An Sachgebiete: 30

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung

des Gemeinderates der Gemeinde Gachenbach

am Dienstag, den 08.06.2021 (Feuerwehrhaus (Neubau) Peutenhausen)

Alle Mitglieder wurden ordnungsgemäß geladen. Der Gemeinderat (Gachenbach) war beschlussfähig.

Gegenstand der Beratung/Beschluss

TOP 7 Bebauungsplan "Gachenbach-Nord"; Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Beschlussfassung als Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Gachenbach hat am 04.12.2018 die Neuüberplanung und Zusammenfassung der bestehenden Bebauungspläne „Gachenbach-Nord/4.Änderung „Gachenbach-Nord/3.Änderung – 2.Änderung“, „Gachenbach-Nord/Erweiterung“, „Gachenbach-Nord/Erweiterung II“, „Gachenbach-Nord/Erweiterung III“ und „Gachenbach-Nord/Erweiterung IV“ beschlossen. Der neue einheitliche Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Gachenbach Nord“.

Bei Anfragen zur Bebaubarkeit und baulichen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke besteht im Bereich „Gachenbach-Nord“ aufgrund der zahlreichen Einzelbebauungspläne einschließlich deren Änderungen eine unübersichtliche und auch rechtlich unsichere Ausgangssituation.
Die Bebauungspläne aus den 70er und 80er Jahren entsprechen oft nicht mehr den aktuellen planungsrechtlichen und städtebaulichen Standards. Ziele der Überplanung sind damit ein vereinheitlichter Bebauungsplan, Nachverdichtung bisher ungenutzter Bauflächen und einfachere Regelungen für bauwillige Bürger.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt, wobei das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt wird.
Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit Bekanntmachung vom 18.03.2021 durch Anschlag an den Ortstafeln am 22.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ordnungsgemäß veröffentlicht.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 31.08.2020 lag in der Zeit vom 22.03.2021 bis einschließlich 30.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus (Bekanntmachung vom 18.03.2021; Aushang am 22.03.2021).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.03.2021 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und bis zum 30.04.2021 um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

A) Behandlung der Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

1. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Es wurden insgesamt 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (benachbarte Gemeinden) von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Die eingegangenen Stellungnahmen werden vollinhaltlich vorgetragen und einzeln abgewägt.

Die Abwägungen zu den einzelnen Stellungnahmen wurden durch die beauftragten Planungsbüros Reiser, München, und Ecker, Schrobenhausen, als Fachplaner ausgearbeitet und im Vorfeld mit der Verwaltung abgestimmt.

- **Nicht geantwortet haben und somit einverstanden sind:**

  Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Ingolstadt
  Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
  Amt für ländliche Entwicklung, München
  Zweckverband zur Wasserversorgung der Beinberggruppe, Gachenbach
  Deutsche Telekom, Landshut
  Deutsche Post AG, Niederlassung Augsburg
  Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
  Energienetze Bayern GmbH, München
  Kreisbrandrat Herr Kreitmeier, Grasheim
  Stadt Schrobenhausen
  Markt Kühbach
  Gemeinde Schiltberg
  Gemeinde Gerolsbach

- **Einverständnis bzw. keine Anregungen haben geäußert:**

  Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Fachbehörden:
  - SG 20 – Kommunalaufsicht, Schreiben vom 01.04.2021
  - Ortsplanung, Schreiben vom 26.04.2021
  - Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 22.04.2021

  Staatliches Straßenbauamt Ingolstadt, E-Mail vom 14.04.2021
  Staatliches Gesundheitsamt, Schreiben vom 29.03.2021
  Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, E-Mail vom 22.03.2021
  Gemeinde Aresing, E-Mail vom 24.03.2021

- **Anregungen haben vorgebracht:**

- ***Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Fachbehörden:***
  Bauamt, Sammelschreiben vom 28.04.2021
  Die beiliegenden Schreiben der einzelnen Sachgebiete sind Bestandteil der Stellungnahme des Landratsamtes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
  Grundsätzlich sind sie als Hilfestellung für die von der Gemeinde vorzunehmende Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB anzusehen.

Zu den einzelnen Stellungnahmen wird folgendes ergänzt:

Festsetzungen durch Planzeichen:
Die Planzeichenerklärung für die schraffiert dargestellten Bäume fehlt und ist zu ergänzen.

Hinweise durch Text:
Zu 8.:
Es wird darauf hingewiesen, dass Bestandschutz für die vorhandenen Gebäude nur angenommen werden kann, wenn diese auch zulässigerweise errichtet wurden. Der Hinweis ist entsprechend zu ergänzen.

Festsetzungen durch Text:
Zu E.2.2:
Die zulässige GRZ wird mit 0,4 festgesetzt und damit dem im Allgemeinen Wohngebiet maximal zulässigen Wert. Darüber hinaus sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die dort beschriebenen baulichen Anlagen Überschreitungen der GRZ um 0,5 zulässig. Die Gemeinde beabsichtigt nun dies sogar auf 0,75 zu erhöhen. Danach wäre eine Gesamt-GRZ von 0,7 möglich. Der Wert würde damit an die maximale Versiegelung von 0,8 heranreichen. Dies wird bei einer Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäusern als zu hoch erachtet. Es sollte daher bei der in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehenen Erhöhung von 0,5 und somit einer Gesamt-GRZ von max. 0,6 bleiben.

Zu E.2.4:
Die angegebene FI.-Nr. 74/3 ist nicht korrekt. Die Festsetzung ist zu überprüfen.

Zu E.3.2:
Aufgrund der Änderung der BayBO zum 01.02.2021 muss nun auf Art. 6 Abs. 7 BayBO und nicht mehr auf Abs. 9 verwiesen werden.

Zu E.4.1.2:
Von den festgesetzten Dacheindeckungen sollten für eingeschossige Anbauten mit Flach- oder Pultdach auch Dacheindeckungen mit Glas oder Blech zugelassen werden.

Zu E.4.2.2:
Hier ist vor der Traufhöhe von 1,50 m noch das Wort „maximal“ zur ergänzen.

Zu E.8.3:
Hier sollte noch die Frage geklärt werden ob alle Einfriedungen maximal 1,0 m hoch sein dürfen oder ob sich die Beschränkung nur auf die Einfriedungen unter E.8.1 bezieht.

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird nachgereicht.

Abwägung der Stellungnahme
Zu Festsetzungen durch Planzeichen: In den Hinweisen werden die grün schraffiert dargestellten Bäume noch als „vorhandene Gehölze; Erhaltung wird auf sonstige Pflanzgebote angerechnet!“ in Ziff. C.6 erläutert, das vorhandene Planzeichen wird daher noch korrigiert.

Zu Hinweise durch Text:
Zu 8: In Ziff. D. Hinweise durch Text wird in Ziff. 8 klargestellt, dass Bestandsschutz für die vorhandenen Gebäude nur angenommen werden kann, wenn diese auch zulässigerweise errichtet wurden. Der bisher dort enthaltene Text wird insofern angepasst.

Zu Festsetzungen durch Text, Ziff. E:
Zu E.2.2: der 2. Satz erhält hier noch redaktionell folgende Fassung:
„Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden." Städtebaulich erscheint dies vertretbar und auch ausreichend, da die GRZ bereits beim maximalen Wert von 0,40 liegt, und die 50 %ige Überschreitung der Gesamtversiegelung dann max. 0,60 beträgt, also bei einem 1.000 qm großen Grundstück 600 qm versiegelt werden können. Regelmäßig wird auch die GRZ von 0,40 nicht ausgeschöpft werden, so dass sich auch hier noch ein zusätzlicher „Versiegelungsspieleraum" ergibt. Diese Änderung ist untergeordnet und berührt nicht die Grundzüge der Planung, da die wichtigen Festsetzungen zu Grund- und Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit unverändert bleiben.

Zu E.2.4:
Die Fl.Nr. wird statt 74/3 noch mit **74/13** richtig gestellt.

Zu E.3.2:
In Ziff. E.3.2 wird nach Änderung der BayBO zum 01.02.2021 nunmehr statt Abs. 9 richtigerweise auf Art. 6 Abs. 7 BayBO hingewiesen.

Zu E.4.1.2:
In ZIff. E.4.1.2 wird nach dem 1. Satz noch ergänzt:
„Für eingeschossige Anbauten mit Flach- oder Pultdach sind auch Dacheindeckungen mit Glas oder Blech zulässig."

Zu E.4.2.2:
Vor dem Wort Traufhöhe von 1,50 m wird noch das Wort „maximal" ergänzt.

Zu E.8.3:
In Ziff. E.8.1 wird im 1. Satz noch ergänzt, dass alle Einfriedungen maximal 1,0 m hoch sein dürfen.

Beschluss:
Der Abwägung der Stellungnahme wird zugestimmt.

Abstimmung: Für: 15 Gegen: 0

Landkreisbetriebe, Schreiben vom 15.04.2021

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Abfallentsorgung durch die gegenständliche Planung nicht gesichert.
Der in Betreff genannten Aufstellung des Bebauungsplanes kann seitens der Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen nur zugestimmt werden, wenn bei der weiteren Planung berücksichtigt wird, dass die Anfahr- und Wendemöglichkeiten für die Abfallsammelstelle entsprechend groß geplant werden, sodass ein gefahrloses Wenden ohne Rückwärtsfahren (Wenderadius mind. 8,60 m, Durchmesser eines Wendehammers

mind. 18 Meter) möglich ist. Andernfalls wäre eine Entleerung der Abfallgefäße mit den vorhandenen Müllfahrzeugen nicht möglich. Die Abfallgefäße müssten in diesem Fall an einer geeigneten Sammelstelle an der nächsten mit Müllfahrzeugen anfahrbaren Straße bereitgestellt werden.
Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung, hilfsweise um Festsetzung einer geeigneten Sammelstelle nach § 9 Nr. 14 BauGB.

Abwägung der Stellungnahme

Beim gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich um ein bereits erstmalig erschlossenes Gebiet, für das rechtsverbindliche Bebauungspläne bestehen. Bei den monierten Wendehämmern sind offensichtlich die bereits rechtsverbindlich festgelegten kurzen Stichstraßen gemeint. Hier werden – wie auch schon bisher – die Müllgefäße zur Johannesstraße verbracht am Tage der Abholung. Es ist klar, dass die kurzen öffentlichen Stichstraßen nicht von der Müllabfuhr befahren werden. In Ziff. D.6. ist bereits eine entsprechende Regelung enthalten. Aufgrund des breiten, grünen Angerstraßenraum besteht dort auch ausreichend Abstellraum. Probleme im Zusammenhang mit der Müllabfuhr dort sind nicht bekannt. Eine Änderung der Planung ist daher städtebaulich nicht erforderlich.

Beschluss:
Der Abwägung der Stellungnahme wird zugestimmt.

Abstimmung: Für: 15 Gegen: 0

- ***Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 29.03.2021***

  Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zum o.g. Vorhaben ab.

  Vorhaben
  Die Gemeinde Gachenbach beabsichtigt die Neuüberplanung der Bebauungspläne „Gachenbach Nord“ inkl. bisheriger Änderungen sowie der Erweiterungen „Gachenbach Nord/Erweiterung II, III und IV“. Ziel des Vorhabens ist die Vereinheitlichung der Festsetzungen sowie die Schaffung von Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt und ist größtenteils bebaut.

  Bewertung
  Da das Vorhaben grundsätzlich auch der Mobilisierung brachliegender Wohnbaupotenzialflächen sowie der Nachverdichtung dienen soll, ist es aus landesplanerischer Sicht im Hinblick auf die Erfordernisse zum Flächensparen (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG, LEP 3.1 (G), RP 10 B I 2.1 (G) und RP 10 B III 1.1.1 (G)) grundsätzlich zu begrüßen. Darüber hinaus lässt das Vorhaben landesplanerische Belange weitestgehend unberührt.

  Ergebnis
  Das o. g. Vorhaben steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägung der Stellungnahme

Die zustimmende Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde wird ausdrücklich begrüßt. In diesem Zusammenhang wird noch darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Gachenbach u.a. für den Bereich des gegenständlichen Bebauungsplans „Gachenbach-Nord“ eine Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erlassen hat, die am 01.01.2021 in Kraft getreten ist.

Beschluss:
Der Abwägung der Stellungnahme wird zugestimmt.

Abstimmung: Für: 15 Gegen: 0

- ***Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Schreiben vom 26.03.2021***

  Nachfolgend wird zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen.

  1. Wasserversorgung
  Die Gemeinde Gachenbach wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Beinberggruppe versorgt. Die aktuelle Genehmigung vom 26.09.2016 ist befristet bis 31.12.2021 und auf eine Entnahme von 310.000 m³/a für die Brunnen 1 und 2 begrenzt. Die genehmigte Entnahmemenge wurde 2019 mit 306.297 m³ schon fast ausgeschöpft. Ein Schutzgebietsvorschlag für die Entnahmemenge von 363.000 m3/a gemäß Bedarfsprognose bis 2044 liegt derzeit beim Wasserwirtschaftsamt zur Prüfung. Wasserschutzgebiete werden von der Neuüberplanung des Bebauungsplanes "Gachenbach Nord" nicht berührt.

  2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten
  Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach unserer derzeitigen Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDlS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:
  Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.
  Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
  Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.

Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
Die Z0-Werte der LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen. Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.
Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15.Juni 2005 zwingend zu beachten.

3. Abwasserbeseitigung
3.1. Schmutzwasser-/Mischwasserbehandlung
Die Zusammenfassung der vier Baugebiete dient der Nachverdichtung, einer zeitgemäßen Bebauung und der Bebauung von 24 freien Parzellen.
Die Abwässer von Gachenbach, Weilach und Sattelberg werden in der Kläranlage Weilach (Tropfkörperanlage, Bemessung: 3.000 EW; derzeit ca. 1.629 EW angeschlossen, Stand: 31.12.2019) gereinigt. Die Anlage entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik, ist noch ausreichend aufnahmefähig, jedoch baulich in sehr schlechtem Zustand.
Das Baugebiet befindet sich nach unserer Kenntnis zum Teil (nördlicher Bereich) außerhalb des Gesamtentwässerungseinzugsgebiets (siehe Planung des Ing.-Büros Wipfler vom 13.04.1988).
Eine abwassertechnische Überrechnung des Baugebiets, d.h. Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalsystems, ist daher vorzulegen, sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass das Gesamtentwässerungseinzugsgebiet aktuell größer ist und alle Baugebiete umfasst. Die abwassertechnische Überrechnung dürfte bereits wegen der auslaufenden Wasserrechte für die Mischwasserentlastungen in Arbeit sein.
Die Entwässerung im Baugebiet ist, soweit noch möglich, als Trennsystem (gemäß WHG, Stand 01.03.2010), insbesondere für die freien Parzellen, auszuführen.
Der bauliche Zustand dieser bestehenden Kanäle sollte ebenfalls überprüft werden; diese sind ggf. zu erneuern bzw. zu sanieren. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

3.2 Regenwasserbehandlung
Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden.
Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.
Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.
Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.
Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die DWA-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 01.10.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen. Eine Nutzung des anfallenden Regenwassers als Grauwasser ist möglich.

Wegen der Hanglage wird noch auf die Problematik wild abfließenden Regenwassers ins Baugebiet hinein hingewiesen. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt wird.

3.3 Grund-/Schichtwasserableitung
Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

Abwägung der Stellungnahme

Zu 1. Wasserversorgung:
Die Hinweise zur Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und fließen noch in die Begründung ein. Aufgrund der laufenden Bauleitplanungen der Gemeinde Gachenbach, u.a. durch die Bebauungspläne „Gachenbach Nord“ und „Naslangfeld II“, dies sich gegenwärtig in Aufstellung befinden, ist es aus gemeindlicher Sicht unerlässlich, den Schutzgebietsvorschlag der Gemeinde Gachenbach für die Entnahmemenge von 363.000 m2/a gemäß Bedarfsprognose bis 2044, der dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zur Prüfung vorliegt, zeitnah zu genehmigen, sofern nicht schon erfolgt.

Zu 2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten:
Die Hinweise zur Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten werden zur Kenntnis genommen. In der Bebauungsplansatzung Ziff. D.3 sind im 3. Absatz bereits entsprechende Hinweise enthalten. Der übersandte Text wird noch in die Begründung, Ziff. 6.2.9, aufgenommen bzw. der dortige Text angepasst.

Zu 3. Abwasserbeseitigung:
Zu 3.1. Schmutzwasser-/Mischwasserbehandlung und zu 3.2 Regenwasserbehandlung:
Die Hinweise zur Schmutzwasserbehandlung / Mischwasserbehandlung und zur Regenwasserbehandlung werden zur Kenntnis genommen und fließen noch in die Begründung ein. Bei dem ggf. außerhalb des Gesamtentwässerungseinzugsgebiet des Ing. Wipfler vom 13.04.1988 handelt es sich lediglich um die untergeordnete Hausgruppe südlich der Andreasstraße mit vier Wohnhäusern.
Die geforderte abwasserrechnerische Überrechnung des Baugebietes, d.h. Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalsystems erfolgt durch das Ingenieurbüro Mayr, Aichach. Das Ergebnis und ggf. noch erforderliche Maßnahmen können aber Schritt für Schritt durchgeführt werden, liegen im öffentlichen Raum und sind von der Neubearbeitung des gegenständlichen Bebauungsplans nicht zwingend abhängig.
Die Entwässerung des Baugebietes, das nach rechtsverbindlichen Teil-Bebauungsplänen in den letzten Jahrzehnten angelegt wurde, erfolgt im Mischsystem. Die noch freien Parzellen insbesondere am östlichen Ortsrand sind ebenfalls bereits erstmalig erschlossen, auch hinsichtlich Abwasserbeseitigung. Die gesonderte Erstellung eines Trennsystems wird abgelehnt, da diese mit unwirtschaftlichen Aufwendungen verbunden wäre, und zu einer groben Ungleichbehandlung der Grundeigentümer führen würde.

Die Gemeinde hat aber im Bereich der noch freien Parzellen am Ostrand des Baugebiets eine Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden noch redaktionell in die Begründung aufgenommen.

Zwischenzeitlich liegt das Ergebnis des Büros SGS Analytics Germany GmbH, Ingolstadt, vom 13.05.2021 vor. Danach hat sich mittels Baggerschurf folgendes für die noch freie Grundstücksparzelle Fl.Nr. 73 ergeben, die direkt gegenüber den östlichen noch freien Randparzellen liegt:

„Ziel der Versuchsdurchführung war die Bestimmung der Durchlässigkeit (kf-Wert) der in situ angetroffenen, locker bis mitteldicht gelagerten Mittel- bis Feinkörnigen Sandschichten mit schluffigen Feinanteil (mS, fs, gs - Bezeichnung nach DIN 4023). Ein nennenswerter Anteil an Kiesen konnte nicht festgestellt werden. Die Farbgebung kann mit rötlich - bräunlich, stellenweise leicht gelblich beschrieben werden. Das anstehende Material im Schurf ist zudem als erdfeucht zu klassifizieren.
Aus der mittels Sickerversuch sowie Körnungslinie bestimmten Durchlässigkeit können Rückschlüsse auf die Sickerfähigkeit bzw. die Aufnahmefähigkeit des dort anstehenden Bodens für anfallende Niederschlagswässer getroffen werden.

Der für die Grundstücksparzelle Fl.Nr.73 bestimmte Durchlässigkeitsbeiwert liegt nach der Auswertung des Versickerungsversuchs bei:

$$kt = \mathbf{2{,}8\ X\ 10^{-5}}\ [m/s]$$

Für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser werden im ATV-Arbeitsblatt A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abfall und Abwasser e. V. - Arbeitsblatt DWA-A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) kt-Werte von > 5x 10-5 gefordert.
Ausgehend von dem Versuchsergebnis werden die geforderten Werte eingehalten und die Bodendecke ist zur Versickerung geeignet.
Um die gemachte Aussage weiter stützen zu können, ist zudem eine Körnungslinie aus mitgenommenem Material erstellt worden. Die Erstellung erfolgte nach DIN EN 933-1 :2012- 03 und kommt zu folgenden Ergebnissen:

kt (Hazen) = 1,8 X 10-4 [m/s]
kt (Beyer) = 7,01 x 10-5 - 7,94 x 10-5 [m/s]

Die anstehende Bodendecke kann anhand der berechneten Ergebnisse ebenfalls als durchlässig bezeichnet werden.
Weiter ist anzumerken, dass der Grundwasserhorizont in der Schurfgrube bei dem vor Ort durchgeführten Versuch nicht aufgeschlossen wurde. Der durchgeführte Versuch ist nur für die oben genannte Lokalität als repräsentativ anzusehen. Die gemachten Angaben bzw. Werte zur Versickerung beziehen sich auf die an der Untersuchungsstelle angetroffenen Bodenverhältnisse. Abweichungen in den umliegenden Bodenschichten können somit nicht ausgeschlossen werden.“
Betreffend die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser ist bereits in der Bebauungsplansatzung folgende Regelung in Ziff. E festgesetzt:

„7. Versickerung von Niederschlagswasser
Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser muss vollständig versickert werden. Ausnahmen sind nur möglich, sofern der Untergrund dies nachweislich nicht zulässt.“

Betreffend die Regenwasserbehandlung sind in der Bebauungsplansatzung in Ziff. D.3 bereits entsprechende Hinweise enthalten. Der übermittelte Text wird noch damit abgeglichen und angepasst.

Zu 3.3 Grund-/Schichtwasserableitung:
Der zweite Satz in Ziff. D.3 erhält folgende Fassung:
„Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.“

Folgender Hinweis wird noch ergänzt:
„Wegen der Hanglage wird noch auf die Problematik wild abfließenden Regenwassers ins Baugebiet hinein hingewiesen. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt wird.“

Beschluss:
Der Abwägung der Stellungnahme wird zugestimmt.

Abstimmung: Für: 15 Gegen: 0

- ***Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 30.04.2021***

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Bebauungsplanneuaufstellungsverfahren, das bestehende Einzelbebauungspläne (Gachenbach-Nord/ 4. Änderung, Gachenbach-Nord /Erweiterung III, Gachenbach-Nord / Erweiterung, Gachenbach-Nord I 2. Erweiterung, Gachenbach-Nord I Erweiterung IV, Gachenbach-Nord / 3. Änderung - 2. Änderung) für den Bereich westlich der Beinbergstraße einschließlich deren Änderungen durch eine knapp 13, 8 ha Fläche umfassende Gesamtüberplanung mit einfacheren Regelungen zusammenzufassen beabsichtigt, sodass zukünftig nur noch ein einheitlicher Bebauungsplan existiert.
Die nördlichen 4 Baugrundstücke südlich der Andreasstraße werden in den Geltungsbereich einbezogen, ebenso werden die Ausgleichsflächen nördlich davon gesichert. Mit der Überplanung geht eine Steuerung der Nachverdichtungsmöglichkeiten einher, laut textl. Erläuterung sind durch die Festsetzungen der Überplanung sind danach 37.017 m² Grundflächen zulässig, also eine mögliche Nachverdichtung von 34 % bzw. einem Drittel an zusätzlichen Grundflächen.
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gachenbach sind laut textl. Erläuterung die geplanten Bauflächen ebenso wie in den o.g. zusammenzuführenden Bebauungsplänen bereits als Wohnbauflächen dargestellt oder festgesetzt, daher bestehen zu der vorliegenden Planung prinzipiell keine Anmerkungen, sofern die geplante maßvolle Nachverdichtung in Einvernehmen mit den jeweiligen betroffenen Eigentümern angrenzend abgestimmt ist.
Da es sich gemäß textlicher Erläuterung mit fast 14 ha bei dem Plangebiet nunmehr um das größte zusammenhängende Wohnbaugebiet des Hauptortes handelt, sind die differenzierten Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu befürworten: da von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie beispielsweise das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen das mehr als großflächige Wohngebiet hinsichtlich Lebendigkeit und Attraktivität durch Auflockerung nur profitieren kann, bitten wir sogar darum, deren Ansiedlung wenn möglich zu fördern.

Abwägung der Stellungnahme

Die Hinweise zur Nachverdichtung werden begrüßt. Sofern die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans einschließlich der (nachbarschützenden) Abstandsflächen eingehalten werden, besteht grundsätzlich Baurecht. Ein Einvernehmen der Nachbarn ist nicht erforderlich, wäre jedoch wünschenswert im Sinne einer guten Nachbarschaft. Es ist ein vorrangiges Planungsziel der Neuüberplanung, dass bisher nicht genutztes Baurecht möglichst zügig in Anspruch genommen wird.
In diesem Zusammenhang wird noch darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Gachenbach u.a. für den Bereich des gegenständlichen Bebauungsplans „Gachenbach-Nord“ eine Satzung

über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erlassen hat, die am 01.01.2021 in Kraft getreten ist.

Beschluss:
Der Abwägung der Stellungnahme wird zugestimmt.

Abstimmung: Für: 15 Gegen: 0

- ***Bayerischer Bauernverband, E-Mail vom 13.04.2021***

Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und Vertreter der bayerischen Landwirtschaft nimmt zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:
Falls landwirtschaftliche Wirtschaftswege von der Planung betroffen wären, müssen diese weiterhin und jederzeit für die Landwirte befahrbar bleiben. Es ist dafür zu sorgen, dass die Wege nicht durch PKW`s zugeparkt werden.
Beschädigte Wege, z.B. durch die Bautätigkeit, müssen durch den Verursacher, auf dessen Kosten, wiederhergestellt werden. Das bestehende Wegenetz landwirtschaftlicher Wirtschaftswege muss erhalten bleiben, damit die Landwirte ungehindert an ihre Flächen gelangen können.

Abwägung der Stellungnahme

Die öffentlichen Straßen und Wege im Baugebiet „Gachenbach-Nord“ sind bereits erstmalig hergestellt. Der Kapellenweg im Westen verläuft am Siedlungsrand und ist gut für die Landwirtschaft benutzbar. Die Sebastianstraße im Süden ist ausreichend breit ausgebaut und erschließt die anliegenden Wohnparzellen, ist aber ebenfalls für die Landwirtschaft benutzbar. Soweit es zu Überparkungen oder Beschädigungen der Erschließungsstraßen kommen sollte, wird die Gemeinde durch straßenverkehrsrechtliche oder sonstige Maßnahmen diese in geeigneter Weise regeln.

Beschluss:
Der Abwägung der Stellungnahme wird zugestimmt.

Abstimmung: Für: 15 Gegen: 0

- ***Bayernwerk Netz GmbH, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen, Schreiben v. 04.05.2021***

Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.
Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
Je nach Leistungsbedarf könnten die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.
Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrenschritten zu beteiligen.

Abwägung der Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und fließt noch in die Begründung des Bebauungsplans ein. Soweit eine zusätzliche Trafostation aufgrund des gestiegenen Leistungsbedarfs erforderlich wird, muss dies am konkreten Einzelfall grundstücksbezogen geplant werden. Grund hierfür ist, dass alle Baugrundstücke im Geltungsbereich bereits in Privateigentum sind. Allerdings ist es hier denkbar, dass auf den vorhandenen öffentlichen Flächen ein Standort machbar wäre. Dies muss nach konkretem Standortvorschlag der Bayerwerk Netz GmbH, bei Erforderlichkeit im Einzelfall geprüft werden.

In Ziff. D. Hinweise wird noch folgender Text ergänzt:
„Der Schutzzonenbereich für Kabel der Bayernwerk Netz GmbH beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse."

Beschluss:
Der Abwägung der Stellungnahme wird zugestimmt.

Abstimmung: Für: 15 Gegen: 0

II. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen oder vorgebracht worden.

zur Kenntnis genommen

B) Beschlussfassung des Bebauungsplanes „Gachenbach-Nord" als Satzung
Der Gemeinderat stellt fest, dass alle bisher im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes „Gachenbach-Nord" eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen ordnungsgemäß abgewägt wurden.
Planzeichnung und Satzungstext sind dem Gemeinderat bekannt.
Bei den vorstehend beschlossenen Ergänzungen handelt es sich lediglich um redaktionelle, klarstellende Ergänzungen des Bebauungsplanes, durch die keine Grundzüge der Planung betroffen sind.
Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wird somit nicht erforderlich.

Beschluss:
Die Gemeinde Gachenbach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) den Bebauungsplan „Gachenbach-Nord" in der Fassung vom 31.08.2020 unter Berücksichtigung der vorstehend beschlossenen redaktionellen Ergänzungen (= Stand 08.06.2021) als Satzung und hierzu die Begründung.

Abstimmung: Für: 15 Gegen: 0

Bayern Gemeinde Gachenbach

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Auszuges:

Schrobenhausen, den *16. Juni 2021*

Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen

Fottner