



Landratsamt Kelheim • Donaupark 12 • 93309 Kelheim

[REDACTED]

Sachbearbeiter/In

[REDACTED]

Telefon

09441 207- [REDACTED]

Telefax

09441 207- [REDACTED]

E-Mail

bauleitplanung@landkreis-kelheim.de

Zimmer-Nr. Dienststelle

02.68 Kelheim, Donaupark 12

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom
28.04.2023

Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)
41-6102

Kelheim, den
30.05.2023

**Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ziegelfeld I“ des Marktes Bad Abbach;
Stellungnahme im Verfahren nach § 13 a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter [REDACTED],

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

Keine Stellungnahme

Von Seiten der Gesundheitsabteilung wurde keine Stellungnahme fristgerecht abgegeben.

Keine Bedenken

Von Seiten des Kreisbrandrates werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Müllgefäße des Baugebietes sind zur Leerung entweder an der Gerhart-Hauptmann-Straße oder der Angrünerstraße zur Leerung/Abholung bereitzustellen.

Landratsamt Kelheim
Donaupark 12
93309 Kelheim
ÖPNV: Bushaltestelle Landratsamt

Besuchszeiten
Mo - Fr 8.00 – 12.00 Uhr
Di u. Do 14.00 – 16.00 Uhr
Tel. Vereinbarung empfohlen

Raiffeisenbank Kreis Kelheim eG
Konto: 647500 (BLZ: 75069014)
IBAN: DE 04750690140000647500
Swift-Bic: GENODEF1ABS
USt-IdNr.: DE128601155

Kreissparkasse Kelheim
Konto: 190201277 (BLZ: 75051565)
IBAN: DE 46750515650190201277
Swift-Bic: BYLADEM1KEH
Leitweg ID: 09273137-12-47

Zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen sind dort ggf. ein oder mehrere Sammelpunkte einzurichten, deren Fläche auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen ist.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlast bekannt, wobei die vorliegende Gegebenheit einen gewissen Altlastenverdacht zulässt.

Diese Feststellung soll sagen, dass die Fläche unter Umständen nicht frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es punktuell oder kleinflächig zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Vor allem durch die vormalige Bebauung können noch Grundfeste, verfüllte Keller oder Gruben, etc. vorliegen. 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 sind umgehend, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständige fachkundige Stelle für Altlasten, Abteilung 4 -Bau- und Umweltangelegenheiten- des Landratsamtes Kelheim zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Insbesondere bzgl. Kampfmittel werden Untersuchungen empfohlen.

Am 22. Februar 1944 fand ein massiver Bombenabwurf statt, von welchem dieser Bereich am Rande noch tangiert sein könnte. Hinsichtlich Kampfmittel liegen beim Landratsamt Kelheim jedoch keine auswertbaren Unterlagen vor.

Es wird empfohlen, die Aushub- und Erschließungsmaßnahmen durch ein geeignetes und dafür zugelassenes Ing.-Büro hinsichtlich schädlicher Bodenverunreinigungen und der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung von Aushubmaterialien begleiten zu lassen.

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.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Das betroffene Gebiet wird gem. den vorgelegten Unterlagen über eine kommunale Straße erschlossen. Für die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist die örtliche Straßenverkehrsbehörde, mithin der Markt Bad Abbach, zuständig.

Die untere Straßenverkehrsbehörde ist hier nicht betroffen. Allerdings erscheinen die im Verkehrsgutachten vom 18.07.2022 gemachten Vorschläge zur Verkehrssicherung sinnvoll.

Belange des Naturschutzes

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nur dann keine Bedenken, wenn entsprechende artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen festgelegt werden.

Offensichtlich kam es bei der Vorabstimmung bzgl. des Artenschutzes hier zu einem Missverständnis. Da die Gebäude im Bereich des ehemaligen „Wastl-Wirts“ bereits vor Erstellung der Planung abgerissen wurden und der Gehölzbestand bereits gerodet war, waren hier logischerweise keine Erfassungen von geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen mehr möglich. Daher sollte der Artenschutz hier rein verbal-argumentativ abgehandelt werden und im Sinne einer Worst-Case-Annahme (z.B. in Anlehnung an die Ergebnisse der Erfassung der angrenzenden Wohngebiete) eine Festlegung von CEF-Maßnahmen (= Anbringen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen) erfolgen. Stattdessen wird dieser Bereich in der beigefügten saP eigentlich gar nicht weiter betrachtet.

Zudem wird gebeten, folgende Anmerkungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

1. In den Hinweisen der Satzung wird pauschal auf die saP verwiesen. Die in der saP festgelegten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sollten jedoch direkt in die Festsetzungen oder Hinweise übernommen werden, damit diese klar ersichtlich sind. Da die saP verschiedene Bebauungsplangebiete abdeckt, sind natürlich nur die für „Ziegelfeld I“ relevanten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu übernehmen. Dies wären insbesondere die Vermeidungsmaßnahme 3 V und 4 V. Die Maßnahme 5 V muss nicht extra übertragen werden, da sich diese bereits in den Vorgaben zur Bepflanzung wiederfindet. Zu ergänzen sind außerdem CEF-Maßnahmen (analog 6 CEF, 7 CEF der saP).
2. Gemäß Deckblatt der saP ist diese vom November 2011. Dabei handelt es sich offenbar um einen Tippfehler.

Belange des Immissionsschutzes

Der Markt Bad Abbach plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Ziegelfeld I“ für ein Allgemeines Wohngebiet nördlich der Gerhart-Hauptmann-Straße. Im Geltungsbereich ist die Errichtung einer Wohnanlage mit ca. 17 Wohneinheiten und gemeinsamer Tiefgarage sowie die Realisierung eines Doppelhauses mit 2 Wohneinheiten vorgesehen.

Zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung wurde eine schalltechnische Untersuchung (Projekt Nr.: BAB-6231-01 / 6231-01_E01) des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 06.04.2022 vorgelegt. Hierin wurden die einwirkenden Geräusche der nordöstlich befindlichen Sportanlagen sowie der östlich gelegenen Grundschule beurteilt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die im Geltungsbereich der Bauleitplanung „Ziegelfeld I“ neu entstehenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen in keinem lärmimmissionsschutzfachlichen Konflikt mit den östlich der Planung bestehenden Sportanlagen sowie der Grundschule Bad Abbach stehen. Es liegt keine unzulässige Konfliktverlagerung auf nachgelagerte Genehmigungsverfahren vor, und die Schallschutzziele im Städtebau können als erfüllt angesehen werden.

Das Gutachten ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht plausibel und geeignet. Es bestehen keine Bedenken der Fachstelle.

Hinweise

Tiefgarage

Es ist zu beachten, dass Zufahrtsrampen von Tiefgaragen nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz einzuhausen sind (in der Regel ab 5 % Steigung). Die Zufahrtsrampen sind zudem möglichst nicht gegenüber von schutzbedürftigen Gebäuden anzuordnen. Lässt sich das nicht vermeiden, muss die Einhausung der Rampe (d.h. Wände und Decke) auf der Innenseite hochabsorbierend verkleidet werden.

Des Weiteren ist zu beachten, dass ausreichende Abstände der Tiefgaragen-Lüftungsschächte zu Fenstern von Aufenthaltsräumen bestehen (vgl. GaStellV). Als ausreichend wird in der Regel ein Abstand von mindestens 2,5 m angesehen.

Wärmepumpen

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) ist der LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in der aktualisierten Fassung vom 24.03.2020 zu beachten.

Belange des Städtebaus

Aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, wird der oben genannten geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsaufstellung zugestimmt.

Folgender Sachverhalt ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

Generell sollte die Regelungsdichte überdacht werden. Bei einigen Festsetzungen fehlt es an städtebaulicher Relevanz. Daneben ist das Planzeichen unter Punkt A. „Festsetzungen“ Nr. 1.2 als Begrenzung unterschiedlicher Nutzung zu bezeichnen.

Belange des Bauplanungsrecht

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Anregung für das weitere Verfahren: Der Bebauungsplan dient als Grundlage bei Bauvorhaben im Geltungsbereich für die Gemeinde, das Landratsamt, die Fachstellen, Planer und Bauherren. Er sollte so übersichtlich wie möglich sein. Die Form in DIN A4-Blättern entspricht dem nicht. Üblich ist ein Bebauungsplan mit planlicher Darstellung, Festsetzungen und Hinweise, Präambel, Verfahrensvermerke, etc. und ein Vorhaben- und Erschließungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

