Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet Altheim, Am Bahnhof – Teilbereich X“

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

Bayerischer Bauernverband (E-Mail vom 05.09.2023)

Zu der im Betreff genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Auf mögliche Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch wird bereits in den Planungsunterlagen eingegangen.

Zum Umweltbericht, 3.1.1, Emissionen: Satz 2 (Durch den Ackerbau … und Bioziden entstehen) ist komplett zu streichen.

Der Abdrift von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist durch Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis und mit gesetzlich vorgeschriebener Technik unterbunden.

Der Begriff Biozide ist in diesem Zusammenhang fachlich falsch.

Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt auch zukünftig zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

Staatliches Bauamt Landshut (E-Mail vom 28.09.2023; verspäteter Eingang)

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamts Landshut keine Einwände, wenn die unten genannten Punkte beachtet werden.

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone wurde, wie bereits vorabgestimmt, im Lageplan eingetragen. Die Übernahme der Fahrbahnränder aus Luftbildern ist aus unserer Sicht in Ordnung und ausreichend genau.

Die Mulde zur Sammlung, Rückhaltung und breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser ist so auszuführen, dass ein Durchnässen des bestehenden Straßenkörpers der B 15 ausgeschlossen werden kann.

Abwasser aller Art und Niederschlagswasser dürfen nicht auf Straßengrund abgeleitet werden. An den Abflussverhältnissen des Straßenwassers darf nichts geändert werden. Ein Hinweis darauf wurde unter Punkt E.7 d des Bebauungsplanes bereits aufgenommen.

Ergänzend zu Punkt D.9.1 sind werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Auf die von der B 15 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Wir bitten um Übersendung eines Marktgemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Überlandzentrale Wörth/I.-Altheim Netz AG (vom 16.08.2023, eingegangen 21.08.2023)

Vielen Dank für die Übersendung oben genannter Unterlagen.

Von Seiten der Überlandzentrale Wörth/I.-Altheim Netz AG bestehen grundsätzlich keine Einwände zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 01.08.2023.

Jedoch weisen wir vorsorglich darauf hin, dass sich auf der nordwestlichen Ecke des Grundstücks mit der Fl.Nr. 574/6 der Gemarkung Altheim eine unter Spannung stehende, sowie im Grundbuch eingetragene 20kV-Freileitung befinden.

Jede unzulässige Annäherung an die unter Spannung stehenden Mittelspannungsfreileitung ist mit Lebensgefahr verbunden. Bei evtl. vorgezogenen Baumaßnahmen, insbesondere beim Stellen von Gerüststangen, bzw. beim Einsatz eines Hochbaukranes sind daher Maßnahmen zu treffen, welche jede unzulässige Annäherung an die Leitungen unter 3,0 m ausschließen.

Der Schutzbereich einer 20kV-Freileitung beträgt 15 m links und rechts der Leitungsachse. Zusätzlich ist das seitliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind zu berücksichtigen. Ebenso ist zu beachten, dass der Seildurchhang und der damit verbundene Bodenabstand zur Freileitung witterungs- und belastungsabhängig sind und sich erheblich ändern können.

Sind in diesem Bereich Anpflanzungen usw., wie im Bebauungsplan dargestellt, geplant, ist in jedem Fall die Überlandzentrale Wörth/I.-Altheim Netz AG, Tel. [redacted], rechtzeitig zu verständigen.

Für weitere Auskünfte und Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Die Autobahn GmbH des Bundes – Außenstelle Regensburg (vom 21.08.2023, eingegangen am 25.08.2023)

Vielen Dank für die Beteiligung an der genannten Bauleitplanung.

Nach Durchsicht der Unterlagen zur Bauleitplanung wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich in einem Abstand von ca. 100 m parallel zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 92 liegt.

Um Berücksichtigung folgender Auflagen wird gebeten:

Oberflächenwasser oder Abwasser dürfen dem Straßeneigentum der Autobahn sowie den Entwässerungseinrichtungen der Autobahn weder mittelbar noch unmittelbar zugeführt werden.

Der Geltungsbereich ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden. Gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen die den Bau in Auftrag gebende Person auf ihre Kosten vorzunehmen.

Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten bzw. auszurichten, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn ausgeschlossen ist.

Jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverboten und Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG unter Beachtung der Richtlinie für Werbung an (Bundes)Autobahnen aus Straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht (ARS Straßenbau Nr. 32/2001) hin geprüft werden. Die Entscheidung über die Zulässigkeit erfolgt im Benehmen mit dem Fernstraßen-Bundesamt.

Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Autobahn sind während der Bauphase auszuschließen. Es sind alle zum Schutz des Verkehrs erforderlichen Vorkehrungen zu treffen.

DB AG – DB Immobilien (E-Mail vom 05.09.2023)

Strecke 5634 Landshut – Bayer. Eisenstein / bei ca. km 5,8 - 5,9 / links der Bahn

110-kV-Bahnstromleitung Nr. 434, Landshut – Plattling im Bereich des Masten Nr. 10226

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Bauleitplanung.

Gegen die vorgelegte Planung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange:

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Immobilienrelevante Belange:

Bahneigener Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung ist nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Schutzstreifens der in der Nähe befindlichen 110-kV Bahnstromleitung Nr. 434, Landshut – Plattling der DB Energie GmbH.

Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB Immobilien, Liegenschaftsmanagement, zu stellen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten.

Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als

Hinweis:

Der Eisenbahnverkehr darf – bereits während der Baumaßnahme – weder beeinträchtigt noch gefährdet werden.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Auch das Überschreiten der Bahnanlagen ist grundsätzlich untersagt!

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Schlussbemerkungen

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kompetenzteams Baurecht, Frau [redacted], zu wenden.

Bayernwerk Netz GmbH (E-Mail vom 08.09.2023)

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich die o. g. Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden und insbesondere die gem. einschlägiger Vorschriften erforderlichen Mindestabstände zwischen Bauwerksteilen, Verkehrswegen usw. und unseren Anlagen eingehalten werden.

Im Einzelnen nehmen wir wie folgt dazu Stellung:

110-kV-Freileitung

Die Leitungsschutzzone der 110-kV-Freileitung Altdorf – Altheim, Ltg. Nr. O36, beträgt jeweils 30,00 m beiderseits der Leitungsachse. Innerhalb der Leitungsschutzzone sind uns alle Bau- und sonstigen Maßnahmen zur Stellungnahme vorzulegen.

Der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der bestehenden Anlagen ist zu gewährleisten. Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen u.a. Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitungen auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzonen.

Die Richtigkeit des Leitungsverlaufes auf dem beiliegenden Lageplan ist ohne Gewähr. Maßgeblich ist der tatsächliche Leitungsverlauf in der Natur.

Gemäß DIN EN 50341-1, sind bei 110 kV folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten: Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m, Bauwerke: 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer: 11,00 m, Sportflächen: 8,00 m, Zäune usw.: 3,00 m, Bepflanzung: 2,50 m. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

Die exakten Bauhöhen innerhalb der Baubeschränkungszone können erst anhand der tatsächlichen Gebäudelage und den dazugehörigen Höhenangaben bezogen auf m über NN ermittelt werden. Die Dacheindeckung ist nach DIN 4102 Teil 7 (harte Bedachung) auszuführen.

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

Im Leitungsbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH zulässig. Leicht brennbare Stoffe dürfen im Bereich der Hochspannungsleitung nicht gelagert werden.

Weiterhin besteht um die Masten eine Baubeschränkungszone von 10,00 m gemessen ab der Fundamentaußenkante.

Die Zufahrt zum Mast muss auch künftig mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Bei Baumaßnahmen im Bereich des Freileitungsmastes dürfen die Masterdungsanlagen weder beschädigt noch selbstständig entfernt werden. Eine notwendige Verlegung kann nur im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH durchgeführt werden.

Wir bitten Sie in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass innerhalb der Leitungsschutzzone die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmaste usw.

Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wird auch bei Einhaltung des für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m (bei 110 kV) zu den Leiterseilen die Grenzwerte der 26. BImSchV (5 kV/m und 100 µT) eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind.

Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone können wir nicht zustimmen. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.

In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Weiterhin bitten wir auch folgende Punkte zu beachten:

Wir bitten auch zu berücksichtigen, dass an Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BundesImmissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.

Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbare Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u.U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung, bitten wir diese Sachlage zu berücksichtigen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Bei evtl. auf Gebäuden geplanten Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Fragen bezüglich der 110-kV-Anlagen richten Sie bitte an die Fachabteilung:

Bayernwerk Netz GmbH

110 kV Leitungen Planung – Bau – Betrieb

[redacted]

[redacted]

Tel.: [redacted]

Mail: [redacted]

Ausgleichsfläche

Im Bereich der Ausgleichsfläche befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Im Einzelnen nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:

20-kV-Freileitung(en)

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmasten und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Der Abbau der Freileitung ist bis Frühjahr 2024 geplant.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

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 (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

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.

(Die Hinweis- und Merkblätter sind eingestellt ins Ratsinformationssystem)

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/energie-service/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.

Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Zusendung der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes.

Landratsamt Landshut – Untere Naturschutzbehörde (E-Mail vom 24.08.2023)

Zur Begründung zum Vorentwurf des BBP

Als eine Vermeidungsmaßnahme wird „Niederschlagswasserrückhaltung in naturnah gestalteten Versickerungsmulden“ angeführt (S. 19 der Begründung mit Umweltbericht). Weder in der Begründung noch in den Festsetzungen zum Bebauungsplan wird die Ausführung der Retentionsfläche erläutert. Damit der Planungsfaktor von 15% anerkannt wird, ist die Ausführung der Retentionsfläche

(Versickerungsmulden) in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen und zu erläutern. Dabei ist darauf zu achten, dass dadurch keine Amphibienfallen entstehen. Die Retentionsfläche ist mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (HU) oder mit geeigneten Naturgemischen aus dem Gemeindegebiet Essenbach zu begrünen. Die Pflege der Retentionsfläche ist ebenfalls zu erläutern.

Mit der Deckung des Kompensationsbedarfs über das private Ökokonto auf dem Flurstück 1777/3 Gemarkung Hirschbach, Gemeinde Bad Birnbach besteht Einverständnis.

Zu Punkt D Festsetzungen durch Text:

Punkt D.6 „Einfriedungen“ ist zu ergänzen:

Zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger bei Grundstückseinfriedungen ist zu beachten, dass mindestens 10 cm Abstand zum Boden eingehalten werden muss.

Allgemeiner Hinweis zu Punkt D.8

Gerne berät unser Fachberater für Gartenkultur und Landespflege [redacted] zu passenden Bäumen aus der GALK Liste und zum passenden Substrat für Straßenbäume.

Telefon: [redacted]

Email: [redacted]

Punkt D.8.2

Rosa rubiginosa ist aus der Artenliste für Sträucher zu streichen.

Punkt D.8.4 und D.8.5

Für die Begrünung von Flächen dürfen nur autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (HU) oder geeignete Naturgemische aus dem Gemeindegebiet Essenbach verwendet werden. Die Pflege der zu begrünenden Fläche ist darzulegen.

Punkt D.9.1

In Anlehnung an Art. 11a BayNatschG ist bei künstlicher Außenbeleuchtung zum Schutz der Insektenfauna auf folgendes zu achten: keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäume und Sträucher

Telekom (E-Mail vom 14.09.2023)

Vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 08.08.2023 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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.

Zur genannten Planung bestehen keine Einwände.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

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.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut (E-Mail vom 24.08.2023)

Mit vorliegendem Bebauungsplan werden ca. 1,89 ha landwirtschaftlicher Fläche mit einer Grünlandzahl von 55 dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die durchschnittliche Grünlandzahl für den Landkreis Landshut liegt gemäß Anlage der BayKompV bei 49. Es handelt sich hier um einen Acker mit bester Bonität und überdurchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.

Zur Abgrenzung des Planungsgebietes sollte ein ausreichend dimensionierter Pufferstreifen zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche angelegt werden. Dies sollte in Form eines Grünstreifens mit ausreichender Breite umgesetzt werden.

Landratsamt Landshut- Abfallwirtschaft, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht (E-Mail vom 29.08.2023)

Zum vorgelegten Bebauungsplan ergeht jeweils eine abfallrechtliche und bodenschutzrechtliche Stellungnahme.

a) abfallrechtliche Stellungnahme

Die öffentliche Abfallentsorgung im Planungsgebiet erfolgt durch den Landkreis Landshut. Die Anfahrbarkeit der Gewerbeflächen sind durch die Boschstraße im Norden und die Ottostraße im Süden gewährleistet.

b) bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Das Planungsgebiet weißt für die anstehenden Böden die Bodenart Lehm und Moorboden mit Bodenzahlen von 58 bis 63 Bodenpunkten aus. Diese Bewertung kennzeichnet einen guten, tendenziell sehr guten Ackerboden.

Zum Schutz des überschüssigen anfallenden Oberbodens im Planungsgebiet wird dringend empfohlen, ein Konzept für das anfallende Bodenmaterial mit dem Ziel zu erstellen, eine möglichst hochwertige Verwendung (Renaturierung von Flächen oder landschaftsgestalterische Maßnahmen) zu gewährleisten.

Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort wiederverwendet wird, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen mit der gleichen Bonität aufgebracht werden.

Vor Beginn der Auffüllungen sind dem SG 25 entsprechende Angaben für die Entnahmefläche und die Aufbringfläche vorzulegen. Dazu ist das Formular Anzeige des Auf- bzw. Einbringens von Materialien auf oder in den Boden nach § 6 Abs. 8 Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV (n.F.) zu verwenden.

Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens bzw. des Aufbringens auf einer Fläche mit mehr als 500 m² oder bei einer Auffüllung von mehr als 2 m bedarf es einer baurechtlichen Genehmigung.

Weiter sind die im Umweltbericht unter Nr. 3.6 aufgeführten Hinweise zu beachten.

Landratsamt Landshut - Wasserrecht (E-Mail vom 28.08.2023)

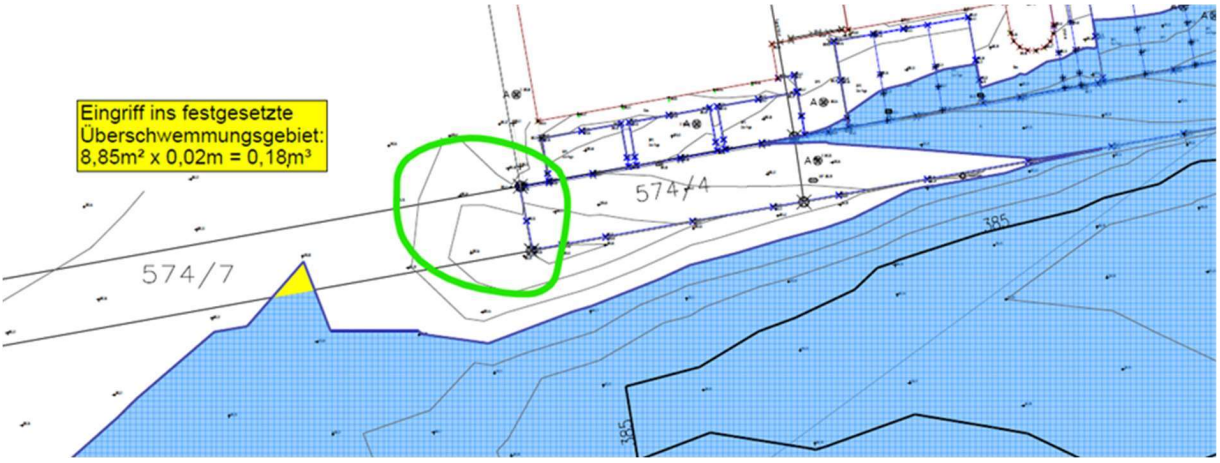
Das Vorhaben befindet sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Wie bereits am 23.02.2023 besprochen, benötigen wir einen Ausnahmeantrag nach § 78 Abs. 2 WHG.

Die beigefügten „Unterlagen zur Hochwasserproblematik“ bitte noch um folgenden Passus ergänzen lassen:

> 5.8.5 Überschwemmungsgebiet
> Nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut und dem Landratsamt Landshut, Wasserrecht, wurde am 23.02.2023 festgelegt, das bisher festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Bereich und in der Umgebung des Geltungsbereichs zu überprüfen. (Vgl. Ziffer 3.5)
> Auf der Grundlage einer genauen Höhenvermessung (IB Karp) und der Vorgabe der Wasserspiegellage HQ_{100} durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut (06.03.2023) wurde vom Ingenieurbüro Ferstl eine neue Berechnung des Überschwemmungsgebiets erstellt, welche aufzeigt, dass das festgesetzte Überschwemmungsgebiet vom neu berechneten abweicht. So ergibt sich für den Geltungsbereich, dass der kleine Überschneidungsbereich mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Feldbachs im Südosten entfällt, jedoch eine andere kleine Fläche mit ca. 0,18 m³ mittig in die südliche Geltungsbereichsgrenze ragt. Aufgrund dieser Sachlage wurde vom Ingenieurbüro Ferstl parallel zum Bebauungsplan ein Erläuterungsbericht zur Hochwasserproblematik erstellt, der auch eine Stellungnahme bzw. die Verträglichkeit zu den Punkten in § 78 Abs. 2 WHG unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf Ober-, Unter-, An- oder Hinterlieger enthält. Weiterhin wird dargelegt, dass in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut auf einen umfang-, funktions- und zeitgleichen Ausgleich des betroffenen Retentionsraums verzichtet wird, da er unterhalb der Bagatellgrenze von 1,00 m³ liegt.

Das ist aus der Begründung mit Umweltbericht.



In den Unterlagen ist der gelbe Teil (siehe Bild unten) erläutert, aber nicht der grüne Teil.

Die Unterlagen bitte unterschrieben, 1x Papierform und 1x digital, bei uns einreichen.

Wasserwirtschaftsamt Landshut (E-Mail vom 19.09.2023)

Zu dem o.g. Vorhaben nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung.

- Zur Niederschlagswasserbehandlung wird Stellung genommen, wenn das erwähnte Niederschlagswasserkonzept des IB Ferst im nächsten BP-Entwurf aufgeführt wird.
- Im Geltungsbereich liegen hohe Grundwasserstände vor. Ist bei Vorhaben geplant in das Grundwasser einzugreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Gründungen), muss dies wasserrechtlich behandelt werden.
- Den letzten Satz unter 5.8.5 der Begründung bitten wir folgt zu ändern, da die derzeitige Formulierung fälschlicherweise suggeriert, dass ein Retentionsraumverlust von ca. 1 m³ eine festgelegte Bagatellgrenze darstellt:
  „Weiterhin wird dargelegt, dass in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut auf einen umfang-, funktions- und zeitgleichen Ausgleich des betroffenen Retentionsraums verzichtet wird, da der Retentionsraumverlust als unwesentlich und somit als nicht ausgleichspflichtig gewertet wird.“

Hinsichtlich der Lage im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet verweisen wir auf die Stellungnahme des Landratsamtes Landshut – Sachgebiet Wasserrecht vom 28.08.2023.

Zweckverband zur Wasserversorgung der Isar-Gruppe 1 (vom 09.08.2023, eingegangen am 11.08.2023)

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen grundsätzlich keine Einwendungen. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für den Planungsbereich kann sichergestellt werden. Die Versorgung kann innerhalb des Geltungsbereiches über die vorhandenen Versorgungsleitungen der angrenzenden Bebauung erfolgen. Für die Erschließung des Gewerbegebietes ist die Erstellung eines eigenen Grundstücksanschlusses ab der Boschstraße erforderlich (vgl. beiliegenden Lageplan). Hierzu bitten wir um frühzeitige Vorlage einer Wasserbedarfsberechnung für das Bauvorhaben im Geltungsbereich. Wir weisen darauf hin, dass für den Planungsbereich Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgung entstehen, die nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes veranlagt werden.

Aufgrund der derzeit bestehenden Versorgungsleitungen wird hinsichtlich der Bereitstellung des Löschwasserbedarfs durch die öffentliche Trinkwasserversorgung bemerkt, dass hier die Richtwerte von 48 m³/h bis 96 m³/h, über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden und ca. 1,5 bar Vordruck, sowie darüber hinaus durch Förderbetrieb in den Erdbehälter Mirskofen zur Verfügung stehen. Ist aufgrund der baulichen Nutzung ein höherer Bedarf bzw. Druck erforderlich, sind die erforderlichen Maßnahmen hierfür durch die jeweiligen Bauinteressenten zu treffen.

Die konkreten Betriebsdrücke bei den verschiedenen Entnahmemengen für den Planbereich an bestehenden Hydranten für den Löschwasserbetrieb können bei Bedarf mittels einer Durchflussmessung vor Ort ermittelt werden. Die anfallenden Kosten hierfür sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Erschließungsmaßnahmen sind seitens des Marktes Essenbach mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung Isargruppe 1 rechtzeitig abzustimmen. Bei der Planung und Erschließung sind die nachstehenden technischen Hinweise und Normen zu beachten. Die Erschließung ist so zu planen, dass die Verlegung der verschiedenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gem. DIN 1998 ohne gegenseitige Beeinträchtigungen erfolgen kann.

DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“

DIN 19630 „Richtlinien für den Bau von Wasserrohrleitungen“

DVGW-Hinweis GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdische Versorgungsanlagen“

DVGW-Hinweis GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“