2022)

Vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 11.11.2022 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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 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 derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit).

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 wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden beachtet.

3.9 Regionaler Planungsverband (Schreiben vom 19.12.2022)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hochfeld Erweiterung“. Dadurch soll die Schaffung von Wohnraum ermöglicht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen des § 13b BauGB.

Das Plangebiet ist an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden. Die Ausweisung erfolgt bedarfsgerecht. Potenziale der Innenentwicklung sind derzeit nicht vorhanden. Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen daher keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.10 Wasserwirtschaftsamt Landshut (Schreiben vom 20.12.2022)

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

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Bebauungsplan und Begründung widersprechen sich hinsichtlich der Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Entwässerung über Regenwasserkanal – Versickerung vor Ort).

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Ein stimmiges Entwässerungskonzept ist nicht erkennbar.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnahe versickert werden.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Wir empfehlen eine frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns, auch zur Klärung der wasserrechtlichen Relevanz der Niederschlagswasserentsorgung.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Vorschläge für Festsetzungen und Hinweise erscheinen uns erst nach Festlegung des Entwässerungskonzepts sinnvoll.

2. Wasserhaushalt / Klimaanpassung / Gründach

Wir empfehlen die Anwendung der Arbeitshilfe „Instrumente zur Klimaanpassung vor Ort“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV). Sie unterstützt Kommunen und ihre Planer bei der Entwicklung und Stärkung grüner und blauer Infrastruktur.

Konkret empfehlen wir die verbindliche Festsetzung von Gründächern. Diese 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!

Gründächer dienen der Anpassung an den Klimawandel und tragen damit den Vorgaben des § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung.

Wir empfehlen zudem die konkrete Festsetzung von Zisternen zur Regenwassernutzung (z. B. zur Gartenbewässerung oder Grauwassernutzung) auf den einzelnen Bauparzellen, ggf. in Kombination mit einem Volumenanteil zur Wasserrückhaltung bei gedrosselter Einleitung in den öffentlichen Kanal.

Für Einfamilienhäuser halten wir eine Größe von mindestens 3 m³ Nutzvolumen und ggf. 3 m³ Rückhaltevolumen für sinnvoll.

3. Grundwasser- und Bodenschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen, damit die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt möglichst gering bleiben. Durch entsprechende Festsetzungen sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden, insbesondere für Grundstückszufahrten, Stellplätze und Gehwege.

Vorschlag für 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.“

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

4. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregeneignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Der Bebauungsplan enthält Maßnahmenhinweise, um mögliche Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Wir empfehlen eine Überführung dieser Hinweise in verbindliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden beachtet. Die Vorschläge für Festsetzungen und Hinweise werden redaktionell ergänzt.

3.11 Landratsamt Kelheim (Schreiben vom 16.12.2022)

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

Keine Bedenken

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

Belange des Straßenverkehrsrechts

Das geplante Baugebiet wird durch eine kommunale Straße 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 der Gesundheitsabteilung

Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen das oben genannte Vorhaben.

1. Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Hallertau sichergestellt.

2. Abwasser

Entsorgung von Abwasser wird durch den Anschluss an die Kanalisation im Einzugsbereich der Kläranlage Mainburg sichergestellt.

3. Altlasten

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten ist ein Abgleich mit dem Altlastenkataster empfohlen.

4. Immissionsschutz

Die vorgegebenen Abstände von Wohngebäuden zu Hopfengärten gemäß Regierung Niederbayern, Az. 740-7343-222 vom 25.11.1993, werden nicht unterschritten oder betroffene Parzellen nicht zur Wohnnutzung frei gegeben.

Belange des staatlichen Abfallrechts

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

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

Hinsichtlich Kampfmittel liegen beim Landratsamt Kelheim keine Hinweise, jedoch auch keine auswertbaren Unterlagen vor.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Für den Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hingewiesen: Die Mindestbreite bei Begegnungsstraßen nach der DGUV Information 214-033 sollte mindestens 4,75 m betragen. Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet

sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken 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 die Mindestbreite der Straßen, die Tragfähigkeit der Straßen, Schleppkurven, Durchfahrtshöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen.

Der Müll kann grundsätzlich nur abgeholt werden, wenn

1. 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.
2. die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
3. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
4. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.
5. Bei Straßenengstellen im Bereich von Abbiegungen oder Kreuzungen ist der Fahrtbereich inkl. Überhang von Müllfahrzeugen gegenüber z. B. parkenden KFZ sicherzustellen.
6. der Wendekreisradius von Müllfahrzeuge mit mind. 4-Achsen mit Überhang und Schüttung nach den genannten Vorschriften zu berücksichtigen ist.
7. Straßenbegleitgrün und der Baumbestand grundsätzlich die Befahrbarkeit von Straßen für Müllfahrzeuge nicht beeinträchtigt.

Andernfalls kann der angefallene Müll bei den Grundstücken nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden und muss von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Weiterhin sind ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitzustellen. Die Flächen der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen. Nicht geprüft wurden die Eigentumsverhältnisse und die Dimensionierung von Straßen, Wendeanlagen und Zuwege; insbesondere werden grundsätzlich Privatstraßen ohne öffentliche Widmung nicht befahren.

Belange des Immissionsschutzes

Die Fachstelle Technischer Immissionsschutz nimmt zu o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung: Die Stadt Mainburg plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Hochfeld Erweiterung“. Der Geltungsbereich soll zur Schaffung von Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es muss sichergestellt sein, dass keine unzulässigen Immissionen, insbesondere durch Lärm, auf das geplante Gebiet einwirken. Die Bauleitplanung liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der per Bebauungsplan ausgewiesenen WA-Gebiete „Aufhausen II“ und „Hochfeld“. Relevante Gewerbebetriebe sind nicht bekannt. Aus Sicht des Immissionsschutzes muss von keinen unzulässigen Beeinträchtigungen des geplanten Geltungsbereichs ausgegangen werden. Es bestehen keine Bedenken.

Belange des Naturschutzes

Die Stadt Mainburg hat das vereinfachte Verfahren nach § 13b BauGB gewählt und daher keinen Umweltbericht erstellt und keine Behandlung der Eingriffsregelung durchgeführt.

Sofern die Anwendung des vereinfachten Verfahrens angemessen ist, bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

Belange des Städtebaus

Grundsätzlich besteht aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, Einverständnis mit der oben genannten geplanten Bebauungsplanaufstellung. Im weiteren Verfahren sollen folgende Sachverhalte berücksichtigt werden

Es wird darauf hingewiesen, dass im Flächennutzungs- und Landschaftsplan die überplante Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Dem entsprechend ist das geplante Wohngebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1. Zur planlichen Darstellung:

- 1.1. Die Darstellung im Maßstab 1:1000 ist sehr unübersichtlich. Aufgrund der Hinterlegung der Flächen mit einer roten Signatur sind die restlichen Symbole, insbesondere die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze, nur schwer erkennbar.
- 1.2. Die Darstellung der Grundstücksgrößen wird im textlichen Teil nicht erläutert.

2. Zu den textlichen Festsetzungen:

- 2.1. Zu Punkt 2.2.2. (Wohngebäude):
Es wurden maximal zwei Vollgeschosse für zulässig erklärt. Daneben sollen Hanghäuser zugelassen werden. Der Regelungsinhalt bezüglich der Hanghäuser ist nicht eindeutig.
- 2.2. Zu Punkt 6.1.1.:
Das Dachgeschoss wird als ausbaufähig festgesetzt. Bei einer Dachneigung von maximal 25° und einer Kniestockhöhe von 0,25 m stellt sich die Frage, in welcher Art und Weise das Dachgeschoss ausgebaut werden darf. Es wäre sinnvoll, hier festzulegen, dass nur untergeordnete Räume bzw. Nichtaufenthaltsräume zulässig sind.

Aufgrund der zulässigen Wandhöhe, bezogen auf den Erdgeschoss-Fußboden, und der damit verbundenen Höhendifferenz, hat sich in letzter Zeit in mehreren Verfahren gezeigt, dass Antragsteller im Untergeschoss Wohnräume durch großflächige Geländeabtragungen herstellen wollen. Dieser aus städtebaulicher Sicht unerwünschten Entwicklung sollte durch eine textliche Festsetzung entgegengewirkt werden, z. B. in der Form, dass Abtragungen zur Schaffung von Aufenthaltsräumen im Untergeschoss für nicht zulässig erklärt werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Belange des Straßenverkehrsrechts

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Belange der Gesundheitsabteilung

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

Belange des staatlichen Abfallrechts

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

Belange des kommunalen Abfallrechts

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

Belange des Immissionsschutzes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Naturschutzes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Städtebaus

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden beachtet und redaktionell geändert. Von letzterem wird jedoch abgewichen, da auch Hanghäuser, d. h. UG+EG zulässig sind, wofür die Abgrabung notwendig ist.