

Auszug aus dem Sitzungsprotokoll der Sitzung **Bau- und Umweltausschuss**



Tag: Montag, 30. September 2024

Ort: Sitzungssaal im Rathaus

Markt Arnstorf
Landkreis Rottal-Inn

Marktplatz 8
94424 Arnstorf
Telefon 08723 9610-0
Telefax 08723 9610-40

öffentlich

TOP 02

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Wimmer-G'wanden West"; Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Sachvortrag:

Stellungnahmen und Abwägung

Beteiligte Träger privater Belange

Die einmonatige Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB wurde durchgeführt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung am Verfahren gingen Bedenken von Eigentümern zweier benachbarter Grundstücke ein:

Hannelore Gabor

Aufgrund der Änderungen im o.g. Bebauungsplan melde ich folgende Bedenken an: Als Eigentümerin des Grundstücks mit Flurnummer 490/3 erscheine ich auf den ersten Blick als nicht direkt betroffen. Betrachtet man allerdings die Straßen- und Wegeplanung in dem neuen Baugebiet, fällt auf, dass die Erschließungsstraße genau in der Kurve entlang der Parzellen 13 und 14 ihren höhenmäßigen Tiefpunkt hat. Genau an dieser Stelle wird nun ein drei Meter breiter Weg, vermutlich zur Bewirtschaftung von Flurstück 559, eingeplant. Dieser Weg bekommt ein sehr starkes Gefälle in Richtung des Abhanges zu den Flurstücken 559, 560/4 und somit auch zu meinem Flurstück 490/3. Er wirkt wie eine Ablaufrinne für die Erschließungsstraße sofern dort die Straßenentwässerung überlastet oder defekt ist. Zusätzlich besteht die Gefahr, dass bei sämtlichen Niederschlägen, wegen der Befestigung dieses Weges, ein ständiger Abfluss in den Hang erfolgt und damit in absehbarer Zeit dort den Boden aufweicht und auf Dauer die Standfestigkeit der Bäume und somit die Stabilität des Hanges selbst gefährdet.

Es ist auch zu befürchten, dass bei den künftig zu erwartenden Starkregenereignissen eine unkontrollierte Überflutung der unterliegenden Grundstücke erfolgt.

Grundsätzlich stellt dich die Frage der Entwässerung des gesamten Erschließungsgebietes, nachdem jetzt die große Acker- und Wiesenfläche, welche bisher sämtliche Niederschläge erst Mal aufgenommen hat, nun größtenteils verdichtet und sicher auch versiegelt wird. Fraglich ist auch, ob durch den Wegfall des geplanten Regenrückhaltebeckens im o.g. B-Plan-Bereich und die nun geplante Einladung in ein bestehendes Regenrückhaltebecken im Süden vom Fassungsvermögen her nicht dazu führt, dass diese insgesamt doch recht große Flächenentwässerung über Umwegen den Steinbach über Massen auffüllt und in letzter Konsequenz wegen der dann nicht mehr ausreichenden Dimensionierung der bestehenden Rohrdurchlässe auch noch den Markt überflutet

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Bedenken von Frau Gabor wurden berücksichtigt. Es ist eine Umplanung erfolgt. In Abschnitt 1 im Vortrag von Frau Gabor werden Bedenken wegen einem 3 m breiten Weg erhoben. Dieser Weg wurde aufgegeben und ist in der aktuellen Planung nicht mehr enthalten. Die Bebauung wurde vom Waldrand abgerückt und die Straßenführung der Erschließungsstraße im Baugebiet geändert. Dadurch ist der Tiefpunkt in der neuen Straßenführung nicht mehr enthalten und die Gefahr einer Wasserableitung in Richtung der Fl. Nr. 490/3 besteht nicht mehr.

Zwischen dem Baugebiet ist in Richtung der Fl.Nr. 490/3 jetzt eine Grünzone unter den bestehenden Baumkronen und ein 4,50 m breiter Streifen ab der Baumkronengrenze eingeplant worden.

Die Planung der Straßenentwässerung wird im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung durch ein Planungsbüro entsprechend den Regeln der Technik durchgeführt, so dass anfallendes Oberflächenwasser in das wasserrechtlich genehmigte Rückhaltebecken eingeleitet und gedrosselt in den Steinbach läuft. Die Planungsgrundlagen berücksichtigen hier auch Starkregenereignisse. Eine Veränderung der Bodenverhältnisse ist nicht zu befürchten. Für den nicht geplanten Fall der Überlastung der Entwässerung durch Verstopfung, etc. ist in der Tat Regenwasserablauf im 4,50m breiten Weg möglich. Das stellt aber nur die Ausnahme dar und soll auch die geplanten Parzellen schützen.

Rudi Krakhofer und Stefanie Hindinger

Die Betrachtung des Bebauungsplans/Grünordnungsplans macht uns große Sorgen in Hinblick auf Sicherheit, Natur und Waldpflege.

Sicherheit

- Baumkronengrenze zu Bebauungsgrenzen der Parzellen 10-13 ausreichend? und daraus resultierend die Haftungsfrage bei evtl. Beschädigungen durch Bäume / Äste
- Bodenbeschaffenheit des Hanges allgemein geeignet für geplante Bebauung (Hangrutsch?)
- Bebauungsgrenze der Parzellen 11,12,13 zu nah an Abbruchkante des Geländes?
- verstärkte Erosion und Wasserbelastung u.a. für Flurnummer 559 durch Versiegelung und abschüssige Geländebeschaffenheit des gesamten Bebauungsbereiches, zumal in der letzten Zeit auch die Starkregenfälle sehr zugenommen haben
- Maßnahmen zur Verkehrssicherungspflicht sind dann für unseren Wald nicht mehr durchführbar, da die Parzellen 10-13 bis zur Grenze zu Flurnummer 559 und somit bis zur Abbruchkante des steilen Hanges reichen

Natur

- durch die geplante Ausrichtung von Parzelle 10-13 in Richtung Westen wird der Charakter des Biotops grundlegend verändert und gestört, da die Parzellen direkt in das Biotop reichen; zumal die Größe des Biotops laut Unterer Naturschutzbehörde auch über die Grenzen der Flurnummer 559 in Richtung zum geplanten Bauvorhaben reicht
- der geplante Spielplatz grenzt unmittelbar an steiles Gelände des Waldes/Biotops, so dass hier der Sicherheits- und Naturaspekt bedacht werden muss

Waldpflege:

- durch die geplanten Parzellengrößen 10-13, welche direkt bis zur Grundstücks / Waldgrenze reichen, ist eine waldgerechte Waldpflege nicht mehr möglich, da der extrem steile Hang keine anderen Zugangswege außer von Osten erlaubt.

Eine Vor-Ort-Begehung würde unsere Bedenken mit Sicherheit verdeutlichen und man könnte somit auf Basis dieser Begehung eine für alle Parteien und Belangen konstruktive Lösung anstreben, zudem erst jetzt durch den Vermessungs- und Abmarkungstermin am 08.02.2024 zur Grenzermittlung für Flurstück 559 die Grenzen eindeutig zu erkennen sind.

Ebenso wird dabei ersichtlich, dass der geplante Freiraum / Weg zwischen Parzelle 13 und 14 direkt in das steile Gelände führen würde und somit keinen erkennbaren Zweck erfüllt.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Bedenken von Rudi Krakhofer und Stefanie Hindinger wurden berücksichtigt. Es ist eine Umplanung erfolgt. In Abschnitt 1 (Sicherheit) und Abschnitt 3 (Waldpflege) im Vortrag von Herrn Krakhofer und Frau Hindinger werden Bedenken zur Sicherheit und zur Waldpflege erhoben. Es ist eine Umplanung erfolgt. Die Bebauung wurde vom Waldrand deutlich abgerückt. Die Baumkronengrenze wurde aufgemessen und in die Planung eingepflegt. Zwischen dem Baugebiet ist in Richtung der Fl.Nr. 559 jetzt eine Grünzone unter den bestehenden Baumkronen und zusätzlich ein 4,50 m breiter Streifen ab der Baumkronengrenze eingeplant worden. Der 4,50 m breite Grünstreifen dient der Bewirtschaftung und Waldpflege. Die Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers von Fl.Nr. 559 kann auf diesem Streifen durchgeführt werden.

Die Planung der Straßenentwässerung wird im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung durch ein Planungsbüro entsprechend den Regeln der Technik durchgeführt, so dass anfallendes Oberflächenwasser in das wasserrechtlich genehmigte Rückhaltebecken eingeleitet und gedrosselt in den Steinbach läuft. Die Planungsgrundlagen berücksichtigen hier auch Starkregenereignisse. Eine Veränderung der Bodenverhältnisse ist nicht zu befürchten. Für den nicht geplanten Fall der Überlastung der Entwässerung durch Verstopfung, etc. ist in der Tat Regenwasserablauf im 4,50m breiten Weg möglich. Das stellt aber nur die Ausnahme dar und soll auch die geplanten Parzellen schützen.

Abschnitt 2 (Natur)

Das Biotop befindet sich weit außerhalb der Baugrenze und der geplanten neuen Grundstücksgrenzen der Bauparzellen. Das Biotop wird durch die Planung nicht berührt.

Der geplante Spielplatz an der Süd-Westecke im Baugebiet wurde aufgegeben und ist in der Planung nicht mehr enthalten.

Beteiligte Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB wurde durchgeführt. Der Bau- und Umweltausschuss hat von den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange Kenntnis, die im Verfahren eingegangen sind. Die Wertung der Stellungnahmen wird dem Bau- und Umweltausschuss bekanntgegeben.

Beteiligte Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
Bayernwerk
Bund Naturschutz in Bayern e.V.
Gemeinde Dietersburg
Gemeinde Johanniskirchen
Gemeinde Roßbach
Gemeinde Schönau
IHK Niederbayern
Landratsamt Rottal-Inn - Brandschutzdienststelle
Markt Eichendorf
Markt Simbach
Staatl. Bauamt Passau
VG Falkenberg
Luftamt Südbayern

Beteiligte Träger öffentlicher Belange ohne Einwendungen oder Anregungen

Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn

Von Seiten des Abfallwirtschaftsverbandes Isar-Inn bestehen keine Einwendungen.

Energienetze Bayern GmbH & Co. KG

Gegen die o. g. Änderung besteht unsererseits kein Einwand. In diesem Bereich sind derzeit keine Maßnahmen der Energienetze Bayern/ESB geplant. Über weitere Ausbauplanungen und Ausbautermine bitten wir Sie uns auf dem Laufenden zu halten.

Regionaler Planungsverband

Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Regierung von Niederbayern

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen; die Regierung von Niederbayern begrüßt die geplante, verdichtete Bebauung durch die Änderung der Parzellierung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021.

Ladratsamt Rottal-Inn – Technische Abteilung (SG 41)

Ladratsamt Rottal-Inn – Tiefbauverwaltung (SG 51.3)

Ladratsamt Rottal-Inn – Untere Naturschutzbehörde (SG 42)

Seitens des Fachreferenten für Naturschutz, der Tiefbauverwaltung und der Technischen Abteilung werden keine Einwendungen erhoben.

Der technische Umweltschutz verweist auf die beiliegende Stellungnahme von 22.05.2013.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 12.01.2024 über die Beteiligung der Behörde sowie Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Wimmer-G`wanden, West, 1. Änderung“ kann ich ihnen mitteilen, dass grundsätzlich keine vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfarrkirchen wahrzunehmenden öffentlichen Belange betroffen sind. Teile der Grenze von Flurstück 560 sind jedoch noch unermittelt, hier sollte die Beantragung einer Grenzermittlung in Erwägung gezogen werden.

Die Grenzermittlung von Flurstück 560 hat stattgefunden.

Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme

Beteiligte Träger öffentlicher Belange mit Einwendungen oder Anregungen

Landratsamt Rottal-Inn – Technische Umweltschutz

Innerhalb der künftigen Parzellen 23 befindet sich auf dem Dach eines bestehenden Gebäudes eine Mobilfunkanlage mit zwei Antennenträgern.

Nach einer Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur vom 24.01.2013, die auch dem Markt Arnstorf vorliegt, beträgt der standortbezogene Sicherheitsabstand für die Antennen insgesamt 10,48 m in horizontaler Hauptstrahlrichtung bzw. 2,19 m in vertikaler Richtung. Gebäude oder Grundstücke, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sollten deutlich außerhalb dieser Abstände liegen. Es wird nahegelegt, im Bebauungsplan die beiden Antennenträger und die entsprechenden Sicherheitsabstände deutlich zu kennzeichnen und zu beschreiben. Gegebenenfalls könnte die Standortbescheinigung dem Erläuterungsbericht beigelegt werden. Ansonsten bestehen keine Einwände.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Das bestehende Gebäude bei Parzelle 20 ist zum Abbruch vorgesehen. Das Bestandgebäude ist in der Planung nicht mehr berücksichtigt. Die auf dem Dach des Gebäudes befindliche Mobilfunkantenne wird an einem neuen Standort außerhalb des Geltungsbereiches neu aufgestellt. Im Planbereich ist kein neuer Standort für eine Mobilfunkantenne enthalten. Sicherheitsabstände sind daher nicht einzuplanen bzw. erforderlich.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Abwägung und Beschlussvorschlag:

In den Bebauungsplan wurde der Hinweis Bodendenkmalpflegerische Belange aufgenommen: Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023

Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern. Wir möchten in diesem Zusammenhang jedoch mit darauf hinzuweisen, dass sich im Umfeld des Plangebietes eventuell gewerbliche Nutzungen, Gewerbe- / Handwerksbetriebe bzw. zumindest Betriebssitze o. ä. befinden können.

Durch die eventuelle Schaffung neuer bzw. zusätzlich schützenswerter Immissionsorte (Wohngebäude), die durch die Planungen entstehen können, kann der Bestandsschutz von eventuell betroffenen Gewerbebetrieben sowie gegebenenfalls deren Entwicklungsmöglichkeiten betroffen sein bzw. eingeschränkt werden.

Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe- / Handwerksbetriebe auch nach Aufstellung des Bebauungsplanes in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und / oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Eine abschließende Detailprüfung ist uns aufgrund aktueller technischer Probleme leider nicht möglich. Es können über die hier genannten möglichen Betroffenheiten hinausgehend weitere Betroffenheiten vorliegen. Daher behalten wir uns vor, ggf. ergänzende Hinweise bzw. Anmerkungen noch nachzureichen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Es handelt sich bei der Planung um die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ‚Wimmer-G'wanden West‘ und nicht um eine Neuaufstellung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht erweitert. Es ist bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan als WA vorhanden. Es wird lediglich umgeplant.

In der näheren Umgebung ist kein Gewerbegebiet.

Bestehende Gewerbegebiete bzw. Gewerbebetriebe werden durch die Änderung des Bebauungsplanes daher nicht beeinträchtigt.

Telekom Technik GmbH

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.

Am Rande des Geltungsbereiches, 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 Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung: Kenntnisnahme

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

Als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:

1. Wasserversorgung / Grundwasser / Wasserschutzgebiete

Das Baugebiet wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Marktes Arnstorf angeschlossen. Es liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und es ist mit einem Grundwasserflurabstand von ~50 m zum tertiären Hauptgrundwasserkörper zu rechnen.

2. Abwasserentsorgung / Niederschlagswasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Arnstorf zugeleitet.

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser soll zum Teil im Mischkanal abgeleitet werden. Welche Bereiche konkret auf diese Weise entwässert werden sollen, ist nicht konkretisiert. Grundsätzlich besteht ein Vorrang der ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser. Im Zuge der Neuausrichtung des Bebauungsplans wäre es daher anzustreben ausreichend Flächen hierfür planerisch zu sichern. Sofern nachweislich keine Versickerung möglich ist, soll das Niederschlagswasser im Trennsystem abgeführt werden. Vor einer Zustimmung zur Ableitung im Mischsystem ist eine ausreichende Begründung zu liefern. Wir bitten daher um Abstimmung mit dem Sachgebiet Gewässerschutz, Hr. Moosbauer (martin.moosbauer@wwa-deg.bayern.de).

3. Hochwasserschutz

Aufgrund der vorherrschenden Topographie ist bei Starkregenereignissen mit vermehrtem Oberflächenabfluss zu rechnen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke verändert werden. Bei Versickerung in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässung beeinträchtigt werden. Die Belange der Starkregenvorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Schäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Wir verweisen auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ und erachten weitere Festsetzungen zur Reduzierung von Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen, für sinnvoll. Mindestens jedoch sollte ein Hinweis auf baulichen Vorsorgemaßnahmen (objektbezogene Maßnahmen) integriert werden. Als Hilfestellung wird das DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

4. Altlasten / Bodenschutz

Im Bereich des geplanten Baugebiets besteht derzeit kein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Das Baugebiet wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Markts Arnstorf angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Arnstorf zugeleitet.

In der Wimmer-G'wanden ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Die direkt an die Wimmer-G'wanden anliegenden Parzellen 1 bis 6 und 21 sollen hier angeschlossen werden. Alle anderen Parzellen werden im Trennsystem entwässert. Eine effektive Versickerung ist bedingt durch den anstehenden Boden nicht möglich.

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist in Regenwasserzisternen mit mind. 3 m³ Inhalt pro Parzelle einzuleiten. Der Überlauf erfolgt in den geplanten Regenwasserkanal und anschließend in das bestehende, wasserrechtlich genehmigte, südlich gelegene Regenrückhaltebecken vor gedrosselter Einleitung in den Steinbach.

Zu 3. Hochwasserschutz. Nachfolgende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Hinweis Nr. 1 Das Niederschlagswasser aus Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist in Regenwasserzisternen mit mind. 3 m³ Inhalt einzuleiten. Der Überlauf erfolgt in den Regenwasserkanal.

Dadurch wird der Regenwasserkanal bei Starkregenereignissen entlastet.

Hinweis Nr. 4 Hochwasserschutz

Aufgrund der vorherrschenden Topographie ist bei Starkregenereignissen mit vermehrtem Oberflächenabfluss zu rechnen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß §37 WHG nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke verändert werden. Bei Versickerung in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässung beeinträchtigt werden. Bauliche Vorsorgemaßnahmen am Objekt können zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden bei Starkregen beitragen.

Zu 4. Altlasten / Bodenschutz

Der Hinweis wurde unter Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Bereich des geplanten Baugebiets besteht derzeit kein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Bayerischer Bauernverband

Soweit noch nicht geschehen, sollte im Bebauungsplan festgehalten werden, dass Immissionen wie Geruch, Staub, Lärm, Erschütterungen und Insektenflug, welche auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten können, entschädigungslos zu dulden sind. Diese können dabei auch zu unüblichen Zeiten wie nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Weitere Bedenken gegen o.g. Planung bestehen nicht.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Immissionen wie Geruch, Staub, Lärm, Erschütterungen und Insektenflug, welche auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten können, sind entschädigungslos zu dulden. Diese können dabei auch zu unüblichen Zeiten wie nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Der Hinweis wurde unter Nr. 2 aufgenommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landau a.d.Isar – Pfarrkirchen

Maximilian Muninger:

In meiner damaligen Stellungnahme Maximilian Muninger, s.u., hatte ich auf den Abstand und damit die Sicherheit von Wohnbebauung zum Wald fokussiert. Die Möglichkeiten der weiteren forstlichen Nutzung des Waldstücks hatte ich nicht thematisiert.

Die bisherige Bewirtschaftung des Waldes erfolgt über das am Oberhang östlich angrenzende Feld (Flurstück 560/0). Damit können eine sachgemäße Bewirtschaftung im Sinne des Art. 14 BayWaldG sowie notwendige Verkehrssicherungsmaßnahmen effektiv und sicher erledigt werden. Eine Erschließung von Westen, sprich vom Hangfuß aus, ist aufgrund der Wohnbebauung nicht möglich. Einen Erdweg mitten durch das Grundstück zu bauen ist fachlich heikel, zumal damit die Bodenschutzfunktion in Frage gestellt werden würde.

Die Planung des Neubaugebiets sieht im Norden einen 3m breiten Weg zur Nordspitze des Waldes vor; Im Süden wäre eine bedingte Zufahrt über den geplanten Kinderspielplatz denkbar. Allerdings ist so eine Bewirtschaftung des Waldes nicht möglich, da - aufgrund der Hanglage – der Einsatz von Forstmaschinen oder auch landwirtschaftlichen Traktoren mit Forstseilwinde o.ä. ausscheidet. Selbst wenn die regelmäßige Waldbewirtschaftung keine tragende Rolle spielen sollte, muss zumindest für den Waldschutz, für die Aufarbeitung von Schadholz, z.B. nach Sturm oder Schneebruch, sowie die Verkehrssicherung gegenüber den neuentstehenden Wohngrundstücken, eine sinnvolle Forstwirtschaft möglich sein. Mit der aktuellen Planung käme nuremehr eine sehr aufwendige Verkehrssicherung durch spezialisierte Unternehmer der Baum-/Seilklettertechnik und des Hubschraubereinsatzes in Frage. Weitergehende forstliche Tätigkeiten wären defacto ausgeschlossen. Das Waldstück 559/0 würde mit Umsetzung der Planung zu einer Enklave.

Aufgrund dieser Aspekte möchte ich anregen, die Planung nochmals zu überdenken. Denkbar wäre, einen Grünstreifen von rund einer halben Baumlänge zwischen Wald-/Grundstücksgrenze und den neuen Wohngrundstücken einzuziehen. Ggf. wäre ein Vor-Ort-Termin zur Erörterung verschiedener Möglichkeiten eine Option.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Es ist eine Umplanung erfolgt. Die Bebauung wurde vom Waldrand deutlich abgerückt. Die Baumkronengrenze wurde aufgemessen und in die Planung eingepflegt. Zwischen dem Baugebiet ist in Richtung der Fl.Nr. 559 jetzt eine Grünzone unter den bestehenden Baumkronen und zusätzlich ein 4,50 m breiter Streifen ab der Baumkronengrenze eingeplant worden. Dies dürfte mehr als einer halben Baumlänge entsprechen. Der 4,50 m breite Grünstreifen dient der Bewirtschaftung und Waldpflege. Die Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers von Fl.Nr. 559 kann auf diesem Streifen durchgeführt werden. Der 4,50 m breite Streifen ist über die Zufahrt zu Fl.Nr. 560/4 an die Öffentliche Straße angebunden und kann mit Forstfahrzeugen befahren werden. Zusätzlich ist an der Südseite ebenfalls eine 4,50 m breite Anbindung an die Erschließungsstraße geplant.

Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes werden in einem gesonderten Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst folgende Beschlüsse:

Mitteilungen beteiligter Träger öffentlicher Belange ohne Einwendungen oder Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Abwägungen der Stellungnahmen gemäß o.g. Vorschläge. Der Inhalt der Wertung ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Wimmer-G'wanden West 1. Änderung wird in der Fassung vom 12.06.2024, mit Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Absatz 1 BauGB).

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes werden in einem gesonderten Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

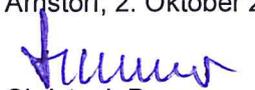
Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	7
Dafür:	7
Dagegen:	0

Die Richtigkeit des Auszuges wird bestätigt.

Arnstorf, 2. Oktober 2024


Christoph Brunner
Erster Bürgermeister



