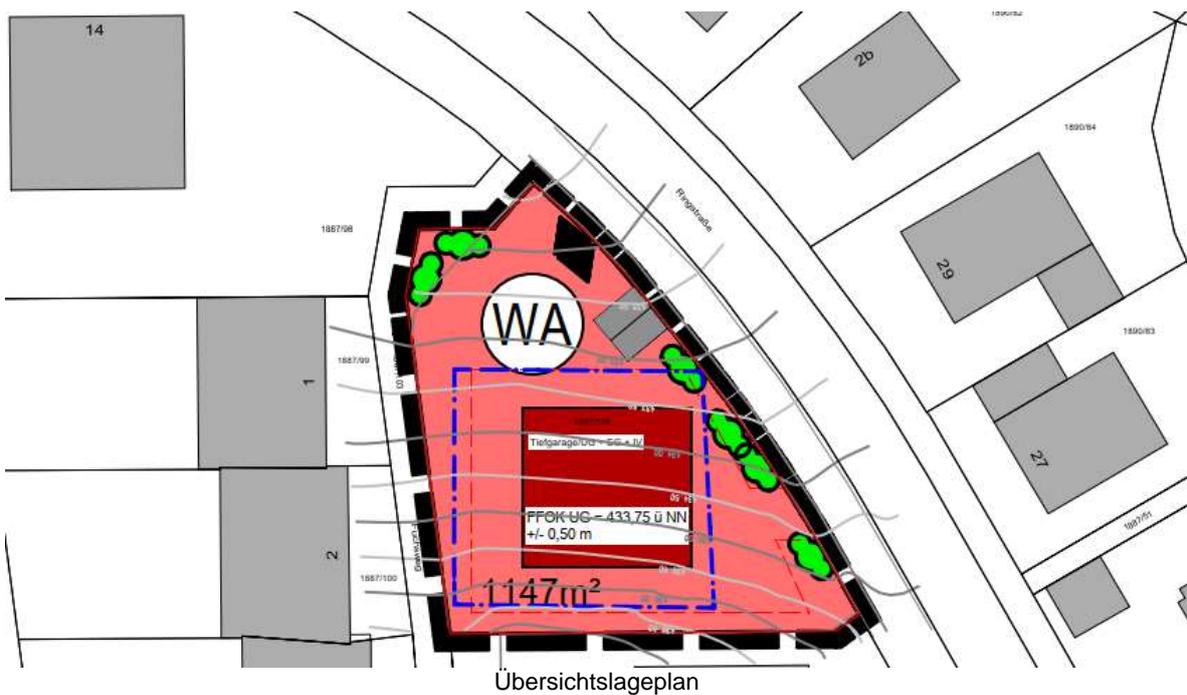




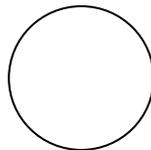
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Seniorenwohnanlage an der Kögelmühle“ in Mainburg

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Nach § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG Endfassung



Mainburg, 09.08.2023



Dipl.-Ing. Martin Huber

Erwin Fröschl
Landschaftsarchitekt

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| A Begründung..... | 4 |
| A.1 Anlass, Erfordernis, Zielsetzungen & Planinhalte | 4 |
| A.2 Verfahren | 5 |
| A.3 Ausgangssituation..... | 6 |
| A.3.1 Lage und Größe | 6 |
| A.3.2 Eigentumsverhältnisse | 6 |
| A.3.3 Nutzungen | 7 |
| A.3.4 Verkehrserschließung..... | 7 |
| A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen..... | 8 |
| A.4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan..... | 8 |
| A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan | 9 |
| A.4.3 Naturschutzrecht | 10 |
| A.4.4 Wasserhaushalt und Überschwemmungsgebiete | 10 |
| A.4.5 Wassersensibler Bereich..... | 10 |
| A.5 Planinhalt..... | 11 |
| A.5.1 Planungsziele | 11 |
| A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich | 11 |
| A.5.3 Art der baulichen Nutzung | 11 |
| A.5.4 Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| A.5.5 Dachneigung, Dachformen..... | 12 |
| A.5.6 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze | 12 |
| A.5.7 Überbaubare Grundstücksfläche..... | 12 |
| A.5.8 Landwirtschaftliche Emissionen / Zugangssicherung..... | 12 |
| A.5.9 Auffüllungen/Abgrabungen..... | 12 |

| | |
|---|-----------|
| A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung..... | 13 |
| A.6.1 Verkehrserschließung..... | 13 |
| A.6.2 Stromversorgung | 13 |
| A.6.3 Wasserversorgung | 13 |
| A.6.4 Abwasserbeseitigung / Entwässerung..... | 13 |
| A.6.7 Brandschutz..... | 13 |
| A.6.8 Telekommunikationsnetz | 14 |
| A.6.9 Altlasten / Blindgänger..... | 14 |
| A.6.10 Müllbeseitigung..... | 15 |
| A.6.11 Denkmalschutz | 16 |
| A.6.12 Grünordnerische Festsetzungen | 16 |
| A.6.13 Regenerative Energieerzeugung..... | 16 |
| A.6.14 Immissionsschutz Wärmepumpen | 16 |
| Umweltbericht..... | 17 |
| B Rechtsgrundlagen | 25 |

Begründung Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung „Seniorenwohnanlage an der Köglmühle“ nach § 13 a BauGB

A Begründung

A.1 Anlass, Erfordernis, Zielsetzungen & Planinhalte

In der Stadt Mainburg besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauland. Um den dringenden Wohnraumbedarf zu decken, beabsichtigt die Stadt Mainburg durch eine Aufstellung des Bebauungsplanes der Nachfrage entgegen zu wirken.

Für die Realisierung eines Baugebietes besteht gegenwärtig kein Baurecht, da die derzeitige Fläche als Grünfläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Somit wird die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes liegt direkt im Anschluss an bestehende Wohnbebauung und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1147 m². Geplant ist in diesem Gebiet eine Einrichtung für betreutes Wohnen.

Betroffen ist das Grundstück der Fl. Nr. 1887/138, Gemarkung Mainburg.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Geschosswohnungsbau, angepasst an die umliegende Bebauung, mit einer Tiefgarage möglich gemacht werden. Genauere Beschreibung des Vorhabens befindet sich in der Vorhabensbeschreibung.

Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden, da die Fläche bereits als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen ist.

Darstellung – Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seniorenwohnanlage an der Köglmühle“

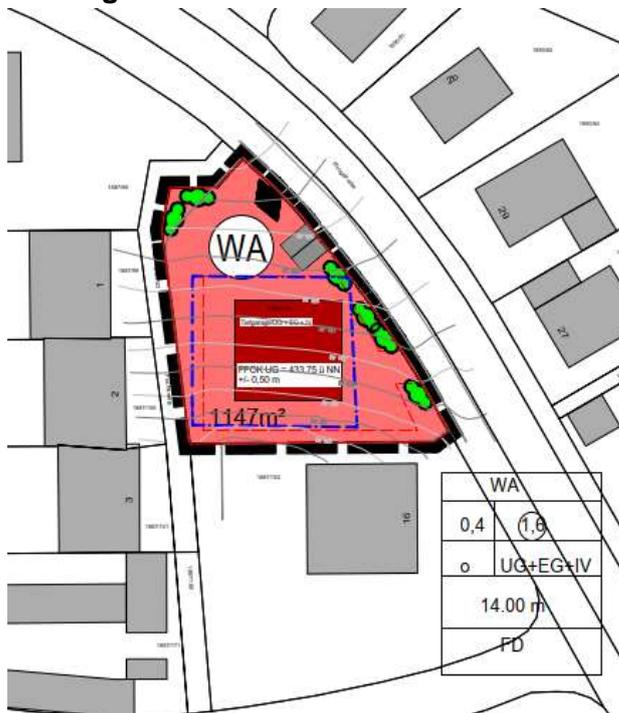


Abb. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

A.2 Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.10.2021 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Seniorenwohnanlage an der Köglmühle“ aufzustellen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Hallertauer Zeitung. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 10.11.2021 bis 17.12.2021 durch Auslegung des Vorentwurfes stattgefunden.

Außerdem hat ein Erörterungstermin am 16.11.2021 stattgefunden. Die beschlussmäßige Behandlung erfolgte in der Bauausschusssitzung am 19.04.2023 mit Billigungs- und Auslegungsbeschluss.

Auslegung des Entwurfes i. d. F. vom 19.04.2023 mit allen Anlagen erfolgte im Zeitraum vom 26.06.2023 bis 02.08.2023. Die Bekanntmachung erfolgte in der Hallertauer Zeitung. Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 26.06.2023 bis 02.08.2023.

Die Anregungen und Stellungnahmen wurden wie bereits im Vorentwurfsverfahren gesammelt, gewichtet und beschlussmäßig in der Bauausschusssitzung am 09.08.2023 behandelt.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art 81 Abs. 2 BayBO erfolgte am

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nr. 1887/138 Gemarkung Mainburg mit einer Gesamtfläche von ca. 1147 m². Es handelt sich um eine Grünfläche mit einer Höhenlage von Nord nach Süd von 432,00 m bis auf 437,00 m. Von West nach Ost bleibt das Gelände auf 434, m ü. NN. Ringsum befindet sich bereits Wohnbebauung.

Makrolage in der Stadt

Das neue Gebiet befindet sich in Mainburg. Die Stadtmitte liegt in einer Entfernung von ca. 1,4 km und ist über die Ringstraße zu erreichen.

Darstellung – Lage des Gebietes im Raum



Abb. Übersichtslageplan, Lage des Gebietes im Raum
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

A.3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

A.3.3 Nutzungen

Das überplante Grundstück wurde bisher folgendermaßen genutzt:
Grünfläche.

Flächennutzungsdarstellung im Geltungsbereich des Bebauungsplans



Abb. Nutzungen der Flächen im Bestand, Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

A.3.4 Verkehrserschließung

Überörtliches Verkehrsnetz

Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesautobahn A 93 nach München und Regensburg dar, sowie die B301. Sie liegt in Aus dieser erschließungs- und verkehrsgünstigen Lage ergeben sich besonders zukunftsfähige Standortbedingungen für das neue Wohngebiet.

Innerörtliche Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet soll von der Ringstraße erfolgen.

Darstellung der überörtlichen Erschließung



Abb. Darstellung des überörtlichen Verkehrsnetzes, das geplante Gebiet ist rot umrandet.
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013, geändert am 01.06.2023, enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung weiter konkretisiert werden.

Der Maßstab ist stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen, in der den ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Menschen gleichwertig Rechnung getragen wird.

Das Landesentwicklungsprogramm ordnet die Stadt Mainburg nach den Gebietskategorien dem Allgemeinen ländlichen Raum zu. Die Stadt Mainburg wird als ein Mittelzentrum dargestellt.

Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten soll hier auch ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot sowie ein ausreichendes Angebot an Wohnmöglichkeiten bereitgestellt werden.

Der Regionalplan der Region Landshut (13) ordnet die Stadt Mainburg dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll (All, 4.3). „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann“. (LEP 2013, 2.2.5 G)

Die Stadt Mainburg berücksichtigt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die genannten regional- und landesplanerischen Grundsätze und Ziele.

Regionalplan Region Landshut

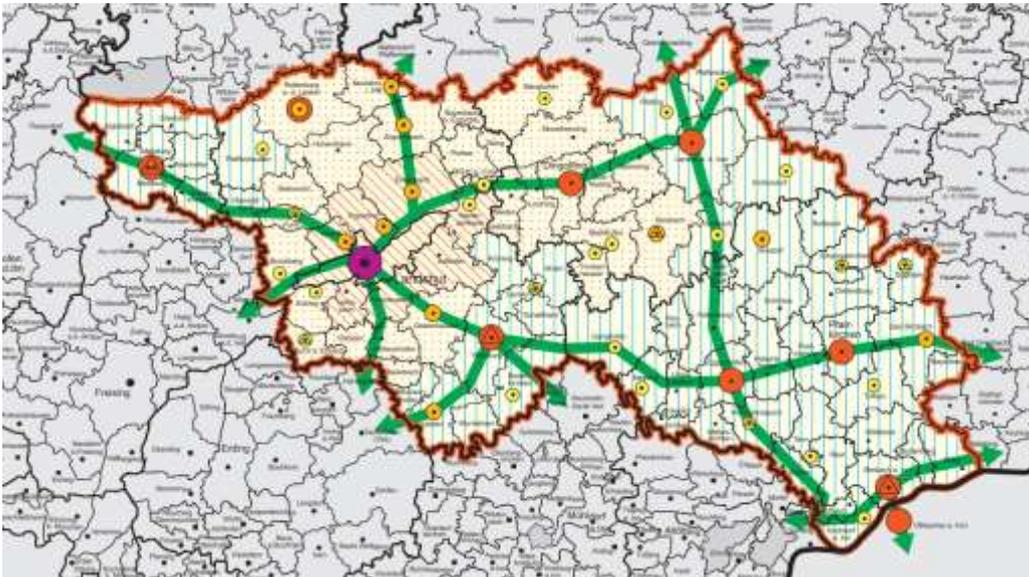


Abb. Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Landshut (13).

A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Für die Neuplanung des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da die Flächen in dem rechtskräftigen FNP als Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind.

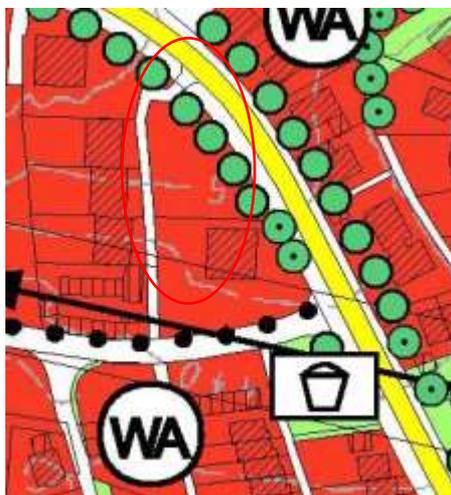


Abb. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



Abb. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan

A.4.3 Naturschutzrecht

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, Naturpark bzw. FFH- und SPA-Gebiete).

A.4.4 Wasserhaushalt und Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

A.4.5 Wassersensibler Bereich

Das geplante Gebiet befindet sich nicht in wassersensiblen Bereichen.

A.5 Planinhalt

A.5.1 Planungsziele

In der Stadt Mainburg besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauland. Um den dringenden Wohnraumbedarf zu decken, beabsichtigt die Stadt Mainburg durch eine Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenwohnanlage an der Köglmühle“ in Mainburg Wohnraum für betreutes und seniorengerechtes Wohnen zu schaffen.

A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Fl. Nr. 1887/138 Gemarkung Mainburg mit einer Gesamtfläche von ca. 1147 m².

A.5.3 Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausgelegt auf folgende Arten der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA)

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO

Zulässig sind ausschließlich die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhaben zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt Mainburg verpflichtet hat

A.5.4 Maß der baulichen Nutzung

GRZ / GFZ

Festgesetzt wird eine zulässige Grundflächenzahl von maximal 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,6.

Vollgeschosse

Im Baugebiet werden maximal UG + EG + IV zugelassen.

Wandhöhe

Die zulässige Wandhöhe beträgt 14,00 m von festgesetzter Höhe NHN. Mit den Festsetzungen von Wandhöhen als Höchstmaß in Kombination mit der Festsetzung von zulässigen Dachformen bzw. -neigungen soll im Baugebiet eine angemessene Höhenentwicklung ermöglicht werden. Weiterhin soll ein topografieangepasstes Bauen ermöglicht werden.

Festgesetzt werden Wandhöhen als Höchstmaß in Metern, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens.

A.5.5 Dachneigung, Dachformen

Folgende Festsetzungen zum Dach werden getroffen:

FD (Flachdach)

A.5.6 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze

Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen und den festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden. Der Abstand dient als Stauraum für die Garagenzufahrt.

Bei Garagen mit Grenzbebauung bezieht sich die mittlere Wandhöhe nicht auf das natürliche, sondern auf das geplante Gelände.

Die Stellplätze sind gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg zu erstellen. Garagen, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

A.5.7 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Für die im Geltungsbereich liegenden Parzellen wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird der direkten Umgebungsbebauung Rechnung getragen, welche überwiegend durch freistehende Mehrfamilienhäuser mit derselben Geschossigkeit bebaut ist. Die festgesetzten Baugrenzen richten sich nach der Größe des zu überplanenden Grundstücks. Im Geltungsbereich dürfen sich die Abstandsflächen überlagern.

A.5.8 Landwirtschaftliche Emissionen / Zugangssicherung

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Wohnbaugebietes liegen keine landwirtschaftlichen Grundstücke.

A.5.9 Auffüllungen/Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen max. 2,00 m. Stützmauern an den Nachbargrundstücken max. 1,00 m Höhe mit Geländer zulässig.

A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.1 Verkehrserschließung

Die Zufahrt erfolgt von Norden her über eine die bestehende Ringstraße.

A.6.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Abens-Donau Netz GmbH & Co KG.

A.6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserzweckverbandes Hallertau sichergestellt. Dazu wird mit dem Eigentümer des Baugrundstückes ein privater Sondervertrag abgeschlossen.

A.6.4 Abwasserbeseitigung / Entwässerung

Das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen ist über den bestehenden Mischwasserkanal im Baugebiet zu entwässern. Eine private Rückhaltung von Niederschlagswasser in ausreichender Größe ist zu errichten.

A.6.7 Brandschutz

Gemäß des Vollzugs des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG - Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162) wird den Gemeinden empfohlen, 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.

Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AllMBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) 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).

Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 150 m nicht überschreiten.

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.
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 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.
Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

A.6.8 Telekommunikationsnetz

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Zum Zweck der Koordinierung ist der Telekom mitzuteilen, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- 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, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kosten los zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

A.6.9 Altlasten / Blindgänger

Für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes liegen keine Angaben zu Altlasten vor bzw. sind nicht bekannt.

A.6.10 Müllbeseitigung

Die Beseitigung des Abfalls erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Abfuhrunternehmen. Auf dem Grundstück ist ausreichende Fläche für Abfallbehälter bereitzustellen.

Es muss gewährleistet sein, dass ein ungehinderter Abholdienst mit Müllfahrzeugen an den Müllbehälterstandplätzen stattfinden kann.

Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu weisen wir auf die Unfallverhütungsvorschriften

Der Müll kann grundsätzlich nur abgeholt werden, wenn:

1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
2. die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
3. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
4. Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.
5. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.
Andernfalls kann der angefallene Müll bei den Grundstücken nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden und muss von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Weiterhin sind ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitzustellen. Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsysteme und Abfallbehälter abzustimmen. Nicht geprüft wurden die Eigentumsverhältnisse von Straßen und Zuwegen; insbesondere werden grundsätzlich Privatstraßen ohne öffentliche Widmung nicht befahren.

Die Belange der kommunalen Abfallwirtschaft sind durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht betroffen.

A.6.11 Denkmalschutz

Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige einer 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 Abs. 2 DSchG:

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.

Es wird auf folgenden Link verwiesen:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

A.6.12 Grünordnerische Festsetzungen

Auf Grund des § 13 a BauGB die Ausgleichsflächenberechnung verzichtet.

A.6.13 Regenerative Energieerzeugung

Die Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik wird empfohlen.

A.6.14 Immissionsschutz Wärmepumpen

Die Wärmepumpe ist so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führt. Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionsrichtwerte im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten.

Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes einschließlich der Beschreibung und Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang, sowie Bedarf und an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan erfolgt nach § 13a BauGB. Die Umwidmung der bestehenden privaten Grünfläche erfolgt um eine Bebauung auf diesem Grundstück zu ermöglichen.

In der Stadt Mainburg besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauland. Um diesen Bedarf zu decken beabsichtigt die Stadt Mainburg diese Aufstellung. Derzeit ist die Fl. Nr. 1887/138 als Grünfläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 1.147 qm. Geplant ist auf dieser Fläche ein Gebäude für betreutes Wohnen zu errichten. Durch die Aufstellung soll ein Geschosswohnungsbau, angepasst an die umliegende Bebauung, mit einer Tiefgarage ermöglicht werden.



Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen vom Fuchsweg, im Osten von der Ringstraße und im Süden von einer bereits bestehenden Bebauung begrenzt. Die Fläche hat ein Gefälle von Süden nach Norden von 437 m ü. NN auf 432 m ü. NN. Von Westen nach Osten hat das Gelände eine annähernd gleichbleibende Höhe von ca. 434 m ü. NN.

Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 1,4 km.

2. FACHGESETZE - FACHPLÄNE

Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Folgende Fachgesetze bilden die Grundlage des Umweltberichts in der Bauleitplanung:

- EU Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landespflege
- § 1 BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan muss daher nicht geändert werden. Die Erschließung erfolgt über die Ringstraße.

Nach § 13a BauGB ist ein Ausgleich für den Eingriff nicht erforderlich.

Rechtliche Grundlagen dafür sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau- EAG in der Fassung vom 20. Juli 2004).

Umweltschützende Belange werden durch folgende Zielvorgaben formuliert:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts,
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen,
- Darstellen von geeigneten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs.

Festsetzungen zur Reduzierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Wasser, Klima, Luft und des Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan getroffen.

3. BESTANDSAUFNAHME

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich beeinträchtigt werden.

Das Planungsgebiet befindet sich auf Fl. Nrn. 1887/138 in der Gemarkung Mainburg. Auf der Fläche befindet sich ein ca. 30 cm hoher Grasbestand ohne Anzeichen von schützenswerten Beständen. Auf der gesamten Fläche befinden sich keine Gehölzbestände. Wegen der Lage zwischen den Gebäuden und der geringen Größe sowie der zeitweisen Nutzung als Spielwiese ist davon auszugehen, dass Tiere in ihrem Bestand

oder in ihrer Populationsstärke nicht beeinträchtigt werden. Auch das Vorhandensein von Feldbrütern kann aus den vorgenannten Gründen ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG bestehen nicht. Auf eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) wurde daher verzichtet.

Die geplante Bebauung hat auch keine Auswirkungen auf kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

4. AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGURT MENSCH

4.1 Gesundheit und Wohlbefinden

Durch die geplante Bebauung sind keinerlei negative gesundheitliche Auswirkungen zu erwarten. Das als wohnen für Senioren geplante Gebäude trägt der Zunahme der älteren Bevölkerung Rechnung und entspricht somit dem Zeitgeist den demographischen Anforderungen.

4.2 Wohn- und Umweltfunktion

Mit zusätzlicher Lärm- und Geruchsbelästigung ist auf Grund der geplanten WAFunktion in geringem Umfang zu rechnen. Mit Blick auf die bereits vorhandene Bebauung ist diese geringe Zunahme jedoch vernachlässigbar. Die geplante Bebauung der Fl. Nr. 1887/138 ist eine sinnvolle Verdichtung der bereits vorhandenen, allseitigen Bebauung.

4.3 Erholungs- und Freizeitfunktion

Der Geltungsbereich hat keine Erholungs- und Freizeitfunktion. Der Erholungsbereich befindet sich im Bereich der Abensauen.

5. AUSWIRKUNGEN AUF ARTEN UND LEBENSÄRÄUME

5.1 Schutzgut Tier

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Artenschutzrechtliche Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG bestehen nicht. Auf eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) wurde daher verzichtet.

5.2 Schutzgut Pflanzen



Blick von Süden nach Norden



Blick von Norden nach Süden

Im gesamten Geltungsbereich befinden keine schützenswerten Pflanzen.

6. AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT BODEN

6.1 Geologie

Der Untergrund im Planungsgebiet setzt sich nach der geologischen Karte von Bayern aus einem Gesteinsaufbau zusammen, der vorwiegend von den Fließgewässerablagerungen der Oberen Süßwassermolasse bestimmt wird.

6.2 Relief

Die Fläche hat ein Gefälle von Süden nach Norden von 437 m ü. NN auf 432 m ü. NN. Von Westen nach Osten hat das Gelände eine annähernd gleichbleibende Höhe von ca. 434 m ü. NN.

6.3 Boden

Durch die geplante Bebauung und Befestigung von Flächen werden Bereiche dauerhaft versiegelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans begrenzen diese Auswirkungen jedoch auf ein umweltverträgliches Mindestmaß.

6.4 Altlasten

Es sind keine Altlasten im Geltungsbereich und im Umfeld bekannt.

7. AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT WASSER

7.1 Grundwasser

Mit dem Schutzgut Wasser ist mit dem Ziel umzugehen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Die Grundwasserneubildung wird nutzungsbedingt durch versiegelte Bereiche verringert. Es handelt sich hier um ein Gebiet mit hohem bis mittlerem Grundwasserflurabstand. Mit Schicht- und Hangwasser ist zu rechnen

7.2 Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Baubereich nicht vorhanden und damit nicht betroffen.

8. AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT KLIMA

Der Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland befindet sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 700 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt 7 – 8 °C. Der Betrachtungsraum weist keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auf.

Durch teilweise Versiegelung (Zuwegung und Bebauung) erhöht sich die bodennahe Temperatur geringfügig.

Durch die Zunahme des PKW-Verkehrs, sowie durch Hausbrand erhöht sich die Schadstoffkonzentration in der Luft geringfügig.

9. AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Mit der Aufstellung wird eine Baulücke zwischen einer vorhandenen Wohnbebauung geschlossen. Die Inanspruchnahme bisher unberührter Flächen wird damit verringert. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild können ausgeschlossen werden.

10. AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Funde sind und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden kann. Güter dieser Art sind im Geltungsbereich nicht bekannt, bzw. werden auch nicht vermutet.

11. AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT FLÄCHE

Durch die Schließung dieser Baulücke wird eine bereits allseitig von Gebäuden umgebene Fläche genutzt. Diese Fläche eignet sich bestens für die vorgesehene Bebauung. Durch die geplante Bebauung dieser bereits vorbelasteten Fläche wird verhindert, dass andere, bisher unbelastete Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Eine Untersuchung auf mögliche Alternativflächen wurde daher nicht durchgeführt.

12. Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Schutzgutbezogene Auswirkungen:

Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgestellten Maßnahmen wirken sich in unterschiedlicher Weise auf die verschiedenen Schutzgüter aus. Die nachfolgende Wirkungsanalyse soll zeigen welche Schutzgüter durch welche Maßnahmen betroffen sind.

Wirkfaktoren

Bezüglich der Wirkungsdauer bzw. des -zeitpunkts muss man nach bau-, anlage,- und nutzungsbedingten Auswirkungen unterscheiden.

Anlagebedingte Umweltauswirkungen (**a**) entstehen durch die Realisierung des Vorhabens und der erforderlichen Infrastruktur und haben langanhaltende bzw. dauerhafte Folgen.

Baubedingte Wirkfaktoren (**b**) beeinträchtigen die Umwelt nur vorübergehend während der Bauphase.

Unter nutzungsbedingten Wirkfaktoren (**n**) versteht man die beabsichtigten Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowohl im Normalbetrieb als auch bei Störungen.

Wirkraum

In der Analyse werden die Auswirkungen nachfolgendem Schema bewertet.

| | |
|-----------------|----|
| positiv | ++ |
| bedingt positiv | + |
| neutral | +- |
| bedingt negativ | - |
| negativ | -- |
| nicht gegeben | o |

12.1 Wirkanalyse bei Durchführung der Planung

| SCHUTZGUT | AUSWIRKUNGEN | BEURTEILUNG | WIRKFAKTOR |
|-----------------------|--------------------------------------|-------------|------------|
| Mensch | Gerüche | - | a, b, n |
| | Luftverunreinigung | - | a, b, n |
| | Lärm | - | a, b, n |
| | Staubentwicklung | - | a, b, n |
| | Arbeitsplätze | ++ | b |
| | Erholung und Freizeit | 0 | ----- |
| | Erschütterungen | - | b |
| Tier | best. Biotopverbund | 0 | ----- |
| | Ausbreitungsmöglichkeiten | 0 | ----- |
| Pflanze | dauerhafte Versiegelung | - | a, b |
| | vorhandener Lebensraum | - | a, n |
| | Ausbreitungsmöglichkeiten | 0 | ----- |
| | Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit | 0 | ----- |
| | Erosionsvermeidung | | |
| | -verringering | 0 | ----- |
| Boden | Bodenbewegung | + - | a, b |
| | Untergrundverhältnisse | 0 | ----- |
| | Versiegelung | - | a, b |
| | Geologie | 0 | ----- |
| | Bodendenkmäler | 0 | ----- |
| Wasser | Gebietsabflussbeschleunigung | 0 | ----- |
| | Wasserrückhalt | + - | a, b |
| | Grundwasserverschmutzung | 0 | ----- |
| | Versiegelung | -- | a, b |
| | Wasserschutzgebiet | 0 | ----- |
| | Abwasser | - | n |
| | Einfluss auf Gewässer | 0 | ----- |
| Klima und Luft | Kaltluftentstehungsweise | 0 | ----- |
| | Kaltluftzuflüsse talabwärts | 0 | ----- |
| | regionale Luftqualität | - | n |
| | Emissionen | - | a, b, n |
| Landschaftsbild | Landschaftscharakter | 0 | ----- |
| | Blickachsen zu Kulturdenkmälern | 0 | ----- |
| | Eingrünende Gehölzstrukturen | + - | a, b |
| Kultur- und Sachgüter | Kulturdenkmäler | 0 | ----- |
| | Sachgüter im öffentlichen Interesse | 0 | ----- |

12.2 Wirkanalyse bei **Nicht - Durchführung** der Planung

| SCHUTZGUT | AUSWIRKUNGEN | BEURTEILUNG |
|-----------------------|--------------------------------------|-------------|
| Mensch | Gerüche | ++ |
| | Luftverunreinigung | ++ |
| | Lärm | ++ |
| | Staubentwicklung | + |
| | Arbeitsplätze | -- |
| | Erholung und Freizeit | 0 |
| | Erschütterungen | 0 |
| Tier | best. Biotopverbund | 0 |
| | Ausbreitungsmöglichkeiten | 0 |
| Pflanze | dauerhafte Versiegelung | ++ |
| | vorhandener Lebensraum | 0 |
| | Ausbreitungsmöglichkeiten | 0 |
| | Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit | 0 |
| | Erosionsvermeidung /-verringerung | 0 |
| Boden | Bodenbewegung | ++ |
| | Untergrundverhältnisse | ++ |
| | Versiegelung | ++ |
| | Geologie | 0 |
| | Bodendenkmäler | 0 |
| Wasser | Gebietsabflussbeschleunigung | 0 |
| | Wasserrückhalt | ++ |
| | Grundwasserverschmutzung | 0 |
| | Versiegelung | ++ |
| | Wasserschutzgebiet | 0 |
| | Abwasser | ++ |
| | Einfluss auf Gewässer | 0 |
| Klima und Luft | Kaltluftentstehungsweise | 0 |
| | Kaltluftzuflüsse talabwärts | 0 |
| | regionale Luftqualität | + |
| | Emissionen | + |
| Landschaftsbild | Landschaftscharakter | 0 |
| | Blickachsen zu Kulturdenkmälern | 0 |
| | Eingrünende Gehölzstrukturen | 0 |
| Kultur- und Sachgüter | Kulturdenkmäler | 0 |
| | Sachgüter im öffentlichen Interesse | 0 |

13. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Eingrünung des Grundstücks

14. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des räumlichen Geltungsbereichs

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht geprüft da es sich hier um die Verdichtung einer bestehenden Bebauung handelt.

Die geplante Bebauung der Fl. Nr.1887/138 ist eine sinnvolle Ergänzung der bereits auf 3 Seiten vorhandenen Bebauung

Die Ausrichtung der Gebäude innerhalb der Baugrenzen bleibt dem Bauantrag vorbehalten.

15. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung.

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Umwandlung der privaten Grünfläche in eine Fläche für die Wohnbebauung zu erwarten sind, sind auch keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich

16. Monitoring
Entfällt

17. Zusammenfassung

Durch den geplanten Aufstellungsbeschluss wird eine bisher als private Grünfläche im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche als zu bebauende Fläche festgesetzt.

Durch die Verdichtung der Bebauung werden anderweitige bisher noch nicht als Bauland ausgewiesene Flächen geschont. Die Stadt Mainburg erhält die dringend benötigten zusätzlichen Wohneinheiten für Senioren.

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

18. Beschreibung der wichtigsten Merkmale des verwendeten technischen Verfahrens bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf die Schwierigkeiten die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind.

Der Geltungsbereich wurde vor Ort und anhand eines Luftbilds beurteilt.

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214) m.W.v. 07.07.2023.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist.

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist.

Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213) geändert worden ist.