

Sitzung: 09.08.2023 Bau- und Umweltausschuss

TOP 1

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Senioren-
wohnanlage an der Köglmühle";
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der 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 26.06.2023 bis 02.08.2023 statt.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 26.06.2023 bis 02.08.2023 statt. Insgesamt wurden 20 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Bayerischer Bauerverband
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Energienetze Bayern GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH
- Kreisheimatpflegerin
- Polizeiinspektion Mainburg
- Regionaler Planungsverband
- Telekom Deutschland GmbH
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Regierung von Niederbayern

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Staatliches Bauamt Landshut (20.06.2023)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (03.07.2023) - IHK (06.07.2023)
- Regionaler Planungsverband (19.07.2023)
- Landratsamt Kelheim (28.07.2023)
- Kreisbrandrat
- Naturschutz
- staatliches Abfallrecht
- Kreisstraßenverwaltung
- kommunales Abfallrecht
- Städtebau
- Bauplanungsrecht

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Bayernwerk Netz GmbH (16.06.2023)

Hierzu haben wir am 07.03.2022 bereits eine Stellungnahme abgegeben. Diese behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung:

Bayernwerk Netz GmbH (16.11.2021)

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.

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 ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Eigentümer. 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 DVGWRichtlinie 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.

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

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

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

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Plan-
auskunftsportal 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 wird zur Kenntnis genommen.

Die genannten Hinweise wurden ausreichend beachtet.

3.2 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau (19.06.2023)

Die oben genannte Aufstellung des vorhabenbezogenen BBP/GOP „Seniorenwohnanlage an der Köglmühle“ in Mainburg ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 16.06.2023 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 02.08.2023 die Stellungnahme Aufstellung des vorhabenbezogenen BBP/GOP „Seniorenwohnanlage an der Köglmühle“ in Mainburg.

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.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 150 GG im Flurstück 1890/96 der Gemarkung Mainburg (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 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 ver-

legt 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 und Grünordnungsplan „Seniorenwohnanlage an der Köglmühle“ in Mainburg stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 1890/96 mit 18 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.

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

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung über Aufstellung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans „Seniorenwohnanlage an der Köglmühle“ in Mainburg eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

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

3.3 Energienetze Bayern (23.06.2023)

Mit Schreiben vom 12.06.2023 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach Baugesetzbuch über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Seniorenwohnanlage an der Köglmühle“ der Stadt Mainburg informiert. Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Das Planungsgebiet kann mit Erdgas versorgt werden. Die Versorgung kann durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes ab der Ringstraße sichergestellt werden. Im betreffenden Bereich verläuft eine Erdgasleitung. Auf diese Leitung ist bei der Planung und bei den Bauarbeiten zu achten. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Leitungseinweisung einzuholen und das Merkblatt „Schutzanweisung“ ist zu beachten.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

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

3.4 Landratsamt Kelheim (27.07.2023)

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

Nach den vorliegenden Unterlagen bestehen zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände oder Anregungen zum geplanten Bauvorhaben.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Nach derzeitigem Kenntnisstand wurden die Belange des staatlichen Abfallrechts und des Bodenschutzes ausreichend berücksichtigt.

Stellungnahme der Kreisstraßenverwaltung

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung keine Einwände, da an den Zufahrten zur Kreisstraße nichts verändert wird.

Belange des Immissionsschutzes

Die Stadt Mainburg plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Seniorenwohnanlage an der Köglmühle“. In dem als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Geltungsbereich soll ein Wohnblock mit insgesamt 12 Wohneinheiten für Senioren ab 60 Jahren errichtet werden.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Auf die Stellungnahme der Fachstelle vom 19.12.2021 darf verwiesen werden.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Der in diesem Bauverfahren vorangegangenen Stellungnahme ist nichts hinzuzufügen.

Belange der Gesundheitsabteilung

Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben.

1. Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz des Wasserzweckverbands „Hallertauer Gruppe“ sichergestellt.

2. Abwasserentsorgung:

Vorgesehen ist die Abwasserbeseitigung im Trennsystem. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Abwasserskanalsystem in der Kläranlage Mainburg.

3. Altlasten:

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten sich während der Baumaßnahmen Hinweise auf das Vorliegen von Altlasten ergeben, ist dies neu zu bewerten.

4. Immissionsschutz:

Gemäß Lageplan werden die vorgegebenen Abstände von Wohngebäuden zu Hopfengärten gemäß Regierung Niederbayern, Az. 740-7343-222 vom 25.11.1993 bzw. Regierung Oberbayern, Az. 730-7343 vom 15.12.1993 nicht unterschritten.

Belange des Städtebaus

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

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht - bestehen für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken. Die Anmerkungen im ersten Beteiligungsverfahren wurden berücksichtigt.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die genannten Hinweise wurden ausreichend berücksichtigt.

3.5 Vodafone GmbH (25.07.2023)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.06.2023.

Eine Ausbauentcheidung 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:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die genannten Hinweise wurden ausreichend berücksichtigt.