

Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 145 für den Bereich "Meilenhofen West" und Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Meilenhofen West";
Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Beschlussvorschlag:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 13.02.2023 bis 27.02.2023 statt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Einwände erhoben.

II. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 13.02.2023 bis 27.02.2023 statt. Insgesamt wurden 24 Fachstellen und 1 Nachbarkommune am Verfahren beteiligt mit folgendem Ergebnis:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern (FNP, LP)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BBP, FNP, LP)
- Bayerischer Bauernverband (BBP, FNP, LP)
- Bund Naturschutz (BBP, FNP, LP)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (BBP, FNP, LP)
- Energienetze Bayern GmbH (BBP, FNP, LP)
- Erdgas Südbayern (BBP, FNP, LP)
- IHK Regensburg (BBP, FNP, LP)
- Landesbund für Vogelschutz (BBP, FNP, LP)
- Wasserwirtschaftsamt Landshut (FNP, LP)
- Kreisheimatpflegerin Monika Kaltner (BBP, FNP, LP)

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen bzw. Nachbarkommunen vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 22.02.2023 (BBP, FNP, LP)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 16.02.2023 (BBP, FNP, LP)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 16.02.2023 (BBP, FNP, LP)
- Handwerkskammer Niederbayern / Oberpfalz vom 22.02.2023 (BBP, FNP, LP)
- Polizeidirektion Mainburg vom 14.02.2023 (BBP, FNP, LP)
- Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut vom 14.02.2023 (BBP, FNP, LP)
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 27.02.2023 (BBP, FNP, LP)
- LRA Kelheim, Bauplanungsrecht/Bauordnungsrecht und Städtebau vom 23.02.2023 (BBP, FNP, LP)
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 13.02.2023 (BBP, FNP, LP)
- VG Mainburg vom 20.02.2023 (BBP, FNP, LP)

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen oder Einwände vorgebracht:

3.1 Schreiben Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern vom 27.02.2023 (BBP)

Das ALE Niederbayern erhält die Stellungnahme vom 06.10.2022 vollumfänglich aufrecht. Insbesondere wird noch einmal hervorgehoben:

- Die Stadt Mainburg begründet die Nichtverfügbarkeit von Baugrundstücken damit, dass diese in Privathand sind und damit der Kommune nicht zur Verfügung stehen. Das wird zwar einerseits anerkannt, andererseits aber fehlt offensichtlich eine aktive und zielgerichtete Politik der Stadt, tatsächlich und rechtlich Bauland zu mobilisieren. Verschiedene Möglichkeiten wurden bereits in unserer Stellungnahme auf S. 1 unten und 2 oben aufgezählt. Dies wären z.B.
 - Strikte Anwendung städtebauliche Gebote oder Vorkaufsrechte nach BauGB
 - Aufstellung Innenentwicklungsbebauungspläne
 - Beratung und Information der Eigentümer
 - gezielte Eigentümeransprache
 - Rückwidmung von Baugrundstücken etc.
- Die Innenentwicklungspotentiale sind im Vitalitätscheck (VC) und der Flächenmanagement-Datenbank des Landesamts für Umwelt aufgeführt. Es ist anzuraten, den VC in der ILE Hallertauer Mitte endgültig fertigzustellen, damit die Stadt eine tragfähige Grundlage für die kommende Siedlungsentwicklung und eine gute Argumentationshilfe zur Hand hat.
- Die Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Böden für andere Nutzungen ist laut LEP nur im absolut notwendigen Umfang möglich. Diese wird gerade auch in Zeiten, in denen die Produktion gesunder heimischer landwirtschaftlicher Güter einen sehr hohen Stellenwert erlangt hat, kritisch gesehen.
- Eine Mischnutzung und die Realisierung verschiedener Wohnformen, wie Geschößwohnungsbau und Doppelhäuser sowie barrierefreie Wohnformen, wird ausdrücklich begrüßt.

Als Ergebnis wird nochmals festgehalten, dass Mainburg zwar vielfältige Aktivitäten zur Innenentwicklung angestoßen hat. Seit 2015 wurden Analysen zur Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen, durchgeführt (Wohnbedarfsanalyse 2015, Vitalitätscheck 2021 / 2022). In letzter Konsequenz fehlen aber wegweisende Schritte in der städtebaulichen Entwicklung hin zur Umsetzung, die zeigen, dass die Stadt resilient gegenüber Klimawandel, Ressourcenverbrauch und Flächennutzung handelt.

- Mit 10 : 1 Stimmen –

Beschluss:

Das Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern (ALE) beurteilt den Nachweis der Innenentwicklungspotentiale der Stadt Mainburg im Ergebnis als unzureichend. Dies ist für die Stadt Mainburg nicht nachvollziehbar und sie distanziert sich von dieser Aussage und den weiteren damit verbundenen Forderungen. Es ist festzustellen, dass die Fachbehörde sich Belange zu eigen macht, die in die Zuständigkeit der Regierung von Niederbayern, Abt. Höhere Landesplanung, fallen. Daher hat zur Klärung der Belange im Hinblick eines Bedarfsnachweises für die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Grundstücken zur Siedlungsentwicklung, mit der Regierung von Niederbayern, Abt. Höhere Landesplanung - Frau Volk - und dem beauftragten Planungsbüro KomPlan sowie der Stadt Mainburg bereits am 20.10.2022 ein Abstimmungsgespräch stattgefunden. Als Ergebnis wurde aus fachlicher Sicht festgehalten, dass die Aussagen der Stadt Mainburg zum Bedarfsnachweis und über das aktive Flächenmanagement in Form eines Baulücken- und Leerstandskatasters im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme der Regierung zum Vorentwurf ergänzend in die Verfahrensunterlagen aufgenommen werden sollen, womit den fachlichen Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung vollständig entsprochen wird. Auf diese Aussagen wird nochmals verwiesen. Die Absprachen wurden im Weiteren auch in dieser Form umgesetzt. Dass dies korrekt nach Absprache und im Sinne der Regierung von Niederbayern, Abt. Höhere Landesplanung, erfolgte, zeigen die nachfolgenden Stellungnahmen dieser Fachbehörde zum Entwurf und Entwurf II, wo in beiden Fällen keine Bedenken mehr vorgebracht wurden und bestätigt wurde, dass der vorliegenden Planung keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung mehr entgegenstehen!

Aktuell hohe Nachfragen nach Bauland und Wohnraum und Untersuchungen aus vergangenen Jahren belegen das Handlungserfordernis durch die Stadt Mainburg, dem sie nun durch das vorliegende Planungsvorhaben entsprechen möchte. Dass dies oft einen Konflikt mit anderen Belangen hervorruft, hier die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, lässt sich nicht immer umgehen. Im vorliegenden Fall bietet sich jedoch die Gelegenheit, eine Fläche im Anschluss an eine vorhandene Bebauung städtebaulich zu erschließen. Damit entspricht die Stadt wiederum den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms, an bestehende Siedlungseinheiten anzubinden und damit einem sparsamen Umgang mit Boden Rechnung zu tragen. Auch im Hinblick auf die Grundstücksgrößen ist ein sparsamer Umgang mit Boden berücksichtigt. Es handelt sich zudem um kein klassisches Wohngebiet, sondern um eine Mischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe, wovon ein nicht unerheblicher Teil bereits im Bestand vorhanden ist und nun eine städtebauliche Neuordnung mit wohnbaulicher Arrondierung zum Außenbereich erfährt.

Aus vorstehend genannten Gründen wird die Stadt Mainburg daher am Planungsvorhaben festhalten.

3.2 Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH vom 14.02.2023 (BBP, FNP, LP)

Nach Durchsicht der Unterlagen und nach Rücksprache mit dem Ingenieurbüro KomPlan, bestehen gegen die geplanten Änderungen grundsätzlich keine Einwendungen.
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 07.11.2022.

Unsere Stellungnahme vom 07.09.2022 behält auch für den erweiterten Bereich des Bebauungsplanes weiterhin seine Gültigkeit.

Schreiben vom 07.09.2022:

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 7. September 2022 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.

Transformatorstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, dass durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. 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.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 der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Danach behalten die vorausgegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf und Entwurf weiterhin ihre Gültigkeit. Es bestehen danach nach wie vor keine grundsätzlichen Einwände. An der entgegen der Anmerkung der Bayernwerk Netz GmbH ist zu bemerken, dass sich der Umgriff des Bebauungsplanes gegenüber dem Planstand zum Vorentwurf nicht geändert hat. Bei den vom Energieversorger getroffenen Aussagen in der bezeichneten Stellungnahme handelt es sich vorwiegend um Informationen und Anforderungen in Bezug auf die Umsetzung des Siedlungsgebietes. Hier verweist die Stadt auf die Erschließungsmaßnahme des Investors. Eine entsprechende Abstimmung und Koordination erfolgt im Nachgang des Bauleitplanverfahrens auf dieser Planungsebene. Zudem wurde am Standort ein zusätzlicher Standort für die Errichtung einer neuen Trafostation ausgewiesen. Dieser befindet sich im Norden des Siedlungsgebietes am Randbereich des Gebietes im Bereich der Parzelle 5. Hier ist ein Flächenumgriff von 25 m² für den Energieversorger reserviert.

Die weiteren Anmerkungen in der Stellungnahme ergehen zur Kenntnis. Redaktionelle Änderungen oder Ergänzungen in der Planung sind nicht erforderlich.

3.3 Schreiben Staatliches Bauamt Landshut vom 16.02.2023 (BBP, FNP, LP)

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

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

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,
die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

-keine-

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

Beim Staatlichen Bauamt Landshut bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Im Bauleitplangebiet befinden sich straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenzen. Die fehlenden straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß § 5 Abs. 4 FStrG (OD-E, OD-V) müssen in den Bauleitplan eingetragen werden.

Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden.

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL). Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut (Sachgebiet P3) vorzunehmen.

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der

- freien Strecke der Bundesstraße 301 von Abschnitt 380 Station 0,490 bis Abschnitt 380 Station 0,465 ein.
- Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 301 von Abschnitt 380 Station 0,465 bis Abschnitt 380 Station 0,375 ein.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG).

Ausnahme:

Unmittelbare Zugänge und Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nur für die Häuser 1 und 2 zulässig.

Neuanbindung

Die Ertüchtigung der Erschließungsstraße bei Abschnitt 380 Station 0,485 der im Betreff genannten Straße muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 20 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o. g. Straße - mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG).

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG).

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den dort größtmöglich vorkommenden Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach "Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2020" ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG).

Sichtflächen

Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3,0 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (§ 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen: "Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

Geh- und Radwege

Entlang der im Betreff genannten Straße ist zur Fußgänger- bzw. Radwegerschließung auf der Westseite der B 301 ein gemeinsamer Geh- und Radweg einzuplanen und im Bauleitplan darzustellen.

Soweit für den Bau der Wege öffentlicher Straßengrund in Anspruch genommen werden muss, geht dieser entschädigungslos auf die Kommune über (§ 6 FStrG).

Die Vermessung und Vermarkung ist von der Kommune auf eigene Kosten zu veranlassen.

Die betriebliche Unterhaltung, den Winterdienst und die Verkehrssicherung der innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen längs der Straße verlaufenden Gehwege hat die Kommune zu übernehmen.

Zum Bau und Unterhalt des kombinierten Geh- und Radweges ist mit dem Staatlichen Bauamt Landshut eine Vereinbarung abzuschließen.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV).

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulasträger der Bundesstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV).

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Landshut zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Straßenbaulastträgers wird zur Kenntnis genommen.
Zu den vorgebrachten Aussagen wird wie folgt Stellung genommen:

Entsprechend den Aussagen in der Stellungnahme erhebt das Staatliche Bauamt gegen die Planung in der vorliegenden Form weiterhin keine Einwände, soweit die in der Stellungnahme formulierten Aussagen und Auflagen eingehalten werden.

Nach Abstimmung im Hinblick dieser verkehrlichen Anforderungen mit dem Investor, wird von diesem bestätigt, dass diese uneingeschränkte Berücksichtigung finden.

Die Bauverbotszone, wie auch die Ortsdurchfahrtsgrenze sind bereits in der Plandarstellung enthalten. Das betreffende Sichtdreieck und die damit verbundenen Hinweise sind ebenfalls bereits wie ausgeführt in der Plandarstellung sowie den Festsetzungen durch Planzeichen enthalten.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt mit Ausnahme der Häuser 1 und 2 im MDW 1 ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz. Dies ist in den Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 4.2.1 schon entsprechend formuliert.

Die weiteren Anmerkungen zu Pflanzmaßnahmen, Lärmschutzanlagen, zur Erschließung sowie zu den sonstigen fachlichen Informationen und Empfehlungen ergehen zur Kenntnis und werden auf Ebene der Erschließungsplanung im Detail mit der Fachbehörde abgestimmt.

3.4 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 20.09.2022 (BBP)

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

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Laut Begründung ist eine Entwässerung im Trennsystem mit Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers zur Abens vorgesehen. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG erforderlich. Es sind Niederschlagswasserrückhaltungen in ausreichender Größe für eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in die Abens vorzusehen. Neben den Siedlungsflächen ist dabei auch das Außeneinzugsgebiet zu berücksichtigen. Wir empfehlen einen gemeinsamen wasserrechtlichen Antrag zusammen mit den Baugebieten „Meilenhofen Süd“ und „Steigäcker Nord“ zu stellen. Wir raten zu einer frühzeitigen Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns.

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 regen wir die verbindliche Festsetzung von Gründächern an. 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! Zudem 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.

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

Ferner raten wir zur Einplanung multifunktionaler Flächen, die auch der Regenwasserrückhaltung dienen, um den von Starkregen ausgehenden Überschwemmungsrisiken zu begegnen (Prinzip der „Schwammstadt“). Wir verweisen diesbezüglich auf die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV).

3. Überflutungen infolge von Starkregen / wild abfließendes Wasser

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Laut Begründung soll wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet durch eine Graben-

/ Muldensystem oberhalb der Böschung vom Baugebiet ferngehalten und nach Norden bzw. weiter zur Abens abgeleitet werden.

Dieses Ableitungssystem sollte im Bebauungsplan dargestellt werden. Unter Nr. 13 „Niederschlagswasserbeseitigung“ enthält der Bebauungsplan Hinweise zum Thema „wild abfließendes Wasser“.

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

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt. Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)“.

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

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis mindestens 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„In Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise in einem gesonderten Punkt:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster, Kellereingangstüren und sonstige Öffnungen unter Gelände sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen (z.B. vor Lichtschächten) ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

„Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).“

4. Grundwasser- und Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden und Wasser berührt. Laut Umweltbericht ist als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme unter anderem eine Beschränkung des Bodenabtrages und der Bodenbewegungen vorgesehen. Diesbezügliche Festsetzungen enthält der Bebauungsplan unter Nr. 6.4 „Gestaltung des Geländes“.

Demnach würden Abgrabungen bis max. 4,00 m zugelassen. Dieses erhebliche Ausmaß an zulässigen Abgrabungen kollidiert mit dem vorsorgenden Grundwasserschutz, da die grundwasserschützenden Deckschichten mit sehr guter Schutzwirkung (Tone) in einem bedenklichen Ausmaß entfernt werden dürfen. Aus unserer Sicht besteht insbesondere in der Wohnbebauung (Parzellen 5 - 17) keine zwingende Notwendigkeit für derartig umfangreiche Geländeangepassungen. Die Planung sollte sich am natürlichen Gelände orientieren und dieses weitgehend erhalten werden. Die zulässigen Abgrabungstiefen sollten noch stärker differenziert auf das notwendige Maß reduziert und weiter präzisiert werden, zum Beispiel durch einen Bezug zum Straßenniveau bzw. zum Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen.

Die Auswirkungen umfangreicher Abgrabungen (im bisherigen Umfang) auf das Schutzpotential des Bo-

dens und damit auf das Grundwasser sollten in einem hydrogeologischen Gutachten aufgezeigt werden.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem soll gemäß DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ bei Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept vorgesehen werden.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden (insbesondere bei Bodenbelastungen, wie laut Baugrundgutachten festgestellt). Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Ein Massenausgleich zwischen Abgrabung und Aufschüttung sollte angestrebt werden. Die Höhenlage der Erschließungsstraßen sollte dem Rechnung tragen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

Vorschlag zur Anpassung des Plans:

Reduzierung der Abgrabungstiefen, Beschränkung des Abgrabungsniveaus, weitgehende Beibehaltung des natürlichen Geländes, Höhenlage der Erschließungsstraßen auf Massenausgleich ausrichten.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Bei der Baugrunderkundung wurden Belastungen des Oberbodens mit Kupfer festgestellt. Eine Gefährdung für den Menschen durch direkten Kontakt ist laut Gutachter nicht zu erwarten. Bei einer Verwertung von Oberboden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorschriften zu beachten.“

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

„Entsprechend DIN 19639 soll die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigt werden.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

- Mit 10 : 1 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass die Stellungnahme der Fachbehörde mit der vorausgegangenen zum Entwurf identisch ist und auch mit demselben Datum versehen ist. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Abwägungsbeschluss zum Entwurf ist nicht zu erkennen. Die Stadt Mainburg sieht daher keinen Anlass

ihren damaligen Abwägungsbeschluss zu modifizieren und hält ihn weiterhin aufrecht:

Zu 1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die im Siedlungsgebiet geplante und erforderliche Abwasserbeseitigung ist bereits auf Vorplanungsebene mit dem beauftragten Ingenieurbüro Lichtenecker & Spagl, Landshut, abgestimmt und entsprechende Aussagen sind hierzu in der Begründung unter Ziffer 8.3.2-Abwasserbeseitigung enthalten.

Die weiteren Details im Hinblick der Abstimmung der Erschließungs- und Entwässerungsplanung mit den zuständigen Fachbehörden sowie der Beantragung erforderlicher wasserrechtlicher Genehmigungen, erfolgt im Zuge der nachgeordneten Verfahren. Diese Anforderungen stellen eigene Genehmigungsebenen dar.

Zu 2. Wasserhaushalt/ Klimaanpassung/ Gründach

Die Aussagen und Empfehlungen hierzu ergeben zur Kenntnis.

Auf die betreffende Arbeitshilfe wurde in der Begründung unter der Ziffer 4.5 bereits ergänzend hingewiesen.

Entgegen den uneingeschränkten Forderungen der Fachbehörde, sieht die Stadt Mainburg eine grundlegende und restriktive Forderung zur verbindlichen Festsetzung von Gründächern für alle Gebäude nicht für sinnvoll und städtebaulich auch nicht für verträglich an. In der vorliegenden Planung werden Nebenanlagen mit verbindlicher Gründachnutzung festgesetzt. Darüber hinaus gelten diese Anforderungen als Empfehlung.

Bei der Oberflächengestaltung der privaten Grundstücksflächen sowie der öffentlichen Erschließungsflächen werden zudem versickerungsfähige Beläge festgeschrieben. Zudem wurden umfangreiche Begrünungsmaßnahmen in der Planung verankert.

Somit sieht die Stadt in vorliegender Situation die Anforderungen an den Klimaschutz angemessen berücksichtigt.

Zu 3. Überflutungen infolge von Starkregen / wild abfließendes Wasser

Entsprechend den in der Planung getroffenen Aussagen in der Begründung unter Ziffer 4.6.3-Hochwasser, Starkregenereignisse, ist die Situation sowie den damit verbundenen Maßnahmen am Standort bereits beschrieben und entsprechend abgearbeitet. Ebenso ist in der Planzeichnung das Graben-/ Muldensystem zur Ableitung möglicher Niederschlagswasser aus Fremdeinzugsgebieten bereits dargestellt. Angemerkt wird jedoch gleichzeitig, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine akute Gefahr vor Überflutung des Standortes nicht zu befürchten ist, da hier ein möglicher Einzugspunkt sowie die Oberflächenbeschaffenheit dieses Bereiches, kaum derartige Gefahren hervorrufen.

Die Ausführungen zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen sind zudem bereits in den Hinweisen durch Text unter der Ziffer 12 enthalten. Zur besseren Lesbarkeit wurde die betreffende Textpassage darin mit der Überschrift „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen oder Schneeschmelze“ versehen.

Zu 4. Grundwasser- und Bodenschutz

In Bezug auf die Baugrunderkundung ist die empfohlene Textpassage der Fachbehörde in den Hinweisen durch Text unter der Ziffer 3 bereits enthalten.

Eine Reduzierung der Geländeänderungen ist aufgrund der geplanten baustrukturellen Entwicklung im westlichen Randbereich des Standortes nicht möglich. Mit dieser Vorgehensweise wird im Ergebnis eine bestmögliche Integration der Siedlungsentwicklung in das vorhandene Umfeld vorgenommen bzw. gewährleistet.

Im Ergebnis sind im Zusammenhang der baulichen Entwicklung am Standort alle wesentlichen Anforderungen an die wasserwirtschaftlichen Belange erfüllt bzw. abgearbeitet. Auf die Anforderungen der nachgeordneten Verfahren wird gleichzeitig verwiesen.

3.5 Schreiben des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Hallertau vom 13.02.2023 (BBP, FNP, LP)

Die oben genannte Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Änderung des FLNP und LP mit DB-Nr. 145 „Meilenhofen West“ ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 13.02.2023 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 27.02.2023 die Stellungnahme für die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Änderung des FLNP und LP mit DB-Nr. 145 „Meilenhofen West“.

Wasserversorgung

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

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen, DN 100 PVC (östlich) und DN 100 GGG (südlich) im Flurstück 13 der Gemarkung Meilenhofen (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Der Mindestdruck laut technischen 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 Meilenhofen 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 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 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 Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Änderung des FLNP und LP mit DB-Nr. 145 „Meilenhofen West“ stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 13 mit 18,00 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

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

Erschließung und Erschließungskosten

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

Die Erschließung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Änderung des FLNP und LP mit DB-Nr. 145 „Meilenhofen West“ wird nur, bei Übernahme der Differenz von Beitragseinnahmen zu den tatsächlich vollständig anfallenden Kosten (inkl. z.B. Ingenieurgebühren, Kosten für Dienstbarkeiten, Entschädigungszahlungen, Gestattungsanträge) durchgeführt. Hierzu ist der Abschluss einer Kostenübernahmeerklärung 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 der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Änderung des FLNP und LP mit DB-Nr. 145 „Meilenhofen West“ eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt in digitaler Form) zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserzweckverbandes Hallertau wird zur Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass sie sich mit der Stellungnahme zum Entwurf deckt. An der Sachlage hat sich nichts geändert, weshalb der getätigte Abwägungsbeschluss aus diesem Grund aufrechterhalten wird:

Sämtliche Details zur Wasserversorgung, zum Brandschutz sowie zu Erschließung und Erschließungskosten, sind im Detail in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu klären. Hierfür hat der zuständige Investor das Ingenieurbüro Lichtenecker & Spagl, Landshut, beauftragt.

Im Ergebnis können alle Belange und Anforderungen im Hinblick des Wasserzweckverbandes entsprechend erfüllt und berücksichtigt werden Aussagen hierzu sind in den Begründungen bereits entsprechend enthalten.

Dem Zweckverband wird jeweils eine rechtskräftige digitale Planfertigung zugesandt.

3.6 Schreiben des Landratsamtes Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege vom 23.02.2023 (BBP)

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird gebeten, bei der weiteren Planung folgende Hinweise zu beachten:

1. Bilanzierung:

Die zur Beseitigung vorgesehene Hecke wird in der Bilanzierung nach wie vor nicht berücksichtigt. Die Ausführungen werden so gedeutet, dass der Ausgleich für den gesetzlich geschätzten Landschaftsbestandteil (Art. 16 BayNatSchG) ausschließlich im Rahmen des Ausnahmeantrags behandelt werden soll. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass eine Entfernung der Hecke erst erfolgen darf, wenn der Ausnahmeantrag gestellt und genehmigt ist.

2. Unterhaltungszeitraum Streuobstwiese:

Die Abwägung der Stadt Mainburg wird zur Kenntnis genommen. Die naturschutzfachliche Einschätzung, dass bei Streuobstwiesen ein längerer Unterhaltungszeitraum erforderlich ist, wird aufrechterhalten.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachabteilung des Naturschutzes beim Landratsamt Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Zu den einzelnen Punkten der Stellungnahme durch die Untere Naturschutzbehörde wird wie nachstehend eingegangen:

1. Bilanzierung

Die UNB macht darauf aufmerksam, dass die zur Beseitigung vorgesehene Hecke noch nicht in der Bilanzierung berücksichtigt ist und weist nochmals darauf hin, dass eine Entfernung der Hecke erst erfolgen darf, wenn der Ausnahmeantrag gestellt und genehmigt ist.

Der erforderliche Ausgleich für die Hecke ist unter der Ziffer 19.3 der Begründung zum Bebauungsplan bereits angeführt, jedoch gesondert und nicht in der enthaltenen tabellarischen Darstellung. Nach erfolgter telefonischer Abstimmung mit der Fachbehörde am 08.03.2023 zu diesem Sachverhalt wird die Hecke nun aus Gründen der Nachvollziehbarkeit mit in die tabellarische Darstellung übernommen. Zudem wird der erste Satz im letzten Abschnitt der Ziffer 19.3 „Die entfallende Hecke nördlich MDW 1 und 2 nimmt ca. 100 m² ein.“ um folgenden Text redaktionell ergänzt: „und stellt ein geschütztes Biotop dar, das 1:1

ausgeglichen werden muss.“

Die Anmerkung zum Zeitpunkt der Entfernung wird noch in die Ziffer 17 der Begründung redaktionell übernommen.

2. Unterhaltungszeitraum Streuobstwiese

Die Fachbehörde nimmt den Abwägungsbeschluss der Stadt zur Kenntnis, in dem ein Unterhaltungszeitraum von 10 Jahren als ausreichend formuliert wird, hält einen längeren Unterhaltungszeitraum jedoch gemäß ihrer Stellungnahme zum Entwurf, weiterhin aufrecht. Dies nimmt die Stadt Mainburg ihrerseits zur Kenntnis. Die Stadt Mainburg hält einen Unterhaltungszeitraum nach wie vor für angemessen und sieht daher kein Handlungserfordernis.

3.7 Schreiben des Landratsamtes Kelheim – Abt. Abfallrecht kommunal vom 23.02.2023 (BBP)

Die nunmehr hinsichtlich des Durchmessers ausreichend dimensionierte Wendeanlage muss in der Wendekreismitte frei befahrbar sein. Dies ist in der vorliegenden Planung mit der geplanten Baumpflanzung nicht der Fall, so dass wir im Widerspruch zur im Punkt 7.6 der Begründungsschrift getroffenen Aussage, die Wendeanlage hinsichtlich den Anforderungen der BG-Information 5104 so nicht als ausreichend erachten.

Es wurde in einer vorangegangenen Stellungnahme seitens des kommunalen Abfallrechts bereits darauf hingewiesen, dass die Müllgefäße der Parzellen 15, 16 und 17 direkt an der Erschließungsstraße des Baugebietes bereitzustellen sind. Für die Parzelle 16 gilt zudem, dass deren Müllgefäße direkt an der Wendeanlage bereitzustellen sind. Hierzu ist die Aussage in Punkt 8.2 der Begründungsschrift und in Punkt 11 der textlichen Hinweise zu korrigieren.

Im Übrigen wird auf die bereits geleisteten Stellungnahmen im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens verwiesen.

- Mit 10 : 1 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachabteilung des kommunalen Abfallrechts beim Landratsamt Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

Es wird bemerkt, dass die Wendeanlage nun ausreichend dimensioniert ist. Die beabsichtigte Baumpflanzung in ihrer Mitte widerspricht jedoch den Anforderungen der BG-Information 5104.

Hierzu wird angemerkt, dass die Wendeanlage nicht vorrangig zur Abfallentsorgung konzipiert wurde. Die Müllfahrzeuge sind an der Stelle nicht zum Wenden gezwungen, sondern können nach Süden weiterfahren, da es sich hier nur um eine Straßenverengung handelt, die aber weiterhin die Durchfahrt von Schwerlastverkehr gewährleistet. Der Baum kann daher wie beabsichtigt verbleiben. Auch die Müllentsorgung kann aus genannten Gründen direkt in Höhe der Parzelle 16 erfolgen.

Im Weiteren verweist die Fachbehörde auf ihre vorausgegangenen Stellungnahmen zum vorliegenden Bauleitplanverfahren. Die darin enthaltenen Aussagen betreffen im Weiteren die notwendige Beschaffenheit und Ausgestaltung der Infrastruktur im Hinblick auf die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen und gefahrlosen Abfallentsorgung. Diese werden im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung beachtet. Im Ergebnis sind in den Planungsunterlagen keine Ergänzungen bzw. Änderungen vorzunehmen.

3.8 Schreiben des Landratsamtes Kelheim – Abt. Immissionsschutz vom 23.02.2023 (BBP, FNP, LP)

Die Fachstelle Technischer Immissionsschutz nimmt zu o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Geplant ist die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Meilenhofen West“ der Stadt Mainburg. Der Geltungsbereich soll als Dörfliches Wohngebiet (MDW) sowie als WA ausgewiesen werden.

Die aktuelle Auslegung beinhaltet keine neuen Erkenntnisse zum Immissionsschutz. Auf die Stellungnahmen der Fachstelle zu den vorherigen Beteiligungen darf daher verwiesen werden.

Schreiben vom 19.09.2022 (FNP, LP):

Geplant ist die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mainburg durch DB Nr. 145. Der Geltungsbereich soll als Dörfliches Wohngebiet (MDW) sowie als WA dargestellt werden.

Lärm:

Der Geltungsbereich liegt im schalltechnischen Einwirkbereich der B 301 sowie gewerblicher Nutzungen auf der südlich gelegenen Flurnummer 12/1 (Holzverarbeitender Betrieb) und auf der Flurnummer 13/1 (Bauunternehmen innerhalb des Geltungsbereichs). Zur Abschätzung der Schallimmissionen wurde im Rahmen des parallellaufenden BLP-Verfahrens „Meilenhofen West“ ein schalltechnisches Gutachten des Fachbüros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 10.08.2022, Projektnummer 2509-2022/V01 beigelegt. Eine umfassende fachliche Würdigung der Immissionssituation wurde in der Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 19.09.2022 zum BLP-Verfahren „Meilenhofen West“ vorgenommen. Auf diese Stellungnahme und die darin geäußerten Bedenken wird verwiesen. Ergänzend ist anzumerken, dass das südlich des Holzverarbeitenden Betriebs dargestellte Allgemeine Wohngebiet nach Norden bis an die Betriebsgrenze heran erweitert werden soll. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Schall können in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden, weswegen hiergegen Bedenken angemeldet werden müssen. Die Begründung zum Immissionsschutz des FNP bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des geplanten BBP „Meilenhofen West“ und berücksichtigt diese Erweiterungsfläche nicht.

Luftreinhalung:

Östlich des Geltungsbereichs auf der Flurnummer 14 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einer bestehenden Schweinehaltung. Eine Erweiterung der Schweinehaltung ist bereits geplant. Von der Schweinehaltung sind Geruchsmissionen auf den Geltungsbereich zu erwarten. Diese wurden in den Planunterlagen nicht berücksichtigt. Es wird gebeten, eine gutachterliche Bewertung der Geruchsmissionssituation vorzulegen.

Schreiben vom 23.12.2022 (FNP, LP):

Die Fachstelle Technischer Immissionsschutz nimmt zu o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung: Geplant ist die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mainburg durch DB Nr. 145. Der Geltungsbereich soll als Dörfliches Wohngebiet (MDW) sowie als WA dargestellt werden.

Lärm:

Hinsichtlich der erheblichen Schallbelastung im Geltungsbereich durch den Verkehrs- und Anlagenlärm bleiben die Bedenken des Immissionsschutzes bestehen. Auf die Stellungnahme der Fachstelle vom 19.09.2022 wird verwiesen.

Luftreinhalung:

Hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsbelastung durch die östlich gelegene Schweinehaltung wurde eine Stellungnahme des Fachbüros Hoock & Partner vom 25.10.2022, Projekt-Nr. MBG-6516-01 vorgelegt. Aus der Stellungnahme geht hervor, dass der für den jeweiligen Gebietscharakter einzuhaltende Richtwert der GIRL eingehalten werden kann.

Schreiben vom 19.09.2022 (BBP):

Geplant ist die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Meilenhofen West“ der Stadt Mainburg. Der Geltungsbereich soll als Dörfliches Wohngebiet (MDW) sowie als WA ausgewiesen werden.

Lärm:

Der Geltungsbereich liegt im schalltechnischen Einwirkbereich der B 301 sowie gewerblicher Nutzungen auf der südlich gelegenen Flurnummer 12/1 (Holzverarbeitender Betrieb) und auf der Flurnummer 13/1 (Bauunternehmen innerhalb des Geltungsbereichs). Zur Abschätzung der Schallimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten des Fachbüros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 10.08.2022, Projektnummer 2509-2022/V01 beigelegt.

Verkehrslärm:

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV an den im östlichen Bereich der Parzelle MDW_I geplanten Gebäuden tags und nachts zum Teil deutlich überschritten werden. Da laut Begründung weder eine Vergrößerung des Abstands zur Straße noch aktive Maßnahmen an der Quelle (Geschwindigkeitsreduzierung,

Lärmschutzwand usw.) eine umsetzbare Lösungsmöglichkeit darstellen, sollen Maßnahmen an den Gebäuden selbst umgesetzt werden. Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern alleine sind aufgrund der deutlichen Überschreitungen nicht ausreichend. Das Gutachten schlägt daher vor, dass neben einer ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile die Anordnung der schutzbedürftigen Räume so gewählt werden muss, dass die Räume zumindest über eine Außenwandöffnung an einer ausreichend ruhigen Fassade belüftet werden können. Ist dies nicht möglich, sollen ausreichend ruhige Bereiche durch die Installation von abschirmenden Gebäudeelementen geschaffen werden. In Büroräumen sei eine Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme ausreichend. Seitens der Fachstelle müssen hinsichtlich der erheblichen Schallbelastung durch den Straßenverkehr Bedenken angemeldet werden. Der tagzeitliche Orientierungswert wird um bis zu 6 dB(A), der nächtliche Orientierungswert um bis zu 8 dB(A) und somit auch der jeweilige Immissionsgrenzwert der 16. BimSchV überschritten. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an derart hoch belasteten Fassaden zwingend zu vermeiden (durch eine geeignete Raumorientierung). Sollte dies nicht möglich sein, so dürfen an diesen Fassaden allenfalls nicht öffnende Fenster (=Festverglasung) schutzwürdiger Räume angeordnet werden. Die Wirksamkeit von Lösungen mittels abschirmender Gebäudeelemente etc. wäre in jedem Fall gutachterlich nachzuweisen.

Gewerbelärm:

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass insbesondere durch den holzverarbeitenden Betrieb erhebliche Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte zu befürchten sind. U.a. liegt an der südlichen Baugrenze des MDW_1 eine Immissionsbelastung von bis zu 76 dB(A) und damit eine Überschreitung von bis zu 16 dB(A) vor, jedoch auch Teilbereiche auf den Parzellen MDW_3, MDW_4 sowie WA_15-17 sind betroffen. Das Gutachten schlägt vor, dass in den von Überschreitungen betroffenen Bereichen keine öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Räumen mit Sichtverbindung zum holzverarbeitenden Betrieb angeordnet werden dürfen. Alternativ sollen öffnende Fenster mit Gebäudeelementen abgeschirmt werden. Diese müssen jedoch der Definition des Immissionsorts gemäß TA Lärm gerecht werden, Vorbauten müssen mindestens 0,5 m vor dem zu schützenden Fenster angeordnet werden.

Hinweis:

Im Bereich WA_15-17 wurde eine Überschreitung des zulässigen Orientierungswerts ermittelt (Abbildung 26 im Gutachten), welche jedoch bei der Kennzeichnung belasteter Teilbereiche nicht berücksichtigt wird. Hinsichtlich des Gewerbelärms werden gegen die Bauleitplanung Bedenken angemeldet. Die hohen Beurteilungspegel und die daraus resultierenden großflächigen Bereiche mit Einschränkungen zeigen, dass die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesen Bereichen nur mit einem hohen Schallschutzaufwand für die Bauwerber möglich sein wird. Dies führt mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einem erheblichen Planungs- und Kostenaufwand. Vor allem der südliche Teilbereich der Flurnummer 13/1 dürfte bei vorliegender Immissionssituation nur schwierig mit schutzbedürftigen Nutzungen bebaubar sein. Von der Zulassung schutzwürdiger Nutzungen in den deutlich belasteten Teilbereichen, insbesondere Wohnnutzungen, sollte Abstand genommen werden.

Luftreinhaltung:

Östlich des Geltungsbereichs auf der Flurnummer 14 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einer bestehenden Schweinehaltung. Eine Erweiterung der Schweinehaltung ist bereits geplant. Von der Schweinehaltung sind Geruchsimmissionen auf den Geltungsbereich zu erwarten. Diese wurden in den Planunterlagen nicht berücksichtigt. Es wird gebeten, eine gutachterliche Bewertung der Geruchsimmissionssituation vorzulegen.

Schreiben vom 23.12.2022 (BBP):

Die Fachstelle technischer Immissionsschutz nimmt zu o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung: Geplant ist die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Meienhofen West" der Stadt Mainburg. Der Geltungsbereich soll als Dörfliches Wohngebiet (MDW) sowie als WA ausgewiesen werden.

Lärm:

Hinsichtlich der erheblichen Schallbelastung im Geltungsbereich durch den Verkehrs- und Anlagenlärm bleiben die Bedenken des Immissionsschutzes bestehen. Auf die Stellungnahme der Fachstelle vom 19.09.2022 wird verwiesen.

Luftreinhaltung:

Hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsbelastung durch die östlich gelegene Schweinehaltung wurde eine Stellungnahme des Fachbüros Hoock & Partner vom 25.10.2022, Projekt-Nr. MBG-6516-01 vorge-

legt. Aus der Stellungnahme geht hervor, dass der für den jeweiligen Gebietscharakter einzuhaltende Richtwert der GIRL eingehalten werden kann.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stadt Mainburg verweist auf die getroffene Würdigung und Beschlussfassung zum Vorentwurf vom 09.11.2022 und Entwurf vom 18.01.2023. Diese werden uneingeschränkt aufrechterhalten.