



STADT BOGEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 18. SITZUNG DES BAU-, UMWELT UND STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Mittwoch, 11.05.2016
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:55 Uhr
Ort: im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Bogen

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Muhr, Helmut

Vertretung für Ersten Bürgermeister Franz
Schedlbauer

Ausschussmitglieder

Hoffmann, Christian
Ibel, Werner
Katzendobler, Robert
Kerscher, Klaus
Lex, Günter
Meindl, Manfred
Pacher, Sandra

Erschien zu TOP 1.1
Vertretung für Herrn Ralf Kietzke

Schriftführer

Hoffmann, Günter

Verwaltung

Krammer, Richard

Abwesende und entschuldigte Personen:

Erster Bürgermeister

Schedlbauer, Franz

Entschuldigt

Ausschussmitglieder

Kietzke, Ralf
Retzer, Alois

Entschuldigt
Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----------------|---|-------------|
| 1 | Bauvorhaben | |
| 1.1 | Bauanträge, die auf dem Verwaltungsweg weitergeleitet wurden | BA/054/2016 |
| 1.2 | Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage,
Donauschwabenstraße 9 | BA/058/2016 |
| 2 | Bauleitplanung | |
| 2.1 | Erweiterung Entwicklungssatzung Großlintach-südlicher Ortsrand
und Deckblatt Nr. 30 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan | BA/059/2016 |
| 2.1.1 | Erweiterung Entwicklungssatzung Großlintach-südlicher Ortsrand
Billigungsbeschluss | BA/060/2016 |
| 2.1.2 | Erweiterung Entwicklungssatzung Großlintach-südlicher Ortsrand
Deckblatt Nr. 30 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan | BA/061/2016 |
| 2.2 | Bebauungsplan "Mauth III" und Deckblatt Nr. 29 zum
Flächennutzungs- und Landschaftsplan | |
| 2.2.1 | Bebauungsplan "Mauth III" - Satzungsbeschluss | BA/053/2016 |
| 2.2.1.1 | Zweckverband Abfallwirtschaft Stadt und Land | BA/066/2016 |
| 2.2.1.2 | Landratsamt Straubing-Bogen, Belange des Naturschutzes und der
Landschaftspflege | BA/068/2016 |
| 2.2.1.3 | Landratsamt Straubing-Bogen, Städtebauliche Belange | BA/070/2016 |
| 2.2.1.4 | Landratsamt Straubing-Bogen, Belange des abwehrenden
Brandschutzes | BA/072/2016 |
| 2.2.1.5 | Landratsamt Straubing-Bogen, Weitere vom LRA zu vertretende
Belange | BA/074/2016 |
| 2.2.1.6 | Stadtwerke Bogen | BA/075/2016 |
| 2.2.1.7 | Bayernwerk | BA/076/2016 |
| 2.2.1.8 | Bund Naturschutz | BA/078/2016 |
| 2.2.1.9 | Deutsche Telekom | BA/080/2016 |

2.2.2	Deckblatt Nr. 29 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan - Feststellungsbeschluss	BA/062/2016
2.2.2.1	Zweckverband Abfallwirtschaft Stadt und Land	BA/067/2016
2.2.2.2	Landratsamt Straubing-Bogen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	BA/069/2016
2.2.2.3	Landratsamt Straubing-Bogen, Städtebauliche Belange	BA/071/2016
2.2.2.4	Bayernwerk	BA/077/2016
2.2.2.5	Bund Naturschutz	BA/079/2016
3	Informationen, Wünsche und Anträge	

2. Bürgermeister Helmut Muhr eröffnet um 17:00 Uhr die öffentliche 18. Sitzung des Bau-, Umwelt und Stadtentwicklungsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt und Stadtentwicklungsausschusses fest.

2. Bürgermeister Muhr stellte den Eilantrag, die Tagesordnung um den TOP Vergabe – Wegebauanierung 2016 zu erweitern. Der Erweiterung der Tagesordnung wurde mit 8:0 zugestimmt. BA-Mitglied Meindl war bei dieser Abstimmung noch nicht anwesend.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bauvorhaben

1.1 Bauanträge, die auf dem Verwaltungsweg weitergeleitet wurden

Folgende Bauanträge wurden auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet:

Lechner Irina und Andre
Ostpreußische Straße 2
Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Geräteraum
Freistellungsverfahren

Trautwein Harald
Frühlingstraße 7
Erweiterung Einfamilienwohnhaus

Stadt Bogen
Pestalozzistraße 15
Umnutzung des Flures im 2. OG Mittelschule Bogen

Stadt Bogen
Stadtplatz 31
Nutzungsänderung mit Bestandsschutz des alten Rathauses in Bogen
zur Schule des Montessori Straubing-Bogen e.V.

Stadt Bogen
Deggendorfer Straße 12
Aufsetzen eines Pultdaches beim Feuerwehreinsatzzentrum Bogen

Schötz Johann
Dianastraße 34
Neubau einer Doppelgarage mit Geräteraum

Komma Ulrike
Petersgewanne 3
Abgrenzender Raum mittels Holztrennwand mit Oberlichtfenster als
Lager- und Aufenthaltsraum
Freistellungsverfahren

Schwarzensteiner Jürgen und Kathrin
Waltersdorf 51
Anbau Wintergarten an bestehendes Wohnhaus

Lang Hans
Further Straße 64
Errichtung einer Lagerhalle mit Büro
Antrag auf Vorbescheid

Zur Kenntnis genommen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**1.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage,
Donauschwabenstraße 9**

Beschluss:

Das Bauvorhaben Donauschwabenstraße 9 wird befürwortet. Für die überschreitenden Baugrenzen wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befürwortet.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2 Bauleitplanung

**2.1 Erweiterung Entwicklungssatzung Großlintach-südlicher Ortsrand
und Deckblatt Nr. 30 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

**2.1.1 Erweiterung Entwicklungssatzung Großlintach-südlicher Ortsrand
Billigungsbeschluss**

Beschluss:

Der Entwurf zur Erweiterung der Entwicklungssatzung Großlintach am südlichen Ortsrand wird gebilligt. Die zulässige Bebauung ist auf Erdgeschoss und Dachgeschoss zu beschränken.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**2.1.2 Erweiterung Entwicklungssatzung Großlintach-südlicher Ortsrand
Deckblatt Nr. 30 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Beschluss:

Der Entwurf zum Deckblatt Nr. 30 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bogen wird gebilligt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**2.2 Bebauungsplan "Mauth III" und Deckblatt Nr. 29 zum
Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

2.2.1 Bebauungsplan "Mauth III" - Satzungsbeschluss

Gesamtbeschluss:

Der Bebauungsplan „Mauth III“ wird in der Fassung vom 27.01.2016 unter Einbeziehung der vorgenannten Beschlüsse gem. § 10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.2.1. Zweckverband Abfallwirtschaft Stadt und Land

1

Keine Einwendungen.

Zur Kenntnis genommen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.2.1. Landratsamt Straubing-Bogen, Belange des Naturschutzes und der 2 Landschaftspflege

Eindeutige Zuordnung der Ökokontofläche hat stattgefunden. Mit der Abbuchung vom Ökokonto Nr. 10 besteht Einverständnis. Die Abbuchung ist durch die Stadt Bogen an das LfU zu melden.

Zur Kenntnis genommen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.2.1. Landratsamt Straubing-Bogen, Städtebauliche Belange 3

Der Bebauungsplan sollte im gängigen Maßstab 1:1000 dargestellt werden. Aus straßenbau- und verkehrstechnischer Sicht besteht Einverständnis, wenn die Entwurfsgrundsätze der RAST 06 angewendet werden.

Beschluss:

Der Maßstab des Bebauungsplanes wird im fortgeschrittenen Verfahren nicht mehr geändert. Die Entwurfsgrundsätze der RAST 06 werden beachtet.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.2.1. Landratsamt Straubing-Bogen, Belange des abwehrenden 4 Brandschutzes

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein, Verweis auf Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBl Nr. 25/1998.

Ausreichende Dimensionierung des Wendehammers (erf. Wendekreis 21 m Außendurchmesser)

Verweis auf die erforderliche Löschwassermenge bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nächstgelegenen Hydranten von je 800l/min über 2 Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar. Hydrantenabstand nicht mehr als 100 m, außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand

Verweis auf die Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132.

Beschluss:

Die Forderungen des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Erschließungsplanung beachtet.

Die Dimensionierung von 18 m Außenradius des geplanten Wendehammers ist für ein Wohngebiet ausreichend.

Die erforderliche Löschwassermenge von 800l/min kann im geplanten Baugebiet gewährleistet werden.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.2.1. Landratsamt Straubing-Bogen, Weitere vom LRA zu vertretende 5 Belange

Beschluss:

Aus städtebaulicher, immissionsschutzfachlicher, bodendenkmalpflegerischer, siedlungshygienischer sowie aus straßenbau- und verkehrstechnischer Sicht besteht Einverständnis.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.2.1. Stadtwerke Bogen 6

Die kostenpflichtige Umlegung des bestehenden TRWL ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Bauerlaubnisse der damaligen Eigentümer sind vorhanden. Grunddienstbarkeiten müssen noch geprüft werden.

Der Löschwasserbedarf wurde nicht angegeben, die maximale Entnahme ergibt sich jedoch aus der Leistungsfähigkeit des TRW Netztes.

Der Mindestabstand der Trinkwasserleitung zu Bäumen beträgt 2,50 m Meter, deren Überbauung ist nicht zulässig.

Beschluss:

Die Kosten der Verlegung fallen zu Lasten der Stadtwerke Bogen.

Der Löschwasserbedarf beträgt 800l/min über 2 Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar (Allgemeines Wohngebiet).

Der Mindestabstand der Trinkwasserleitung wird bei der Erschließungsplanung beachtet.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.2.1. Bayernwerk 7

Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig der Bayernwerk AG mitzuteilen, Verweis auf § 123 BauGB.

Die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist mit der Bayernwerk AG abzustimmen (Höhenangaben, erforderliche Grundstücksgrenzen etc.)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer Transformatorenstation sowie die Verlegung einer zusätzlichen Leitung erforderlich sein. Die Trafostation benötigt ein Grundstück zwischen 18 – 35 m².

Hinweis auf bestehende Versorgungsleitungen im Plangebiet, Sicherheitsabstände mit Baumpflanzungen und Bebauungen sind einzuhalten.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig mit der Bayernwerk AG abgestimmt.

Die bestehenden Versorgungsleitungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Sie werden als Hinweis in die Planung aufgenommen.

Die Fläche für eine evtl. erforderliche Trafostation kann zur Verfügung gestellt werden. Vorgeschlagen wird ein Standort in der öffentlichen Grünfläche an der Weiherbachstraße.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.2.1. Bund Naturschutz

8

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine Alternativenprüfung durchzuführen, inwieweit eine Nutzung von zentrumsnahen Altflächen möglich ist.

Die planerischen Mittel zur Minimierung der Bodenversiegelung sind darzulegen.

Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und im Sinne einer optimalen Energienutzung soll eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt werden.

Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind max. ca. 6m als Stauraumlänge / Garagenvorplatz festzusetzen.

Eine versickerungsfähige Ausbildung aller Überfahrten über Grünstreifen soll verbindlich festgelegt werden.

Auf die Möglichkeit der Ableitung des Oberflächenwassers aus Zufahrten in Grünflächen soll verzichtet werden, da damit eine gebündelte Ableitung erfolgt.

Aufgrund der nur mäßigen Eingriffsvermeidung ist der Bilanzierungsfaktor von 0,3 auf mindestens 0,5 anzuheben.

Zum Schutz des Umweltguts Wasser sind ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen festzusetzen. Die Nutzung von Dachwasser für Freiflächenbewässerung und Toilettenspülung ist verbindlich festzusetzen.

In Ausgleichs- und Grünflächen sollen nur standortgerechte, autochthone Gehölze aus kontrolliert biologischer Aufzucht zum Einsatz kommen.

Auf den Baugebietsflächen sollen der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger zum Schutz von Boden und Grundwasser verbindlich ausgeschlossen werden.

Auf den Baugebietsflächen soll der Einsatz von Streusalz zum Schutz von Boden, Grundwasser, Vegetation und Haustieren verbindlich ausgeschlossen werden.

Für die Betreiber von Regenwasserzisternen soll die Gemeinde generell eine Befreiung vom Benutzungszwang erteilen.

Neubauten müssen den Standards für Energiegewinn, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder KfW-Effizienzhäusern entsprechen.

Wintergärten sollen nur unbeheizt und vom Gebäude thermisch isoliert oder mit Wärmeschutzverglasung zugelassen werden.

Die Energieversorgung soll weitest möglich durch regenerative Energien gedeckt werden. Die Stromversorgung soll vollständig durch Photovoltaik, die Warmwasserversorgung vollständig durch thermische Solaranlagen erfolgen. Der Restbedarf soll durch energieeffiziente Kraft-Wärme-Kopplung erfolgen. Der Einsatz von Strom zu Heizzwecken ist auszuschließen. Eine entsprechende Festsetzung ist zu ergänzen.

Pro Parzelle ist ein Kompostplatz festzusetzen.

Die Verwendung von aufbereitetem und gereinigtem Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter ist zu fördern.

Der Anschluss des Gebiets an den ÖPNV ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Lage und Entfernung zum Baugebiet sind darzustellen. Ein geeigneter ÖPNV-Anschluss ist sicherzustellen

Die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) sind zu berücksichtigen.

Geh- und Radwege sind mit weißer Blockmarkierung und flächiger Rotmarkierung zu versehen. An Kreuzungen / Einmündungen ist eine stufenlose Absenkung auf Fahrbahnniveau erforderlich. Wünschenswert ist eine attraktive Anbindung an Bahnhof und Innenstadt. An der Trudendorfer Straße sind Radstreifen oder getrennte Radwege vorzusehen.

Beschluss:

Zentrumsnahe Altflächen stehen nicht zur Verfügung.

In Kap. 4.1 des Umweltberichts sind die Vermeidungsmaßnahmen schutzgutbezogen, unter anderem für das Schutzgut Boden aufgeführt.

Aufgrund der festgesetzten max. Wandhöhe ist eine zweigeschossige Bauweise möglich. Auf die Festsetzung einer zwingend mehrgeschossigen Bauweise wird im Sinne einer flexiblen Bauleitplanung verzichtet.

Die Platzierung der Garagen ist innerhalb der Baugrenzen variabel. Damit wird dem Bauherrn die Möglichkeit gegeben, die Platzierung der Nebengebäude zur Raumbildung und auch zur Abschirmung zu nutzen. Diese Gestaltungsmöglichkeit soll erhalten bleiben. Auf die Festsetzung einer max. Stauraumlänge wird verzichtet.

Die Versickerung des in diesen Bereichen anfallenden Oberflächenwassers ist in der textlichen Festsetzung Nummer 4 ausreichend geregelt (versickerungsfähiger Belag oder Versickerung in angrenzenden Grünflächen). Durch die Festsetzung, dass entsprechende Grünflächen eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweisen müssen, ist eine übermäßige Konzentration des Oberflächenwassers ausgeschlossen. An der Festsetzung wird festgehalten.

Aufgrund der Bestandssituation ist das Baugebiet der Wertstufe B1 zuzuordnen. Hierfür gilt eine Faktorspanne von 0,2 – 0,5. Der gewählte Wert wurde mit 0,3 im Mittelbereich der Spanne gewählt. Damit ist den getroffenen Vermeidungsmaßnahmen in angemessener Weise Rechnung getragen. An der Bilanzierung wird festgehalten.

Die Nutzung von Regenwasser wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Für eine Festsetzung im Bebauungsplan gibt es keine gesetzliche Ermächtigung.

Die Verwendung von autochthonem, zertifiziertem Pflanzmaterial ist per Festsetzung bereits geregelt. Für eine Festsetzung von Material aus kontrolliert biologischer Aufzucht besteht keine gesetzliche Ermächtigung.

Ein verbindlicher Ausschluss vom Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern zum Schutz von Boden und Grundwasser wäre unverhältnismäßig, da nicht zwangsläufig von einer erheblichen Beeinträchtigung der Umwelt ausgegangen werden kann. So führt eine bedarfsgerechte Düngung auch beim Einsatz von Mineraldünger nicht zu einer Belastung von Boden oder Grundwasser. Ähnliches gilt für den gezielten und ordnungsgemäßen Einsatz von Pestiziden. Eine entsprechende Festsetzung wäre damit städtebaulich im Sinne des § 9 BauGB nicht begründet.

Ein verbindlicher Ausschluss vom Einsatz von Streusalz zum Schutz von Boden, Grundwasser, Vegetation und Haustieren kann sinnvoll sein, die Regelung ist aber kein sinnvoller Gegenstand der Bauleitplanung. Eine Empfehlung zum Streusalzverzicht wird in der Begründung zum Bauleitplan aufgenommen.

Die Regelung der Befreiung vom Benutzerzwang für die Betreiber von Regenwasserzisternen übersteigt den Festsetzungsrahmen eines Bebauungsplanes. Eine entsprechende Regelung hat auf anderem Wege zu erfolgen.

Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV2014 sind gesetzliche Vorgaben und zusammen mit dem Gesetz für erneuerbare Energien EEG einzuhalten.

Die Regelung für Wintergärten (unbeheizt und vom Gebäude thermisch isoliert oder mit Wärmeschutzverglasung) übersteigt den Festsetzungsrahmen eines Bebauungsplanes.

Die Anregungen für die Energieversorgung übersteigen den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes.

Die Anregungen bezüglich Kompostplatz pro Parzelle übersteigen den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes.

Über die Förderung der Verwendung von aufbereitetem und gereinigtem Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter kann im Zuge der Planung und Vergabe der Erschließungsmaßnahme entschieden werden. Eine Regelung im Bebauungsplan wird nicht als zielführend eingestuft.

Zusätzliche ÖPNV-Anbindungen sind im Rahmen der Wohngebietsausweisung nicht vorgesehen.

Die Anregungen über die Sicherstellung eines geeigneten ÖPNV-Anschluss übersteigen den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes.

Die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen werden bei der Erschließungsplanung beachtet.

Die Anregungen über die Markierungen an Geh- und Radwegen übersteigen den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.2.1. Deutsche Telekom 9

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

- ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege
- Verweis auf § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB
- rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen
- Verkehrswege nach Verlegung der Telekommunikationsinfrastruktur nicht mehr verlegen.

Hinweis: eine Erweiterung der Infrastruktur außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Gründen auch in oberirdischer Bauweise erfolgen. Rechtzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Ressort.

Beschluss:

Die Anregungen und Hinweise der Deutschen Telekom werden bei der Erschließungsplanung beachtet. Eine Abstimmung mit dem zuständigen Ressort wird rechtzeitig erfolgen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.2.2 Deckblatt Nr. 29 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan - Feststellungsbeschluss

Gesamtbeschluss:

Das Deckblatt Nr. 29 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bogen wird in der Fassung vom 27.01.2016 festgestellt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.2.2. Zweckverband Abfallwirtschaft Stadt und Land 1

Keine Einwendungen.

Beschluss:

Zur Kenntnis genommen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.2.2. Landratsamt Straubing-Bogen, Belange des Naturschutzes und der 2 Landschaftspflege

Keine Bedenken.

Beschluss:

Zur Kenntnis genommen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.2.2. Landratsamt Straubing-Bogen, Städtebauliche Belange 3

Keine Bedenken.

Beschluss:

Zur Kenntnis genommen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.2.2. Bayernwerk 4

Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig der Bayernwerk AG mitzuteilen. Verweis auf § 123 BauGB.

Die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist mit der Bayernwerk AG abzustimmen (Höhenangaben, erforderliche Grundstücksgrenzen etc.)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer Transformatorenstation sowie die Verlegung einer zusätzlichen Leitung erforderlich sein. Die Trafostation benötigt ein Grundstück zwischen 18 – 35 m².

Hinweis auf bestehende Versorgungsleitungen im Plangebiet, Sicherheitsabstände mit Baumpflanzungen und Bebauungen sind einzuhalten.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig mit der Bayernwerk AG abgestimmt.

Die bestehenden Versorgungsleitungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Sie werden als Hinweis in die Planung aufgenommen.

Die Fläche für eine evtl. erforderliche Trafostation kann zur Verfügung gestellt werden. Vorgeschlagen wird ein Standort in der öffentlichen Grünfläche an der Weiherbachstraße.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.2.2. Bund Naturschutz 5

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine Alternativenprüfung durchzuführen, inwieweit eine Nutzung von zentrumsnahen Altflächen möglich ist.

Die planerischen Mittel zur Minimierung der Bodenversiegelung sind darzulegen.

Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und im Sinne einer optimalen Energienutzung soll eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt werden.

Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind max. ca. 6m als Stauraumlänge / Garagenvorplatz festzusetzen.

Eine versickerungsfähige Ausbildung aller Überfahrten über Grünstreifen soll verbindlich festgelegt werden.

Auf die Möglichkeit der Ableitung des Oberflächenwassers aus Zufahrten in Grünflächen soll verzichtet werden, da damit eine gebündelte Ableitung erfolgt.

Aufgrund der nur mäßigen Eingriffsvermeidung ist der Bilanzierungsfaktor von 0,3 auf mindestens 0,5 anzuheben.

Zum Schutz des Umweltguts Wasser sind ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen festzusetzen. Die Nutzung von Dachwasser für Freiflächenbewässerung und Toilettenspülung ist verbindlich festzusetzen.

In Ausgleichs- und Grünflächen sollen nur standortgerechte, autochthone Gehölze aus kontrolliert biologischer Aufzucht zum Einsatz kommen.

Auf den Baugebietsflächen sollen der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger zum Schutz von Boden und Grundwasser verbindlich ausgeschlossen werden.

Auf den Baugebietsflächen soll der Einsatz von Streusalz zum Schutz von Boden, Grundwasser, Vegetation und Haustieren verbindlich ausgeschlossen werden.

Für die Betreiber von Regenwasserzisternen soll die Gemeinde generell eine Befreiung vom Benutzungszwang erteilen.

Neubauten müssen den Standards für Energiegewinn, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder KfW-Effizienzhäusern entsprechen.

Wintergärten sollen nur unbeheizt und vom Gebäude thermisch isoliert oder mit Wärmeschutzverglasung zugelassen werden.

Die Energieversorgung soll weitest möglich durch regenerative Energien gedeckt werden. Die Stromversorgung soll vollständig durch Photovoltaik, die Warmwasserversorgung vollständig durch thermische Solaranlagen erfolgen. Der Restbedarf soll durch energieeffiziente Kraft-Wärme-Kopplung erfolgen. Der Einsatz von Strom zu Heizzwecken ist auszuschließen. Eine entsprechende Festsetzung ist zu ergänzen.

Pro Parzelle ist ein Kompostplatz festzusetzen.

Die Verwendung von aufbereitetem und gereinigtem Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter ist zu fördern.

Der Anschluss des Gebiets an den ÖPNV ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Lage und Entfernung zum Baugebiet sind darzustellen. Ein geeigneter ÖPNV-Anschluss ist sicherzustellen

Die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) sind zu berücksichtigen.

Geh- und Radwege sind mit weißer Blockmarkierung und flächiger Rotmarkierung zu versehen. An Kreuzungen / Einmündungen ist eine stufenlose Absenkung auf Fahrbahnniveau erforderlich.

Wünschenswert ist eine attraktive Anbindung an Bahnhof und Innenstadt. An der Trudendorfer Straße sind Radstreifen oder getrennte Radwege vorzusehen.

Beschluss:

Zentrumsnahe Altflächen stehen nicht zur Verfügung.

In Kap. 4.1 des Umweltberichts sind die Vermeidungsmaßnahmen schutzgutbezogen, unter anderem für das Schutzgut Boden aufgeführt.

Aufgrund der festgesetzten max. Wandhöhe ist eine zweigeschossige Bauweise möglich. Auf die Festsetzung einer zwingend mehrgeschossigen Bauweise wird im Sinne einer flexiblen Bauleitplanung verzichtet.

Die Platzierung der Garagen ist innerhalb der Baugrenzen variabel. Damit wird dem Bauherrn die Möglichkeit gegeben, die Platzierung der Nebengebäude zur Raumbildung und auch zur Abschirmung zu nutzen. Diese Gestaltungsmöglichkeit soll erhalten bleiben. Auf die Festsetzung einer max. Stauraumlänge wird verzichtet.

Die Versickerung des in diesen Bereichen anfallenden Oberflächenwassers ist in der textlichen Festsetzung Nummer 4 ausreichend geregelt (versickerungsfähiger Belag oder Versickerung in angrenzenden Grünflächen). Durch die Festsetzung, dass entsprechende Grünflächen eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweisen müssen, ist eine übermäßige Konzentration des Oberflächenwassers ausgeschlossen. An der Festsetzung wird festgehalten.

Aufgrund der Bestandssituation ist das Baugebiet der Wertstufe B1 zuzuordnen. Hierfür gilt eine Faktorspanne von 0,2 – 0,5. Der gewählte Wert wurde mit 0,3 im Mittelbereich der Spanne gewählt. Damit ist den getroffenen Vermeidungsmaßnahmen in angemessener Weise Rechnung getragen. An der Bilanzierung wird festgehalten.

Die Nutzung von Regenwasser wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen. Für eine Festsetzung im Bebauungsplan gibt es keine gesetzliche Ermächtigung.

Die Verwendung von autochthonem, zertifiziertem Pflanzmaterial ist per Festsetzung bereits geregelt. Für eine Festsetzung von Material aus kontrolliert biologischer Aufzucht besteht keine gesetzliche Ermächtigung.

Ein verbindlicher Ausschluss vom Einsatz von Pestiziden und Mineräldüngern zum Schutz von Boden und Grundwasser wäre unverhältnismäßig, da nicht zwangsläufig von einer erheblichen Beeinträchtigung der Umwelt ausgegangen werden kann. So führt eine bedarfsgerechte Düngung auch beim Einsatz von Mineräldünger nicht zu einer Belastung von Boden oder Grundwasser. Ähnliches gilt für den gezielten und ordnungsgemäßen Einsatz von Pestiziden. Eine entsprechende Festsetzung wäre damit städtebaulich im Sinne des § 9 BauGB nicht begründet.

Ein verbindlicher Ausschluss vom Einsatz von Streusalz zum Schutz von Boden, Grundwasser, Vegetation und Haustieren kann sinnvoll sein, die Regelung ist aber kein sinnvoller Gegenstand der Bauleitplanung. Eine Empfehlung zum Streusalzverzicht wird in der Begründung zum Bauleitplan aufgenommen.

Die Regelung der Befreiung vom Benutzerzwang für die Betreiber von Regenwasserzisternen übersteigt den Festsetzungsrahmen eines Bebauungsplanes. Eine entsprechende Regelung hat auf anderem Wege zu erfolgen.

Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV2014 sind gesetzliche Vorgaben und zusammen mit dem Gesetz für erneuerbare Energien EEG einzuhalten.

Die Regelung für Wintergärten (unbeheizt und vom Gebäude thermisch isoliert oder mit Wärmeschutzverglasung) übersteigt den Festsetzungsrahmen eines Bebauungsplanes.

Die Anregungen für die Energieversorgung übersteigen den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes.

Die Anregungen bezüglich Kompostplatz pro Parzelle übersteigen den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes.

Über die Förderung der Verwendung von aufbereitetem und gereinigtem Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter kann im Zuge der Planung und Vergabe der Erschließungsmaßnahme entschieden werden. Eine Regelung im Bebauungsplan wird nicht als zielführend eingestuft.

Zusätzliche ÖPNV-Anbindungen sind im Rahmen der Wohngebietsausweisung nicht vorgesehen.

Die Anregungen über die Sicherstellung eines geeigneten ÖPNV-Anschluss übersteigen den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes.

Die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen werden bei der Erschließungsplanung beachtet.

Die Anregungen über die Markierungen an Geh- und Radwegen übersteigen den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3 Informationen, Wünsche und Anträge

Bürgermeister Muhr lud die BA-Mitglieder zur Pfingstwallfahrt und zur Hochwasserwallfahrt ein und bat um zahlreiche Teilnahme.

Weiter gab er einen Sachstandsbericht zum Baugenehmigungsverfahren Bahnhofstraße 22 a zur Klage und zum Antrag auf einstweilige Verfügung.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 2. Bürgermeister Helmut Muhr um 17:55 Uhr die öffentliche 18. Sitzung des Bau-, Umwelt und Stadtentwicklungsausschusses.

Helmut Muhr
2. Bürgermeister

Günter Hoffmann
Schriftführung