

Sitzung:

07.08.2024 Bau- und Umweltausschuss

TOP 1

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Hang" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "Wohnen am Hopfenweg";  
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 19.06.2023 bis 21.07.2023 statt. Zusätzlich fand ein öffentlicher Termin zur Erörterung der Planung am 21.06.2023 statt. In diesem Zusammenhang wurden Anregungen bzw. Einwände der Nachbarn vorgebracht:

1. Protokoll Bürgertermin am 21.06.2023 (Namen Bürger geschwärzt)

**Beteiligung der Öffentlichkeit – Bürgeranhörung „Am Hang“**  
**Mainburg, 21.06.2023**

Beginn: 17:00 Uhr, großer Sitzungssaal.

**1. Bürgermeister Fichtner** begrüßt die Gäste zur heutigen Bürgeranhörung und übergibt das Wort an den zuständigen Planer.

Vom Planungsbüro WipferPlan erschienen Frau Pfaffermayr und Frau Buchinger.

**Frau Pfaffermayr** vom Planungsbüro Wipfler Plan stellt die Planung anhand einer Präsentation vor.

Es ergeben sich folgende Fragen seitens der Bevölkerung:

**Bürger 1** erkundigt sich ob der Bebauungsplan noch ein zweites Mal öffentlich ausgelegt werde. In der Vorlage werde dieser bereits als Satzung bezeichnet.

**Verwaltungsfachwirt Sigl** bejaht die Frage. Jeder Bebauungsplan sei eine Satzung. Hier handle es sich jedoch erst um einen Vorentwurf.

**Bürger 1** sagt aus, dass der östliche Punkt des Geltungsbereichs der aus Sicht der Höhenlage tiefste Punkte sei. Er erkundigt sich wie mit dem Oberflächenwasser verfahren werde.

**Frau Pfaffermayr** antwortet, dass bereits ein Erschließungskonzept erarbeitet worden sei. Die Rückhaltung erfolge über Zisternen. Über diese leite man das Wasser in den Mischkanal ein.

**Frau Ebenhöch** ergänzt, dass das Oberflächenwasser über diesen Stauraumkanal in den angrenzenden Kanal eingeleitet werde. Die Parzelle, welches mit dem Mehrparteienhaus bebaut werden soll, habe außer ein Rückhaltebecken.

**Bürger 1** erkundigt sich über die fertige Fußbodenhöhe. Diese sei aktuell nicht erkennbar.

**Frau Pfaffermayr** antwortet, dass dies bis zur zweiten Auslegung ergänzt werden. Die notwendige Straßenplanung sei noch nicht fortgeschritten.

**Bürger 1** erkundigt sich weiter, ab wann die Höhenstruktur erkennbar sei. Man habe am östlichen Bereich sehr hohe Baukörper.

**Frau Pfaffermayr** ergänzt, dass man diese mit der Erschließungsplanung erarbeiten werde.

**Bürger 1** fragt nach, warum hier verhältnismäßig hohe Gebäude zulasse. Die Umgebung sei jeweils nur mit E + I überbaut.

**Frau Pfaffermayr** gibt an, dass die geplanten Gebäude nur drei Geschosse haben werden. Das angrenzende Gewerbe sei deutlich höher.

**Bürger 1** fügt an, dass er die Auskunft erhalten habe, dass er nur E + I bauen dürfe.

**Stadtbaumeister Dempf** antwortet, dass seine Parzelle als §34-Verfahren beurteilt werde. Ein Bebauungsplan sei hier nicht vorhanden.

**Bürger 1** sagt aus, dass man die Abstandsflächen nicht einhalte. Die Beschattung seiner Parzelle steige dadurch.

**Frau Ebenhöch** antwortet, dass man die Abstandsflächen nur außen einhalte. Lediglich intern gäbe es Überschneidungen.

**Bürger 1** erkundigt sich über mögliches Baurecht auf seiner Parzelle.

**Stadtbaumeister Dempf** antwortet, dass die Umgebung mit beurteilt werde. Im Osten entlang der B 301 wäre die mögliche Bebauung wohl niedriger und steige nach Westen hin an.

**Bürger 1** gibt an, dass durch die geplante Bebauung ein Schattenschlag von ca. 40 m auf seiner Parzelle läge.

**Frau Pfaffermayr** antwortet, dass aufgrund der Süd-Ost-Ausrichtung sein Grundstück nicht an Qualität verlieren werde. Durch diese Anordnung sei eine ausreichende Besonnung vorhanden.

**Herr Schlemmer** fügt an, dass der Schallschutz die mögliche Bauhöhe stark einschränke.

**Bürger 1** erkundigt sich über die Höhenfestsetzung. Warum sei V + T festgesetzt, wenn dies nicht umgesetzt werde.

**Herr Schlemmer** antwortet, dass dies zur zweiten Auslegung angepasst werde.

**Bürger 2** erkundigt sich über die Höhensituation der Parzellen und ob Ihre Parzelle niedriger sei als die Parzelle des Mehrfamilienhauses.

**Herr Schlemmer** antwortet, dass ein leichter Höhenunterschied vorhanden sein wird.

**Bürger 3** gibt an, dass man auf die Beschattung im weiteren Verfahren eingehen müsse.

**Frau Pfaffermayr** sagt dies zu.

**Bürger 3** fügt hinzu, dass mögliche PV-Anlagen durch die Bauhöhe beeinträchtigt werden könnten.

**Frau Pfaffermayr** sagt aus, dass man auf die Beschattung eingehen werde. Sie verweist darauf, dass man dringend flächensparend planen müsse. Daher seien mehrgeschossige Gebäude zwingend notwendig.

**1. Bürgermeister Fichtner** bedankt sich für die Teilnahme und beendet die Bürgerbeteiligung.

Ende: 17.48 Uhr

Mainburg, 21.06.2023

Schriftführer  
Sigl Markus



1. Bürgermeister  
Helmut Fichtner

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahmen der Bürger 1 bis 3 sind zur Kenntnis zu nehmen.

Die Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach der heutigen Sitzung zum Entwurf des Bebauungsplans zum zweiten Mal beteiligt.

Das Niederschlagswasser auf den privaten Bauparzellen soll durch Retentions-/Brauchwasserzisternen auf den Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt in den im Gebiet neu zu bauenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Für diesen wird zudem ein Stauraumvolumen vorgesehen.

Zur Retention von Niederschlagswasser der Parzelle 1 (WA1) wird eine Dachbegrünung im WA1 verbindlich im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt, weitere Rückhaltung vor Einleitung in den Mischwasserkanal soll über eine Zwischenspeicherung auf der Parzelle 1 (Becken/Rigolen) erfolgen.

Im Entwurf des Bebauungsplanes wurden zwischenzeitlich Höhenbezugspunkte auf den einzelnen Bauparzellen festgesetzt, die Oberkante des Rohfußbodens darf den festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten. Ein Plan mit Geländeschnitten durch alle Bauparzellen wurde zwischenzeitlich ausgearbeitet und wird dem Entwurf des Bebauungsplans zur öffentlichen Auslegung beigegeben. Die Studie kommt zu dem Fazit, dass die Fassaden der Bestandsbebauung sowie die unbebauten Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung der geplanten Mehrfamilienhäuser im WA1 durch die bauliche Maßnahme verschattet werden, jedoch jeweils nur in den Morgen- oder Abendstunden. Die nach DIN 5034 geforderten Besonnungszeiten von mindestens 1h am 17. Januar und mindestens 4h am 21. März bzw. September können eingehalten werden.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Bürger 1-3 werden zur Kenntnis genommen.

Die max. zulässige Geschossigkeit im WA1 wird auf III+T begrenzt, die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO wird auch für das WA1 angeordnet. Die vorliegende Besonnungsstudie und Geländeschnitte werden den Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung als Anlage beigegeben.

2. Folgende Anregungen u. Einwendungen der Öffentlichkeit sind nach dem Bürgertermin eingegangen:

2.1 Bürger 1 (Schreiben vom 19.07.2023)

Als Eigentümer der Grundstücke Freisinger Str. xx (Flurnummer xx sowie xy) und somit als direkt betroffener östlicher Anlieger lege ich hiermit Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Am Hang“ in dieser Form ein.

Begründung:

1. An der östlichen Grenze des Bebauungsplanes ist eine massive Bebauung mit III+T bei einem Grenzabstand von ca. 7,00 m und V+T bei einem Grenzabstand von 9,50 m geplant. Die angegebenen Gebäudehöhen sind bei III+T 14,00 m und bei V+T 19,00 m. Die zulässige Tiefgarage darf noch näher an mein Grundstück heranrücken.
2. Ein Höhenbezugspunkt ist nicht angegeben, obwohl in der Legende unter Punkt 4.8 aufgeführt. Dadurch ist die tatsächliche +- 0,00 m - Angabe nicht erkennbar. Somit könnten die Gebäude an meiner westlichen Grenze noch höher werden. Zu den zulässigen Wand- und Firsthöhen ist somit keine Bestimmtheit gegeben. Auch täuscht die Schreibweise, denn V+T bedeutet eine Sechsgeschossigkeit, III+T eine Viergeschossigkeit.
3. Durch die Höhe der Gebäude ist davon auszugehen, dass ein Großteil meines Grundstückes in den Abendstunden dauerbeschattet ist. Daher fordere ich eine Offenlegung der Abstandsflächen und deren Bewältigung sowie Verschattungsnachweise im Tages- und Jahresgang bildlich dargestellt unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie. Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind im Zuge der Bauleitplanung zu ermitteln und darzustellen.

4. Auch ist die Begründung der Fünf- bzw. Sechsgeschossigkeit gerade im Bereich, der an meine beiden Grundstücke angrenzt, fragwürdig. Eine Alternativenprüfung verschiedener Bebauungskonzepte ist aus der Begründung nicht ablesbar. Dies gilt auch für die Umwidmung von MI in WA. Der Bezug zu den Hopfenhallen im Talraum in knapp 150 m Entfernung und mit der spezifischen gewerblichen durch das Produkt Hopfen bedingten außerordentlichen Höhen erscheint hier nicht angemessen. Andererseits befinden sich unmittelbar angrenzend im Norden und Westen sowie im weiteren Umfeld zwei- bzw. maximal dreigeschossige Wohngebäude. Diese sind ebenfalls und vorrangig als Orientierung für eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die Umgebung als Maßstab heranzuziehen.
5. Die Dichte der Bebauung erscheint für die Gebietskategorie WA Allgemeines Wohngebiet sehr hoch. Hier sind die Nachweise für die Einhaltung der Richtwerte von maximal 0,4 für die Grundflächenzahl (GRZ) und für die sog. GRZ 2 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von maximal 0,6 offen zu legen.

**Sonstiges:**

Da ich selbst in nächster Zeit auf den Flurnummern xx und xy einen Bebauungsplan für eine Wohnbebauung anstrebe, sehe ich durch die vorgesehene Bebauung eine massive Entwertung meines Grundstückes und der zukünftig geplanten Wohnnutzung. Eine Reduzierung der Höhen von III+T auf II+T und V+T auf III+T ist von meiner Seite unumgänglich.

Ich bitte daher um Überprüfung und um Berücksichtigung der von mir oben in den fünf genannten Punkten geäußerten Bedenken mit Begründung und bitte darum im Zuge der Prüfung von Seiten der Stadt Mainburg den Einwendungen stattzugeben.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme des Bürgers 1 ist zur Kenntnis zu nehmen.

Zu 1.

Das städtebauliche Konzept für die künftige Bebauung des WA1 mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern wurde mittlerweile weiterentwickelt. Es ist nur noch eine reduzierte max. Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen mit aufgesetztem Terrassengeschoss (T) vorgesehen. Die zulässige max. Wandhöhe hierfür beträgt 14,00 m (max. 10,50 m für 3 Vollgeschosse und zusätzlich max. 3,50 m für das Terrassengeschoss), zu messen ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss. Terrassengeschosse dürfen sich über maximal 75 % der Grundfläche des daruntergelegenen Geschosses erstrecken und müssen mit den Außenwänden von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses an mindestens zwei Seiten um mindestens 1,0 m abrücken. Somit wird die zulässige Bebauung in ihrer Masse deutlich reduziert. Tiefgaragen müssen mindestens 3 m von der seitlichen Grundstücksgrenze Abstand einhalten. Zudem kann auch für das WA1 die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO angeordnet werden, so dass nachbarschützende Belange berücksichtigt werden.

Zu 2.

Mittlerweile wurden mit der Erschließungsplanung abgestimmten Höhenbezugspunkte auf den Baugrundstücken festgelegt, die die max. Oberkante des Rohfußbodens im EG bestimmen. Für das WA1 ist im südöstlichen Bereich ein Höhenbezugspunkt von max. 425,35 m ü. NHN vorgesehen, im übrigen Bereich des WA1 ein Höhenbezugspunkt von max. 426,40 m ü. NHN. Dies entspricht ca. 1-2 m über dem vorhandenen Urgelände des von Westen nach Osten hin um bis zu ca. 2,5 m abfallenden Urgeländes. Somit kann die Höhenentwicklung hier eindeutig bestimmt werden.

Die vorgenommene Schreibweise ist üblich für die Errichtung von Baukörpern mit aufgesetztem Terrassengeschoss.

Zu 3.

Zwischenzeitlich wurde eine Besonnungsstudie (WipflerPLAN Pfaffenhofen, Stand 18.07.2024) für den Bereich des WA1 gem. den Kriterien der Bewertung zur Belichtung der DIN 5034 erstellt. Diese zeigt auf, dass in den Abendstunden Verschattungen durch die künftige Bebauung auf die gegenständlichen Grundstücksflächen vorliegen. Die nach DIN 5034 geforderten Besonnungszeiten von mindestens 1h am 17. Januar und mindestens 4h am 21. März bzw. September können jedoch mehr als deutlich eingehalten werden. Somit sind keine unzumutbar nachteiligen Auswirkungen durch die Neubebauung zu erwarten.

Die Besonnungsstudie wird den Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung als Anlage beigegeben.

Zu 4.

Zwischenzeitlich wurde das städtebauliche Konzept für die künftige Bebauung des WA1 mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern weiterentwickelt und als Alternativen geprüft. Es wird von den Bauherren hier nur noch eine reduzierte max. Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen mit aufgesetztem Terrassengeschoß (T) angestrebt, so dass die planzeichnerische Festsetzung zur zulässigen Geschossigkeit des WA1 auf III+T reduziert werden kann.

Dies bildet einen städtebaulichen Übergang zwischen der vorhandenen Bebauung mit zwei- bzw. maximal dreigeschossigen Wohngebäuden im Norden, Westen und Südwesten und den z.T. bestehenden großformatigen Baukörpern im Osten und Südosten, entlang der Freisinger Straße. Durch die Zulässigkeit von mehrgeschossigen Wohngebäuden für Geschosswohnungsbau kann zudem dem Ziel der Wohnraumschaffung verstärkt nachgekommen werden.

Zu 5.

Die festgesetzte GRZ zwischen 0,3 und 0,4 im gesamten Baugebiet „Am Hang“ entspricht den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO, die als Orientierungswert für die Obergrenze bei einem Allgemeinen Wohngebiet WA einen GRZ von 0,4 vorsehen. Für Mischgebiete sind (wie vorher im FNP hier dargestellt) im Übrigen als Orientierungswert für die Obergrenze eine GRZ von 0,6 genannt. Für das WA1 wird grundsätzlich eine übliche Überschreitung der höchstzulässigen GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % zugelassen, eine weitere Überschreitung bis zu einer max. GRZ 2 von 0,8 wird ausschließlich für die Fläche von Tiefgaragen gewährt. Diese sind jedoch (sofern nicht überbaut) flächig mit einer mindestens 0,6 m hohen, durchwurzelbaren Substratschicht herzustellen und zu begrünen. Diese Überschreitung ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO als Einzelfall möglich, da durch die Festsetzung der Erdüberdeckung die Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens geringfügig ist und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung (Wohnraumschaffung im Segment des Geschosswohnungsbau) führen würde.

Zu Sonstiges

Aufgrund der dargestellten Reduzierung der zulässigen Geschossigkeit im WA1 auf durchgehend III+T (statt teilweise V+T) und der durch die Besonnungsstudie aufgezeigten Tatsache, dass keine unzumutbar nachteiligen Auswirkungen durch die Neubebauung zu erwarten sind, ist eine befürchtete massive Entwertung des anliegenden Grundstückes nicht ersichtlich.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Bürgers 1 wird zur Kenntnis genommen.

Die max. zulässige Geschossigkeit im WA1 wird auf III+T begrenzt, die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO wird auch für das WA1 angeordnet.

Die vorliegende Besonnungsstudie ist den Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung als Anlage beizugeben.

## II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 19.06.2023 bis 21.07.2023 statt. Insgesamt wurden 21 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

### 1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

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

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

### 2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 22.06.2023)
- Regierung von Niederbayern (Schreiben vom 23.06.2023)
- Regionaler Planungsverband Landshut (Schreiben vom 26.06.2023)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Schreiben vom 03.07.2023)
- Bayer. Landesamt für Umwelt (Schreiben vom 03.07.2023)
- Staatliches Bauamt Landshut (Schreiben vom 04.07.2023)
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern (Schreiben vom 17.07.2023)
- Landratsamt Kelheim (Schreiben vom 18.07.2023):
  - Straßenrecht
  - Gesundheitsamt
  - Städtebau

### 3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

- Energienetze Bayern GmbH (Schreiben vom 13.06.2023)
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau (Schreiben vom 14.06.2023)
- Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 14.06.2023)
- Telekom Deutschland GmbH (Schreiben vom 14.06.2023)
- Vodafone Kabel Deutschland (2 Schreiben vom 18.07.2023)
- Wasserwirtschaftsamt Landshut (Schreiben vom 18.07.2023)
- Landratsamt Kelheim (Schreiben vom 18.07.2023)
  - a. Staatliches Abfallrecht
  - b. Kreisbrandrat
  - c. Naturschutz
  - d. Immissionsschutz
  - e. Bauplanungsrecht

#### 3.1 Energienetze Bayern GmbH vom 13.06.2023:

##### Stellungnahme:

Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Das Planungsgebiet kann bei Wirtschaftlichkeit mit Erdgas versorgt werden. Die Versorgung kann durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes ab der Straße „Am Hang“ sichergestellt werden.

Die ESB-Wärme GmbH kann in Absprache mit der Stadt Mainburg gerne ein Konzept für eine Nahwärmeversorgung anbieten.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme der Energiemetze Bayern GmbH ist zur Kenntnis zu nehmen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob eine Versorgung mit Erdgas für das Baugebiet in Frage kommt, ebenso wie ein Konzept zur Nahwärmeversorgung.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Energiemetze Bayern GmbH wird zur Kenntnis genommen.

3.2 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 14.06.2023Stellungnahme:Wasserversorgung

Vorhabenträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str.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 in den Flurstücken 1350/60 und 1350/61 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 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 wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Gemeinde 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 Versorgungsparten koordiniert werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der oben genannten Aufstellung des BBP „Am Hang“ mit Teiländerung des BBP „Wohnen am Hopfenweg“ in Mainburg stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 1350/60 mit 20,00 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 für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau ..... statt.

Die Erschließung des oben genannten BBP „Am Hang“ mit Teiländerung des BBP „Wohnen am Hopfenweg“ in Mainburg wird nur bei Übernahme der Differenz von Beitragseinnahmen zu den tatsächlich vollständig anfallenden Kosten 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 des oben genannten BBP „Am Hang“ mit Teiländerung des BBP „Wohnen am Hopfenweg“ in Mainburg eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt digital) zu übersenden.

### Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme des Zweckverbands Wasserversorgung Hallertau ist zur Kenntnis zu nehmen.

Die Verlegung neuer Trinkwasserleitungen ist nur innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen geplant. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Belange des Zweckverbandes, insbesondere auch hinsichtlich bestehender Leitungen, abzustimmen und zu berücksichtigen.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Zweckverbands Wasserversorgung Hallertau wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Zweckverbands sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

### 3.3 Bayernwerk Netz GmbH vom 14.06.2023

#### Stellungnahme:

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 Schließtresor 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](http://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, Versorgungsstreifen, 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.

#### Transformatorenstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 25 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Grünbereich bei Hausnummer 4 der Lilienstraße eingeplant werden. 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/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html>

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

#### Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH ist zur Kenntnis zu nehmen. Die bestehenden, von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Auf das zu beachtende "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" wird bereits im Bebauungsplan hingewiesen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Bayernwerk Netz GmbH beteiligt, um die Planung der Versorgungsanlagen abzustimmen und zu koordinieren. Bereits abgestimmt wurden zwei mögliche Flächen zur Errichtung erforderlicher neuer Transformatorenstationen, eine im Bereich der öffentlichen Grünflächen zwischen den geplanten Parzellen 6 und 7, die andere zwischen den geplanten Parzellen 1 und 2. Da beide Standorte in öffentlichen Flächen (öffentliche Grünfläche und Verkehrsgrün) zu liegen kommen und unmittelbar an geplante öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist eine Festsetzung von

Flächen für Versorgungsanlagen entbehrlich. Vielmehr sind die geplanten Standorte als planzeichnerischer Hinweis im Bebauungsplan aufzuzeigen.

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

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die bestehenden, von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen, die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ zu beachten. Die Bayernwerk Netz GmbH wird im Rahmen der Erschließungsplanung beteiligt, um die Planung der Versorgungsanlagen abzustimmen und zu koordinieren.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden zwischen den geplanten Parzellen 6 und 7 und den Parzellen 1 und 2 zwei mögliche Standorte zur Errichtung neuer Transformatorenstationen als planzeichnerischer Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

**3.4 Telekom Deutschland GmbH (Schreiben vom 14.06.2023)**

**Stellungnahme:**

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

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Sollte doch eine Verlegung notwendig werden, bitten wir Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PTI21\_BTR@telekom.de) abzustimmen.

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 Leitungszenen 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.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH ist zur Kenntnis zu nehmen. Die bestehenden Telekommunikationslinien der Telekom sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Auf das zu beachtende "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" wird bereits im Bebauungsplan hingewiesen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Telekom Deutschland GmbH beteiligt, um die Planung des Telekommunikationsliniennetzes abzustimmen und zu koordinieren

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die bestehenden Telekommunikationslinien der Telekom sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Telekom Deutschland GmbH wird im Rahmen der Erschließungsplanung beteiligt, um die Planung des Telekommunikationsliniennetzes abzustimmen und zu koordinieren

**3.5 Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Schreiben vom 18.07.2023)****Stellungnahme Koordinierung:**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an [TDR-S-Bayern.de@vodafone.com](mailto:TDR-S-Bayern.de@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

**Stellungnahme Netzplanung:**

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

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH ist zur Kenntnis zu nehmen. Die bestehenden Telekommunikationsanlagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Vodafone Kabel Deutschland GmbH zu beteiligen, um Baumaßnahmen abzustimmen und zu koordinieren.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die bestehenden Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen; im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Vodafone Kabel Deutschland GmbH beteiligt, um Baumaßnahmen abzustimmen und zu koordinieren.

3.6 Wasserwirtschaftsamt Landshut (Schreiben vom 18.07.2023)

Stellungnahme:

1. Abwasserbeseitigung

Laut Begründung erfolgen Aussagen zur Abwasserentsorgung erst im weiteren Verfahren. Wir empfehlen eine Abstimmung des Entwässerungskonzepts vor Einleitung des Entwurfsverfahrens.

Bei der Aufstellung des Entwässerungskonzepts sind die wasserrechtlichen Vorgaben zu beachten:

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll die Abwasserentsorgung im Trennsystem erfolgen. 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 ortsnah versickert werden. Laut geotechnischem Bericht vom 12.01.2022 ist aber eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser vermutlich nicht möglich.

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.

Ggf. sollte auch eine Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers zu oberirdischen Gewässern (Abens, Unterempfenbacher Bach) untersucht werden.

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 auf allen Dächern. 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 § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung.

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

Für Einfamilienhäuser halten wir eine Größe von mindestens 3 m<sup>3</sup> Nutzvolumen und 3 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen (= 6 m<sup>3</sup> Gesamtvolumen) für sinnvoll.

Weitergehende Erläuterungen zu Retentionszisternen finden Sie unter:

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

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

Ferner raten wir zur Einplanung multifunktionaler Flächen, die auch der Regenwasserrückhaltung dienen, um den von Starkregen ausgehenden Überschwemmungsrisiken zu begegnen (Prinzip der „Schwamm-

stadt“). 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 durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Es sollten Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB getroffen werden, um mögliche Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

#### Vorschlag für Festsetzungen:

- „Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante / 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.)“
- (Hinweis: Dazu sollten möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben werden. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).
- „Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“
- „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 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“
- „In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

- „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 verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren 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

Auch wenn von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen wird, werden durch das Vorhaben die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Die Vorsorgepflicht gegenüber dem Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung bleibt davon unberührt und ergibt sich aus § 7 BBodSchG und §§ 9 und 10 BBodSchV.

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m<sup>2</sup> (nach Inkrafttreten der Mantelverordnung am 01.08.2023 ab 3.000 m<sup>2</sup>) oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden wird empfohlen (bereits in der Planungsphase) eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen.

### Vorschläge für Hinweise zum Plan:

- „Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Eingriffsfläche von > 3.000 m<sup>2</sup>. Es wird daher dringend empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.“
- „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-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“
- „Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.“
- „Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.“

### Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts ist zur Kenntnis zu nehmen.

#### Zu 1. Abwasserbeseitigung

Ein Entwässerungskonzept wurde parallel zur Bauleitplanung aufgestellt und bereits mit dem WWA abgestimmt. In den angrenzenden Straßenzügen des geplanten Baugebiets, dem Hopfenweg und Am Hang, an welche das Plangebiet verkehrlich und technisch angeschlossen wird, befinden sich ausschließlich Mischwasserkanäle. Diese entwässern anfallendes Schmutz- und Regenwasser der bestehenden Bebauung und die Straßenflächen in Richtung Osten. Für das Mischsystem Mainburg wurde im Sommer 2022 eine Generalentwässerungsplanung erstellt, das geplante Baugebiet wurde in dieser Planung als Prognoseflächen berücksichtigt. Die häuslichen Abwässer des Plangebiets sollen zusammen mit dem Niederschlagswasser von den Privatgrundstücken und den Verkehrsflächen gemeinsam in einem Mischwasserkanal mit Stauraumvolumen abgeleitet werden. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nicht möglich. Auf den Privatgrundstücken ist eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Retentionszisternen mit kombinierter Regenwassernutzung vorgesehen. Diese werden im Rahmen der Erschließung des Baugebiets auf den Parzellen errichtet, Flächen dafür werden im Bebauungsplan markiert. Zudem werden in Teilbereichen des Bebauungsgebiets Gründächer verpflichtend festgesetzt, für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind bereits verpflichtende Festsetzungen enthalten.

Eine Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers zu oberirdischen Gewässern wurde geprüft, der nächstgelegene Vorfluter ist die Abens, etwa 400 m östlich der geplanten Bebauung. Die Errichtung eines Trennsystems in den angrenzenden Straßenzügen ist nicht absehbar, die Entwässerung des Baugebiets wird aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten daher im Mischsystem geplant.

#### Zu 2. Wasserhaushalt / Klimaanpassung / Gründach

Im Bebauungsplanentwurf wird bereits festgesetzt, dass Flach- und Pultdächer mindestens zu 70 % mit extensiver Dachbegrünung (mit mindestens 12 cm Substratauflage) zu errichten sind; Garagen, Carports und Nebenanlagen sind bereits im gesamten Baugebiet ausschließlich nur mit begrünten Flachdächern (mit mindestens 12 cm Substratauflage) zulässig. Auch für Satteldächer sind Dacheindeckungen mit extensiver Dachbegrünung (mindestens 5 cm Substratauflage) zugelassen, jedoch nicht verpflichtend.

Im Bereich des WA1 (Geschoßwohnungsbau) sind bereits begrünte Pult- und Fachdächer geplant und werden somit, nach Rücksprache mit den künftigen Bauherren, auch verpflichtend festgesetzt. Damit kann ein entsprechend großes Retentionsvolumen sicher geschaffen werden. Ebenfalls wird im WA5 (Kettenhausbebauung) die Errichtung begrünter Pult- und Fachdächer verbindlich festgesetzt. Dies kommt der modernen Bautypologie der im Hang gestaffelten Kettenhäuser gestalterisch zugute und reduziert im Vergleich zu Satteldächern Verschattungswirkungen auf tieferliegende Gebäudeteile und Grundstücke. Somit kann weiteres Retentionsvolumen verbindlich geschaffen werden, durch Verdunstung wird das Kleinklima weiter positiv beeinflusst.

In den Baugebieten WA2 – WA4 wird, auf Wunsch der Bauherren, die Wahlmöglichkeit der Errichtung von Hauptgebäuden mit oder ohne Dachbegrünung beibehalten.

Auf den Privatgrundstücken ist eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Retentionszisternen mit kombinierter Regenwassernutzung bereits im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen. Sie werden bei der Erschließung des Baugebiets auf den Parzellen errichtet. Die Standorte auf den Baugrundstücken werden als planzeichnerischer Hinweis im Bebauungsplan dargestellt.

Aspekte der wassersensiblen Siedlungsentwicklung wurden bereits bei der städtebaulichen Konzeption und der Erschließungsplanung, soweit möglich, berücksichtigt. Neben der Festsetzung von Gründächern und der Errichtung von Zisternen zur Regenrückhaltung und Brauchwassernutzung sind im Straßenraum begleitende Grünstreifen zur Durchgrünung des Baugebiets, aber auch zur Sammlung und Retention von Niederschlagswasser, vorgesehen. Öffentliche Stellplätze sind versickerungsfähig geplant. Die öffentlichen Grünflächen, oder zu begrünende Flächen auf privaten Grundstücken, können als multifunktionale Flächen auch zur Regenwasserrückhaltung genutzt werden. Dies wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

### Zu 3. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Eine Festsetzung der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude von mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante / über Gelände kann pauschal nicht erfolgen. Das Gelände ist stark hängig, z.T. weisen die Grundstücke ein starkes Längs- und Quergefälle auf. Dies muss nicht nur bei der Stellung der Baukörper im Gelände Beachtung finden, sondern auch bei der Errichtung von Grundstückszufahrten, Hausanschlüssen und den geplanten Zisternen zur Regenrückhaltung und Brauchwassernutzung. Daher wurde in Abstimmung mit der Erschließungsplanung ein Höhenkonzept für die Bebauung ausgearbeitet und es werden Höhenbezugspunkt je Bauraum in m ü. NHN zur Festsetzung vorgeschlagen, bis zu deren Höhe die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss maximal geführt werden darf.

Somit können die Bauherren ihre Baugrundstücke möglichst sinnvoll unter Berücksichtigung nachbarschützender, städtebaulicher und erschließungstechnischer Aspekte bebauen. Durch die Übernahme folgender vom WWA vorgeschlagener baulicher oder technischer Maßnahmen als Festsetzung, können Schäden durch Starkregen vermieden oder verringert werden:

- Wohngebäude sind bis zur Höhe der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).
- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 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 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

In den Hinweisen des Bebauungsplans wird auf Gefährdungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen.

Die entsprechende Passage des Hinweises Nr. 6 wird daher wie folgt neu formuliert:

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 verhindert. Kellerfenster sowie Keller-eingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Planungshinweise können zum Beispiel der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums Verkehr, Bau und Stadtentwicklung oder dem digitalen Informationsangebot des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz entnommen werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Heizölbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

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

#### Zu 4. Grundwasser- und Bodenschutz

Auf den Umgang mit eventuell bekanntwerdenden Altlastenverdacht bzw. Untergrundverunreinigungen wird bereits im Bebauungsplan hingewiesen.

Die vorgebrachten Hinweise zum Grundwasser- und Bodenschutz sind allgemeingültig und im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten, so dass auf eine gesonderte Aufführung in den Hinweisen des Bebauungsplans verzichtet werden kann.

#### **- Mit 9 : 2 Stimmen - (3. Bgm. Pöppel)**

##### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts wird zur Kenntnis genommen.

Für das WA 1 (Geschosswohnungsbau) und das WA 5 (Kettenhausbebauung) werden als zulässige Dachform nur begrünte Pult- und Flachdächer festgesetzt. Um die Nutzung von Flachdächern als Dachterrasse zu ermöglichen, wird ergänzt, dass Dachterrassen auf Flachdächern zugelassen werden (keine Begrünung). Aus nachbarschützenden Belangen wird bis im WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 auf eingeschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteile beschränkt und im WA1 die Dächer der Terrassengeschosse ausgeschlossen.

Für öffentliche Grünflächen und zu begrünende Flächen auf privaten Grundstücken wird die Errichtung von Anlagen zur Sammlung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser zugelassen.

In die Festsetzungen des Bebauungsplans wird aufgenommen:

- Wohngebäude sind bis zur Höhe der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).
- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 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 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Der Hinweis Nr. 6 bezüglich der Gefährdungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser wird neu formuliert.

#### 3.7 Landratsamt Kelheim (Schreiben vom 18.07.2023)

##### a) Staatliches Abfallrecht

###### Stellungnahme:

Im Geltungsbereich des vorgenannten Vorhabens, 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 jahrzehntelange Nutzung kann es auf den Flächen zu schädlichen Bodenverunreinigungen, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Diesbezüglich sollte vor jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft werden, ob Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, um eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen. Bei Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen ist umgehend, d. h. ohne schulhaftes Verzögern, die zuständige fachkundige Stelle für

Altlasten, Abteilung 4 -Bau- und Umweltangelegenheiten- des Landratsamtes Kelheim zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.

Hinsichtlich Kampfmittelverdacht liegen dem Landratsamt keine auswertbaren Unterlagen vor.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme des Landratsamts Kelheim – Staatliches Abfallrecht - wird zur Kenntnis genommen. Auf die erforderliche Meldung von bekannten oder bekanntwerdenden Altlasten und sonstigen Untergrundverunreinigungen wird in den Hinweisen des Bebauungsplans bereits eingegangen.

Die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zum Schutz des Bodens sind zu beachten.

Eine Kampfmittelrisikoprüfung wurde zwischenzeitlich durchgeführt (LUFTBILDDATENBANK DR. CARLS GMBH, ESTENFELD, Projekt-Nr. 231215304, 27.03.2024). Es konnte keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamts Kelheim – Staatliches Abfallrecht - wird zur Kenntnis genommen.

**b) Kreisbrandrat**

**Stellungnahme:**

Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Bedenken.

Es wird gebeten, folgende Hinweise jedoch zu beachten:

Bei Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB | Ausgabe Juni 2022 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.

Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen (Die DIN 14 090 – „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden.).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird gebeten zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

**DVGW:**

Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.

**Begründung:**

Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2021-08 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten. Bei der Einplanung von Löschwasserseen ist die Einhaltung der DIN 14210:2019-06 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme des Landratsamts Kelheim – Kreisbrandrat - ist zur Kenntnis zu nehmen.

Private Bauherren haben bei ggf. erforderlichen Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB | Ausgabe Juni 2022 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Die übrigen genannten Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -****Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamts Kelheim – Kreisbrandrat - wird zur Kenntnis genommen.

**c) Naturschutz****Stellungnahme:**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Es wird gebeten, folgende Hinweise zu beachten:

**1. Artenschutz:**

Im Zuge einer Relevanzprüfung konnten artenschutzrechtliche Konflikte nicht ausgeschlossen werden. Demnach wurde die Notwendigkeit zusätzlicher Untersuchungen festgestellt (vgl. Begründung Nrn. 9 und 9.2). Um eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme abgeben zu können, müssen zum Entwurfsverfahren die vollständigen Unterlagen vorgelegt werden.

**2. Artenschutz:**

Im Geltungsbereich sind offensichtlich Rodungen von Einzelgehölzen und Gehölzgruppen vorgesehen. Unabhängig vom Ergebnis der zusätzlichen Untersuchungen zu gehölzbrütenden Vogelarten und Zauderdecken wird darauf hingewiesen, dass unvermeidbare Rodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden dürfen. Der Sachverhalt ist durch geeignete Regelungen im Bebauungsplan sicherzustellen.

**3. Freiflächengestaltungsplan:**

Gemäß Hinweis Nr. 12 ist mit den Genehmigungsunterlagen ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere für WA seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Freiflächengestaltungspläne gefordert werden.

Zudem sollte seitens der Stadt geklärt werden, ob die Vorlage verbindlich (= Festsetzung) oder flexibel (= Hinweis) geregelt werden soll. Die aktuelle Regelung beinhaltet eine Verpflichtung („Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.“), die allerdings unter der Überschrift „Hinweise“ aufgeführt ist.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme des Landratsamts Kelheim – Naturschutz - ist zur Kenntnis zu nehmen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wurde zwischenzeitlich fertiggestellt, die Untersuchung mit Stand 22.01.2024 wird dem Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.

2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beigegeben.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind unter Einhaltung der in der saP vorgeschlagenen Maßnahmen auszuschließen. Diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung (Beleuchtung) zu beachten, bzw. sollten in den Bebauungsplan (sofern nicht bereits vorhanden, wie Festsetzungen zur Bodenfreiheit von Einfriedungen und Festsetzungen zur Durchgrünung) aufgenommen werden.

Rodungen von wesentlichen Einzelgehölzen und Gehölzgruppen wurden zwischenzeitlich durch Grundstückseigentümer außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt. Für weitere eventuell erfolgende Rodungen wird ein Hinweis auf die zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen. Ebenso werden die Hinweise um die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen zum Insektschutz und Vogelschutz ergänzt.

Grundlage für die Forderung nach einem Freiflächengestaltungsplan ist die Bauvorlagenverordnung (BauVorIV). Hier ist gem. § 7 ein Lageplan auf Grundlage des Auszugs aus dem Katasterwerk zu erstellen, welcher u.a. Angaben zu der geplanten und der umgebenden Bebauung und den natürlichen und geplanten Geländehöhen enthält. Die verpflichtende Erstellung erscheint gerade aufgrund der anspruchsvollen Topographie der Baugrundstücke sinnvoll, Bauherr und Planer müssen sich entsprechend bei der Planung und Umsetzung mit den eigenen wie auch den angrenzenden Grundstücken auseinandersetzen. Auch im Hinblick auf die Höhenlage der Gebäude und den Schutz vor Oberflächenwasser erscheint die verpflichtende Erstellung sinnvoll. Es wird daher vorgeschlagen, den Hinweis 12 als Festsetzung zur Grünordnung aufzuführen und wie folgt neu zu formulieren:

„Mit den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, der Höhenlage angrenzender Verkehrsflächen und Grundstücke, zu Einfriedungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) einzureichen.“

#### **- Mit 11 : 0 Stimmen -**

##### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamts Kelheim – Naturschutz - wird zur Kenntnis genommen.

Die zwischenzeitlich fertiggestellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist den Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung als Anlage beizugeben. Der Insektschutz ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten, die Hinweise des Bebauungsplans sind um Hinweise zur zeitlichen Beschränkung von Gehölzfällungen, zum Insektschutz und zum Vogelschutz zu ergänzen.

In die Festsetzungen des Bebauungsplans wird unter 12.7 neu aufgenommen: „Mit den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, der Höhenlage angrenzender Verkehrsflächen und Grundstücke, zu Einfriedungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) einzureichen.“

#### **d) Immissionsschutz**

##### **Stellungnahme:**

Die Stadt Mainburg plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Hang“. Der Geltungsbereich soll als Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Zugleich wird mit Aufstellung des Bebauungsplans der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes „Hopfenweg“ von einem Mischgebiet (MI) zu einem WA umgewidmet.

##### **Gewerbelärm:**

Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkbereich der östlich gelegenen Gewerbebetriebe, von welchen Schallimmissionen zu erwarten sind. Eine der Begründung beigelegte schalltechnische Untersuchung des Fachbüros CHC Hentschel Consult vom 08.05.2023, Projekt-Nr. 2653-2023-V02 zeigt, dass an der Ost- und Südfassade der geplanten Gebäude des östlichen Bereichs der Parzelle 1 Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA tags und nachts zu erwarten sind. In den übrigen Parzellen werden die Orientierungswerte eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen in Parzelle 1 sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. Da aktive Maßnahmen aus städtebaulicher Sicht ausscheiden und passive Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm unzulässig sind, wurde in den Festsetzungen zum Bebauungsplan die Anordnung von Fensternschutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 an den betroffenen Fassaden ausgeschlossen. Dies wurde in den Festsetzungen mit Hilfe farbiger Linien kenntlich gemacht. Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, die

Abbildung der Seite 50 im Gutachten ebenfalls in die Festsetzungen aufzunehmen, da bei Abweichung der tatsächlichen zukünftigen Bebauung vom Bebauungsvorschlag im Bebauungsplan dennoch hinreichend klargestellt ist, in welchen Bereichen der Parzelle 1 mit Überschreitungen zu rechnen ist.

**Verkehrslärm:**

Die im o.g. Gutachten enthaltene Berechnung von Verkehrslärmimmissionen durch die östlich vorbeiführende B 301 ergibt keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Maßnahmen gegen Verkehrslärm sind somit nicht erforderlich.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen bei Umsetzung der o.g. Empfehlung keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme des Landratsamts Kelheim – Immissionsschutz - ist zur Kenntnis zu nehmen. Unter Festsetzung 13.1 kann durch Planzeichen analog zur Abbildung auf Seite 50 der schalltechnischen Untersuchung erkennbar dargestellt werden, in welchen Bereichen der Parzelle 1 mit Überschreitungen zu rechnen ist. Da entsprechend der geplanten Reduzierung der Geschossigkeit von max. 5 Vollgeschossen + Terrassengeschoss auf max. 3 Vollgeschosse + Terrassengeschoss keine Regelungen zu den Obergeschossen 4 und 5 mehr erforderlich sind, kann die überlappende Darstellung gut in der Planzeichnung erkannt werden. Eine Aufnahme der Abbildung ist somit entbehrlich.

Die Hinweise zum Immissionsschutz im Bebauungsplan sollten auf den aktuellen Stand der schalltechnischen Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 08.05.2023 (Projekt-Nr. 2653-2023 / V02) korrigiert werden.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamts Kelheim – Immissionsschutz - wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Immissionsschutz im Bebauungsplan sind auf den aktuellen Stand der schalltechnischen Untersuchung zu korrigieren.

**e) Bauplanungsrecht**

**Stellungnahme:**

Aus Sicht des Sachgebiet 41 – Bauplanungsrecht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Jedoch sollten die nachfolgenden Anmerkungen für das weitere Verfahren berücksichtigt werden.

**Anmerkung:**

- Im Bebauungsplan Ziffer 5.8 wird die Anwendung des Art. 6 BayBO für die Bereiche WA 2 bis 4 festgesetzt. Was ist mit WA 1 und WA 5? Soll für diese Bereiche ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO festgesetzt werden? Dann sollte diese Abweichung in der Begründung abgearbeitet werden.
- In Ziffer 5.9 des Bebauungsplanes wird nach § 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO nur für Grenzgaragen eine abweichende Abstandsflächentiefe festgesetzt. Hier fehlt die städtebauliche Begründung unter Berücksichtigung der nachbarlichen Rechte in der Begründung.
- In der Begründung sollte ergänzend dargelegt werden, dass die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vorgegebene Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.
- Die Präambel entspricht nicht der formellen Form für eine Satzung.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme des Landratsamts Kelheim – Sachgebiet 41 Bauplanungsrecht - ist zur Kenntnis zu nehmen.

Für den Bereich WA 1 ist mittlerweile die Anwendung der Abstandsflächenreglung des Art. 6 der BayBO vorgesehen. Im WA 5 wird, durch die nicht festgesetzte Anwendung des Art. 6 BayBO ein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe zugelassen. Dieses ist über die festgesetzten Baugrenzen, die festgesetzten höchstzulässigen Wandhöhen und die Bezugspunkte zur Bemessung der Wandhöhen (OK RFB im EG) geregelt. Dies wird in der Begründung unter Punkt 7.3 (Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise) noch ergänzend ausgeführt und erläutert. Ebenso wird hier auf die unter Punkt 5.9 der Festsetzungen zugelassene Errichtung von Grenzgaragen ohne eigene Abstandsflächen eingegangen.

In der Begründung wird unter Kapitel 2 wie vorgeschlagen ergänzt, dass die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vorgegebene Schwelle der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Zudem wird angeführt, dass weitere Zulassungsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind (keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind).

Die Präambel des Bebauungsplans wird noch um den § 2 Abs. 1 BauGB, auf dessen Grundlage die Stadt Mainburg den Bebauungsplan erlässt, ergänzt.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamts Kelheim – Sachgebiet 41 Bauplanungsrecht - wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung ist unter Punkt 7.3 (Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise) das abweichende Maß der Abstandsflächentiefe durch die Nicht-Anwendung des Art. 6 BayBO im WA 5 sowie die festgesetzte zugelassene Errichtung von Grenzgaragen ohne eigene Abstandsflächen zu erläutern.

In Kapitel 2 der Begründung ist auf die Nicht-Überschreitung der Schwelle der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sowie weitere Zulassungsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB einzugehen.

Die Präambel des Bebauungsplans ist noch um den § 2 Abs. 1 BauGB, auf dessen Grundlage die Stadt Mainburg den Bebauungsplan erlässt, zu ergänzen.