



Landratsamt Kelheim • Donaupark 12 • 93309 Kelheim

Herrn Dipl.-Ing. (FH)
Bernhard Bartsch
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur
Bergstraße 25
93161 Sinzing

Sachbearbeiter/in

[REDACTED]

Telefon

[REDACTED]

Telefax

[REDACTED]

E-Mail

bauleitplanung@landkreis-kelheim.de

Zimmer-Nr. Dienststelle

02.68 Kelheim, Donaupark 12

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom
21.01.2025

Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)
41-6102

Kelheim, den
26.02.2025

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ab in den Süden und SO Pension“ des Marktes Bad Abbach; Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Keine Bedenken

Von Seiten des Kreisbrandrates werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des Bodenschutzes

Im Geltungsbereich der vorgenannten Planung ist beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Landratsamt Kelheim
Donaupark 12
93309 Kelheim
USt-IdNr.: DE128601155
Leitweg ID: 09273137-12-47

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

Raiffeisenbank Kreis Kelheim eG
IBAN: DE 04750690140000647500
Swift-Bic: GENODEF1ABS

Kreissparkasse Kelheim
IBAN: DE 46750515650190201277
Swift-Bic: BYLADEM1KEH

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz erstellen zu lassen.

Belange des Straßenverkehrsrechts

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

Die untere Straßenverkehrsbehörde ist hier nicht betroffen. Besondere Anregungen darüber hinaus und Einwände bestehen nicht.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Es ist sicherzustellen, dass der im westlichen Bereich des Baugebietes vorgesehene Wendehammer frei von parkenden Fahrzeugen gehalten wird und der Rand des Wendehammers frei von Hindernissen wie z. B. Schaltschränken der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Straßenlaternen oder anderen baulichen Einrichtungen ist.

Ansonsten gibt es keine Bedenken.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Folgende Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten:

1. Der Artenschutz muss detaillierter abgehandelt werden. Der Abbruch von Bestandsgebäuden muss artenschutzrechtlich bzgl. Gebäudebrütern und Fledermäusen aufgrund von § 44 BNatSchG betrachtet werden. Weiterhin muss die Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG). Außerdem müssen die zu entfernenden Gehölze auf Sonderstrukturen (wie z. B. Spechtlöcher, Astausbrüche, Spalten, etc.) überprüft werden (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Diese Hinweise sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Begründung zu ergänzen.
2. Die Grünordnung sollte sich im Bezug zum Bebauungsplan „Kurgebiet SO II“ Deckblatt 2 nicht verschlechtern. Auf den öffentlichen Grünflächen sind die bisher festgesetzte optisch wirksame Randeingrünung und eine lockere Durchgrünung mit Gehölzgruppen und Bäumen weiterhin, durch Festsetzungen, sicherzustellen. Vorgeschlagen wird auch eine lockere Durchgrünung des Baugebiets an den Grenzen der verschiedenen WA-Bereiche und zwischen WA und SO („Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“).

3. Die Bestandsbäume und -gehölze sind im Plan vollständig einzuzeichnen. Zum Beispiel fehlen im Südwesten Bestandsbäume und -gehölze auf den Flurnummern 1094, 1095/1, 1096, 1096/3, 1096/6 und 1096/8, im Süden auf der Flurnummer 1092/8 und im Osten auf der Flurnummer 1095 etc. Bestandsgehölze sind größtmöglich zu erhalten und es ist abzuklären, wie mit diesen verfahren wird.
4. Das Bestandsgehölz auf den Flurnummern 1096/6, 1096/3 und 1095/1, das als Randeingrünung fungiert und das Bestandsgehölz auf der Flurnummer 1092/8 und 1081/0 ist nach Art. 16 BayNatSchG geschützt. Es ist verboten, nach Art. 16 BayNatSchG Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder -gebüsche einschließlich Ufergehölze oder -gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen. Diese Gehölze sind zu erhalten.
5. Während der Bauzeit ist der zur Baumaßnahme angrenzende Gehölzbestand durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Folgende Richtlinien sind hier maßgeblich: ZTV Baum, RAS-LP 4, DIN18920.

Belange des Immissionsschutzes

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Der Schutzanspruch des Geltungsbereichs wird mit der vorgesehenen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. Sondergebietes Pension gegenüber dem derzeitigen bestehenden Schutzanspruch Sondergebiet Kurgebiet nicht erhöht. Es ist somit davon auszugehen, dass Geräuschemissionen von umliegenden Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet hervorrufen und auch keine unzulässige Einschränkung bestehender Nutzungen im Umfeld erfolgt.

Hinweise:

- Das bestehende landwirtschaftliche Anwesen im Westen des Plangebietes wurde nicht berücksichtigt, da es - wie in der Begründung zu lesen ist - abgerissen werden soll.
- In den BPlan sollte folgender Hinweis aufgenommen werden:
„Im Rahmen 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 jeweils aktuellen Fassung zu beachten.“

Belange des Städtebaus

Mit der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanaufstellung besteht aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, Einverständnis. Im weiteren Verfahren sollen folgende Sachverhalte berücksichtigt werden:

Im textlichen Teil des Bebauungsplanes wird als Bauweise eine offene Bauweise festgesetzt. Davon abweichend wird in der planlichen Darstellung im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) die Zulässigkeit von Hausgruppen festgesetzt, und in der zeichnerischen Darstellung werden Einzelhäuser an der Grundstücksgrenze als Gebäudevorschlag dargestellt. Es ist nicht nachvollziehbar, wie auf einzelnen kleinen Parzellen, wie z. B. die Nummern 18, 19, 20, eine Hausgruppe realisiert werden soll. Hausgruppen sind z. B. Reihenhäuser oder Kettenhäuser, die eine einheitliche Gestaltung aufweisen. Aus den Festsetzungen zu den Hausgruppen kann hierzu nichts

entnommen werden. Sofern Doppelhäuser realisiert werden sollten, ist dringend zu empfehlen, die Parzellennummern auf einzelne Doppelhäuser zu beziehen und nicht auf Doppelhaushälften. Aufgrund der Festsetzungen können keine einzelnen Doppelhaushälften unabhängig vom Doppelhauspartner genehmigt werden.

Daneben sind die Festsetzungen zu den Abstandsflächen, insbesondere bei dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4, zu überprüfen. In den textlichen Festsetzungen Nr. 1.3 werden die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung angeordnet. In WA 4 ist der Gebäudevorschlag an der Grundstücksgrenze eingezeichnet.

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht - bestehen bezüglich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten jedoch um Beachtung folgender Hinweise:

Die Aufstellung des oben genannten Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfolgt im sogenannten Regelverfahren.

Nach Sichtung der vorliegenden Unterlagen ist von Seiten des Bauplanungsrechts darauf hinzuweisen, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes für notwendig erachtet wird.

Erläuterung:

Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Dadurch ist gewährleistet, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes die Bebauungspläne aufeinander abgestimmt sind und der planerischen Gesamtkonzeption des Marktes entsprechen. Eine Ausnahme von der Zweistufigkeit gemäß § 8 Abs. 2 S. 2 BauGB kommt hier nicht in Betracht, da ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan besteht und folglich die Tatbestandsmerkmale nicht erfüllt sind.

§ 8 Abs. 3 BauGB ermöglicht die Durchführung des sogenannten Parallelverfahrens und dient der Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens.

Ein Bebauungsplan kann bereits vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn sichergestellt ist, dass dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und dessen planerische Gesamtkonzeption einhält. Zudem ist Voraussetzung, dass der Flächennutzungsplan bereits die materielle Planreife (vgl. § 33 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) erreicht hat (§ 8 Abs. 3 S. 2 BauGB).

In der vorliegenden Begründung zu oben genannten Bebauungs- und Grünordnungsplan wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan des Marktes Bad Abbach derzeit neu aufgestellt wird. Anfang dieses Jahres soll das frühzeitige Verfahren durchgeführt werden. In der Neuaufstellung ist die notwendige Änderung bereits berücksichtigt.

-> Aufgrund dessen, dass das Verfahren weder formell eingeleitet ist noch die notwendige materielle Planreife vorliegt, kommt § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB nicht zur Anwendung.

§ 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) kann hier ebenso nicht herangezogen werden, da bereits ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorhanden ist. § 8 Abs. 4 BauGB kommt nur dann zum Tragen, wenn noch kein wirksamer Flächennutzungsplan existiert. Die Neuaufstellung ist hier nicht von Bedeutung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'F' followed by a series of loops and a final 'z'.


Abteilungsleiter