

Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 117 für den Bereich "Köglmühle II - Ost";
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 20.04.2016 bis 20.05.2016 statt. Dabei wurden folgende Anregungen geäußert:

1.1 Anlieger 1, Brandholzstraße, Mainburg, Schreiben vom 18.05.2016 mit 23 Bürgerunterschriften

1. Allgemein:

Der Charakter eines ruhigen Wohngebietes wird erheblich verändert durch eine bisher nicht geplante und bekannte Erweiterung in einem Umfang von ca. 30 %. Grundlage dieser Zahl ist eine Betrachtung der anliegenden Wohngrundstücke inklusive der Seitenstraßen ab der Abzweigung der Erlenstraße. Die bauliche Nutzung im neuen Baugebiet erlaubt je Parzelle 2 Wohneinheiten. Das sind somit zwischen 9 und 18 neue Wohneinheiten. Mit welchem zusätzlichen Verkehrsaufkommen ist zu rechnen? Der Kauf der Grundstücke auch in jüngster Zeit erfolgte unter der Berücksichtigung der einmaligen, ruhigen Lage mit entsprechendem Preiszuschlag. Eine Wertminderung der vorhandenen Grundstücke durch das erhöhte Verkehrsaufkommen ist zu erwarten. Dies wird von der Stadt durch das neu geplante Baugebiet verursacht. Haben die Bürger hier keine Rechte auf den Bestand der ursprünglichen Planung? Der vorhandene Waldbestand wurde auch schon scheinbarweise reduziert, geht dies so weiter?

2. Erschließungsstraße:

Die vorhandene Brandholzstraße ist im Grundausbau aus dem Jahre 1968 / 1969. Eine teilweise Sanierung einer Hälfte ist vor einigen Jahren erfolgt. Bei der bisherigen Nutzung bzw. entsprechender Pflege dürfte die Straße noch einige Jahre halten. Bei der geplanten neuen Bebauung wird die vorhandene Straße in erheblichem Maße auf der ganzen Länge durch schwere Baufahrzeuge wie Betonmischer etc. sehr stark belastet. Insbesondere die teilweise erheblichen Steigungen sind technisch problematisch. Wie wird dies von der Stadt bewertet? Wer bezahlt bei einer Sanierung die Kosten der Wiederherstellung? Müssen die Altanlieger die Kosten für die durch das neue Baugebiet verursachte Wiederherstellung tragen? Welche Kosten kommen auf die Anlieger zu? Wie kann eine verursachergerechte Lösung gefunden werden? Ist ein Gutachten nötig?

3. Abwasser:

a) Schmutzwasser

Das vorhandene Kanalnetz ist angeblich ausreichend um im Maximalausbau 18 Wohneinheiten zusätzlich zu entsorgen. Wir bezweifeln, dass bei der Planung von Köglmühle II das Abwasseraufkommen des neuen Baugebietes Köglmühle II Ost bei der Dimensionierung berücksichtigt wurde. Das neue Baugebiet hat sicher keinen Rückstau zu befürchten, aber die weiter unten anliegenden Häuser haben im Zweifelsfall Probleme mit dem Rückstau. Erfahrungen mit dem Baugebiet Römerberg sind bekannt, hier wurde für teures Geld der Bürger nachgebessert. Wer trägt die Kosten für auftretende Schäden durch Rückstau? Garantiert Stadt Mainburg, dass keine Schäden auftreten und steht sie für auftretende Schäden gerade?

b) Regenwasser

Es soll (unklare Formulierung soll oder muss? Also doch im Kanal abgeleitet?) auf den Privatgrundstücken versickert werden. Das Bodengutachten ist als Anlage genannt aber nicht öffentlich ausgelegt! Wieso? Das Regenwasser soll versickert werden und tritt somit an der höchsten Stelle des Berges in den Untergrund ein. Inwieweit ist gesichert, dass durch die erhöhte Wassermenge im Boden dieser nicht in Bewegung kommt? Teilweise befinden sich im vorhandenen Siedlungsgebiet sehr steile Hangstücke. In der näheren Umgebung (Dirschengrub) ist ein Hang unterhalb eines Bauvorhabens abgerutscht. Wer garantiert, dass dies durch das neue Baugebiet nicht ebenso verursacht wird. Wer übernimmt in einem solchen, nicht auszuschließenden Fall die Folgekosten?

4. Kompensationsfläche:

Die aufgeführte Fläche war bis vor einigen Jahren noch teilweise Wald. Wieso wird diese Waldfläche als Kompensationsfläche geführt?

5. Erschließung bzw. fehlender Gehweg:

Speziell am steilen aktuell letzten Stück der vorhandenen Brandholzstraße ist kein Gehweg vorhanden. Hier befindet sich noch dazu eine schlecht einsehbare Kurve. Aktuell ist das Verkehrsaufkommen hier niedrig, aber bei dem oben schon erwähnten erhöhten Verkehrsaufkommen birgt dieses Stück Straße ein hohes Gefährdungspotential. Kinder, Mütter mit Kinderwagen oder ältere Menschen treten in Konkurrenz zu den übrigen Verkehrsteilnehmern und nicht zu vergessen mit dem Bauverkehr. Es ist zwar eine Tempo 30 Zone, aber bei Bergabfahrt wird der Bremsweg erheblich länger. Wie sieht dies die Stadt, die dies genehmigen will? Wer trägt die Verantwortung, wenn ein Unfall mit Personenschaden passiert?

Fazit:

Einer Erweiterung in verträglichem, risikolosem Umfang und dem Charakter von Köglmühle II entsprechend ist in unserem Sinn. Die geplante Erweiterung aber kommt dem unbekanntem Investor entgegen, berücksichtigt aber nicht den Bürgerwillen. Ganz im Gegenteil, die Bürger, und bei Regressforderungen zu Schäden gegen die Stadt wieder die Bürger, haben den Schaden und der unbekanntem Investor macht den Gewinn. Wozu der ganze Aufwand bei einer Menge von 9 Bauplätzen? Wie lässt sich das alles erklären?

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Allgemein:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst. Im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Köglmühle II“ wird ein ebenfalls „ruhiges“ reines Wohngebiet ermöglicht. Der Umfang dieser Erweiterung ergibt sich letztlich aus dem Umgriff der Planung.

Die Verkehrszunahme stellt sich angesichts der kleinen Größe des Baugebietes untergeordnet dar. Geht man überschlägig von 36 Fahrzeugen für max. 18 Wohneinheiten aus bei je durchschnittlich 3 Wegen/Tag würde dies im Maximum zur Spitzenstunde =15 % Fahraufkommen 16,2 Fahrten/Stunde nach sich ziehen.

Ein Wertverlust eines Grundstückes im benachbarten Wohngebiet, z. B. als Folge eines erhöhten Verkehrsaufkommens, ist als unwesentliche Auswirkung einzustufen, da ein etwaiger Wertverlust nur mittelbare Konsequenz des Verkehrsaufkommens wäre und somit abwägungsunbeachtlich ist. Hingewiesen sei darauf, dass es aufgrund der geplanten max. 18 Wohneinheiten allenfalls zu geringfügig erhöhten Lärmbelastungen aufgrund des Verkehrs kommen wird.

Mit der Aufstellung des Deckblattes für den Flächennutzungsplan und den Landschaftsplan werden Rodungen von Waldflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermöglicht; auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen werden flächengleiche Neuaufforstungen vorgesehen. Weitere Rodungen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Zu 2. Erschließungsstraße:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich. Die Erschließungsplanung ist nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.

Zu 3. Abwasser:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Zu b) Regenwasser:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Besondere geologische Risiken, die der Planung entgegenstünden, sind nicht bekannt. Die Abwasserbeseitigung ist nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Eine Abwägung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Zu 4. Kompensationsfläche:

Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden lediglich mögliche Kompensationsmodelle aufgezeigt. Die Verortung und Zuordnung von Kompensationsflächen und –maßnahmen erfolgt im Bebauungsplan.

Zu 5. Erschließung bzw. fehlender Gehweg:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließungsplanung ist nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung; eine Abwägung ist somit entbehrlich.

Zu Fazit:

Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten. Die Planung wird insgesamt als verträglich und als in Art und Umfang mit dem vorhandenen Baugebiet vereinbar erachtet. Besondere Risiken können nicht erkannt werden. In der Stadt Mainburg besteht eine hohe Nachfrage nach Bauland und Wohnungen. Der Versorgung der Mainburger Bevölkerung mit Wohnbauland wird erheblich höheres Gewicht beigemessen als den Partikularinteressen einzelner Anwohner.

StR Huber hat wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO nicht an Beratung und Abstimmung teilgenommen.

1.2 Anlieger 2, Brandholzstraße, Mainburg, Schreiben vom 20.05.2016

Ergänzend zu der o.g. Einreichung durch Anlieger 1 möchte ich folgende Anmerkungen / Fragen noch nachreichen:

Zu Punkt 2. Erschließungsstraße:

Warum soll die Zufahrt zum Bauvorhaben über die Brandholzstraße erfolgen? Meines Erachtens bestünde die Möglichkeit, die Zufahrt zur Baustelle über die Zufahrt des Grundstücks Eder (1911/6-7 + 1911/72 - Brandholzstraße 21 ???) zu realisieren. Die weitere infrastrukturelle Erschließung (Zu-/Abwasser, Erdgas, Telekommunikation usw.) soll/muss über die Brandholzstraße erfolgen.

- Auf welcher Streckenlänge muss hier die Brandholzstraße geöffnet werden?
- Wie lange ist hier mit entsprechenden Beeinträchtigungen (Lärm, Straßenverschmutzungen, verminderte Zufahrtsmöglichkeiten usw.) für die Anwohner zu rechnen?
- Wird im Rahmen der weiteren Erschließung über eine Ertüchtigung des Abwasserkanals beim Stadtbauamt nachgedacht?
- Sollen die betroffenen Anwohner ggfs. an den Kosten für all diese Maßnahmen beteiligt werden, wenn ja, in welchem Umfang?

Zu Punkt 3. Abwasser:

- Die Versickerung des Regen- bzw. Schmutzwassers soll über eine „Retentionszisterne“ geregelt werden. Welche Kapazität der Zisterne ist hierfür vorgesehen?
- Wie kann die Abflussgeschwindigkeit geregelt werden, so dass für die Anlieger insbesondere mit Hanggrundstücken hier absolut keine Gefahr des „Abrutschens“ besteht?
- Soll der Abfluss des Wassers aus der Zisterne im Erdreich versickern oder soll dieser Abfluss über das bestehende Kanalnetz erfolgen?
- Sind die im Bodengutachten erwähnten Rigolen (unterirdische natürliche Pufferspeicher) ausreichend?

Anmerkung hierzu: an den Grundstücken Tannenstraße 2 und Brandholzstraße 10 entstehen jetzt schon immer wieder Risse an Teilen der Gebäude. Hier besteht unsererseits der Verdacht, dass sich der Untergrund des Abhangs ohnehin schon bewegt!!!

- Ist hier zur weiteren Klärung und Absicherung der gefährdeten Grundstücke evtl. ein weiteres Bodengutachten notwendig? Wenn ja, übernimmt die Stadt bzw. der Bauträger hierfür die Kosten?

Dem Bodengutachten ist zum Punkt Grundwasser folgender Passus zu entnehmen:

„Bei Anschnitt von Hang- bzw. Schichtwasser ist die bauliche Anlage fachgerecht gegen druckendes Wasser zu schützen“ Was bedeutet dieser Passus im Detail bzw. mit welchen Gefahren ist dies für die Anwohner verbunden?

Nach heutiger Durchsicht des Bodengutachtens der Fa. BGI, Bad Abbach vom 20.01.2014 haben sich für mich noch weitere Fragen ergeben.

Punkt 1.5.6.4 Wasserversorgung

Trinkwasser:

„Bei starkem Verbrauch im Rohrnetz kann der Wasserdruck von ca. 3 bar auf ca. 1,5 bis 2 bar sinken“ Was bedeutet dies genau? Ist hier mit zeitweisen Beeinträchtigungen der Trinkwasserversorgung für die Anwohner zu rechnen?

Löschwasserversorgung:

„Löschwassermenge nicht ausreichend (Messpunkt liegt tiefer). Daher Löschwasserbehälter nach DIN 14230 notwendig mit einer Kapazität von 120 m³“

- Ist hierfür der Untergrund stabil genug, um einen Behälter mit 120.000 Liter Wasser und entsprechendem Gewicht dauerhaft zu tragen?

Schmutzwasser:

Lt. Bodengutachten ist das Kanalnetz zur Abführung des zusätzlich entstehenden Schmutzwassers ausreichend. Dies wird weiter nicht näher erläutert.

- Wie kann das sein, wenn das bestehende Kanalnetz für einen Ausbau des Wohngebiets in dieser Größenordnung niemals geplant wurde?

Punkt 2.4 – Entwicklungsprognosen:

Hier werden insbesondere die Punkte Wasserrückhaltefähigkeit, Abwasser sowie die Versiegelung des Erdreichs tendenziell negativ beurteilt.

Bedeutet dies für die Anwohner eine erhöhte Gefahr der Überschwemmung (oder des Abrutschens) der Grundstücke? Wenn ja, welche Gegenmaßnahmen sollen hier ergriffen werden und wer übernimmt etwaige Kosten für diese bzw. im Schadensfall?

Punkt 3.6 – Ausgleichsfläche (= Fl. Nr. 1933)

„Anrechenbare Fläche = 0,2944 ha / Fehlbestand = 0,1165 ha“. Grundsätzlich stellt sich hier die Frage:

- Wieso ist so ein Projekt genehmigungsfähig, wenn die dafür notwendigen Ausgleichsflächen überhaupt nicht zur Verfügung stehen?

Weiteres ist unter dem Punkt Ausgangssituation folgendes zu entnehmen: 'Erosionsgefährdete, stark eutrophierte (nährstoffbelastete) Steilböschung'. Bedeutet dies, dass es im Falle einer Überbelastung des Erdreichs mit Abwasser (welcher Art auch immer) zu übermäßigen Auswaschungen dieser Nährstoffe ins Grundwasser kommt und welche Gefahren ergeben sich hieraus für die umliegende Bevölkerung?

In den Erläuterungen zu den Bodenproben befinden sich u.a. folgende Feststellungen:

Schicht 4 Kies (in RKS 1 nicht angetroffen) (Dicke 0,90 bis über 2.20m): „leicht lösbare Bodenarten“ sowie „fließende Bodenarten – GU bei Wasserzutritt“.

Für mein laienhaftes Verständnis bedeutet dies, dass durchaus die Gefahr besteht, dass sich im Untergrund Erdreich lösen und abrutschen kann. Hierzu bitte ich um detaillierte Erläuterung. Bitte erklären Sie auch die Aussage „GU bei Wasseraustritt“.

Punkt Zusammenfassung:

Hieraus zitiere ich folgendes: „nur punktuell Aussagen möglich“

- Bedeutet dies, dass die Gutachter die „Bebauungsfähigkeit“ des Grundstücks nur rudimentär beurteilen können und eine umfassende bzw. abschließende Beurteilung gar nicht möglich ist?

„Bereich RKS3 (RKS = Bohrstelle für Bodenproben) sind Kiese zur Versickerung geeignet“

- Bedeutet dies, dass die Proben der Bohrstellen RKS 1 + 2 sowie 4 ergaben, dass der Untergrund hier nicht zur Versickerung geeignet ist bzw. die Bodenbeschaffenheit an den übrigen Bohrstellen zur Versickerung nicht geeignet ist?

Wie auch schon durch Anlieger 1 in o.g. Schreiben erwähnt, haben die Anwohner erhebliche Bedenken bzgl. der Größe des Bauvorhabens. Wir möchten sie nochmals eindringlich um schnellstmögliche Beantwortung des Schreibens von Anlieger 1 sowie der von mir nun in diesem Schreiben gestellten Fragen bitten. Bitte bestätigen Sie auch in einer kurzen Rückantwort den fristgerechten Eingang dieser E-Mail.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 2. Erschließungsstraße

Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten. Die genannten Grundstücke stehen für eine Erschließung nicht zur Verfügung und wären auch aus topographischen Gründen nicht geeignet. Unabhängig wäre diese alternative Erschließung aber auch aus wirtschaftlichen Gründen abzulehnen und würde zu einer erheblichen höheren Versiegelung sowie zu höheren Infrastrukturfolgekosten führen. Die Erschließung der Baustelle ist nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.

Zu Punkt 3 Abwasser

Der Anregung wird nicht gefolgt. Besondere geologische Risiken, die der Planung entgegenstünden, sind nicht bekannt. Die Erschließungsplanung ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans.

Zur Wasserversorgung:

Kenntnisnahme. Die Erschließungsplanung ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans.

Zu Schmutzwasser:

Kenntnisnahme. Die Erschließungsplanung ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans. Die Hinweise sind ggf. im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Zu Punkt 2.4 Entwicklungsprognosen [gemeint ist hier Kap. 4.4 Umweltbericht]

Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Die Stellungnahme bezieht sich hier auf das Kap. 4.4 des Umweltberichtes. Der Verfasser der Umweltprüfung bewertet hier sachgerecht die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft. Eine Bebauung wird stets die Versiegelung erhöhen und somit indirekt auch den Wasserrückhalt „bedingt negativ“ in Bezug auf das Schutzgut Boden beeinträchtigen. Eine naturschutzfachliche Beeinträchtigung des Schutzgut Bodens kann nicht gleichgesetzt werden mit einer erhöhten Gefahr. Hinweise auf geologische Risiken oder mangelnde Hangstabilität im Plangebiet bestehen nicht.

Zu Punkt 3.6 Ausgleichsfläche:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden lediglich mögliche Kompensationsmodelle aufgezeigt. Die Verortung und Zuordnung von Kompensationsflächen und –maßnahmen erfolgt im Bebauungsplan.

Zu vorletztem Absatz (Bodengutachten) + Punkt Zusammenfassung

Kenntnisnahme.

Es liegen keine Erkenntnisse bzgl. der Bodenbeschaffenheit vor, die gegen den geplanten Standort für das Wohngebiet sprächen. Bodenverhältnisse und Versickerungsfähigkeit sind ggf. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

StR Huber hat wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO nicht an Beratung und Abstimmung teilgenommen.

2. Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung am 28.04.2016 im Rathaus der Stadt Mainburg. Fragen der Anwesenden wurden erörtert, Anträge wurden keine gestellt.

II. Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 07.04.2016 bis 11.05.2016 statt. Insgesamt wurden 30 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für ländliche Entwicklung
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e. V. – Ortsgruppe Siegenburg
- Deutsche Post AG
- Energienetze Bayern

- Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz
- Industrie und Handelskammer Regensburg
- Kabel Deutschland GmbH + Service GmbH
- KJR Kelheim
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
- Landratsamt Kelheim, SG Abfallwirtschaft - kommunal
- Landratsamt Kelheim, SG Gesundheitswesen
- Landratsamt Kelheim, SG Straßenverkehrsrecht
- Landratsamt Kelheim, SG Feuerwehrwesen/ Kreisbrandrat
- Polizeiinspektion Mainburg
- Regionaler Planungsverband Landshut
- Vermessungsamt Abensberg
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau

Somit kann von diesen Trägern öffentlicher Belange Einverständnis mit der Planung angenommen werden.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Gemeinde Attenhofen, Schreiben vom 19.04.2016
- Landratsamt Kelheim, SG Abfallwirtschaft – staatlich, Schreiben vom 28.04.2016
- Landratsamt Kelheim, SG Immissionsschutz, Schreiben vom 28.04.2016
- Landratsamt Kelheim, SG Städtebau, Schreiben vom 28.04.2016
- Landratsamt Kelheim, SG Naturschutz, Schreiben vom 28.04.2016

3. Anregungen und Einwände wurden von folgenden Fachstellen vorgetragen:

3.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abensberg, Schreiben vom 04.05.2016

Bereich Landwirtschaft:

Keine Einwände

Bereich Forsten:

Die Stadt Mainburg plant mit der Errichtung des Wohngebiets „Köglmühle II – Ost“ eine Erweiterung des bereits bestehenden Wohngebietes in östliche Richtung. Die Erweiterung soll auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1911/73, 1933 und 1911/7 (TF) der Gemarkung Mainburg und den Fl.-Nrn. 361/9, 361/13, 361/8, 361/12 und 361/11 der Gemarkung Pötzmes erfolgen. Im Süden und Osten grenzt Wald im Sinne des Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG).

Die geplante Bebauung soll im Süden und Osten bis unmittelbar an den Waldrand heran erfolgen. Um eine Gefährdung für Leib, Leben und Seele auszuschließen sowie eine Beeinträchtigung der Gebäude durch Baumwurf möglichst zu vermeiden, ist eine Beseitigung des Gehölzwuchses in einer Tiefe von ca. 25 m angedacht. Da zur dauerhaften Sicherung der Gebäude ein Gehölzaufwuchs auf dieser Fläche bis zur Endbaumhöhe verhindert werden soll, handelt es sich um den Tatbestand einer Rodung gemäß Art. 9 Abs. 2 BayWaldG. Auch wenn die Fläche mit Sträuchern und dergleichen wieder begrünt werden soll und äußerlich den Charakter eines Waldrandes erlangt, kann sie nicht als Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG gelten. Als solche müsste sich auf dieser Fläche jederzeit wieder ein uneingeschränktes Baumwachstum einstellen können. Dies ist jedoch zur Vermeidung der öffentlichen Sicherheit sowie zum Schutz künftiger Wohnbebauung nicht zu gewährleisten.

Da die dauerhaft erzwungene Erhaltung einer bestimmten, wesentlich niedrigeren Bestandshöhe, als auf dem betreffenden Standort erreichbar wäre, nicht mit dem Wesen der Waldwirtschaft vereinbar ist, liegt hier eine Nutzungsänderung gemäß Art. 9 Abs. 2 BayWaldG vor.

Bei der betroffenen Waldfläche handelt es sich im Osten um einen ca. 70-jährigen Fichtenwald mit einzelnen Birken, im Süden um einen Kiefernwald mit Eiche, Fichte und Buche.

Bei einer Ortseinsicht durch den Unterzeichner am 25.04.2016 war der Einschlag der Abstandsflächen bereits vollzogen.

Bereits eingeschlagene Abstandsfläche:

Da zum jetzigen Zeitpunkt die im laufenden Planungsverfahren als Abstandsfläche angedachte Waldfläche bereits eingeschlagen wurde, liegt nahe, dass dieses Vorhaben mit der Absicht einer Nutzungsänderung erfolgte. Die unerlaubte Rodung stellt gemäß Art. 46 Abs. 1 BayWaldG eine Ordnungswidrigkeit dar. Aus Sicht unseres Amtes ist deshalb die Einleitung eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens zu prüfen, es sei denn die eingeschlagene Waldfläche wird gem. Art. 15 BayWaldG wieder aufgeforstet oder die Rodungserlaubnis im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans mit entsprechender Ersatzaufforstung erteilt. Wir weisen darauf hin, dass die Ausweisung von Ersatzaufforstungsflächen so bereits im Vorfeld zwischen Planungsbüro Huber und unserem Amt als untere Forstbehörde abgesprochen wurde.

Rodung

Rodungserlaubnis: Jede Beseitigung von Wald zu Gunsten einer anderen Bodennutzungsart (Rodung) bedarf der Erlaubnis (Art. 9 Abs. 2 S. 1 BayWaldG).

Bebauungspläne als Satzung regeln die Nutzungsänderung gemäß Art. 9 Abs. 8 BayWaldG und ersetzen somit eine Einzelgenehmigung. Die Vorschriften nach Art. 9 Abs. 4–7 BayWaldG sind entsprechend zu beachten. Hierbei muss das Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde hergestellt werden (Abs. 39 Abs. 2 S. 2 BayWaldG):

Grundsätzlich besteht für den Antragsteller ein Rechtsanspruch auf die Rodungserlaubnis (Art. 9 Abs. 3 BayWaldG), sofern sich aus den Absätzen 4-7 nichts anderes ergibt. Bei der zur Rodung vorgesehenen Fläche handelt sich weder um Schutz-, Bann- oder Erholungswald. Die Erlaubnis zur Rodung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dieses Interesse vor den Belangen des Antragstellers den Vorrang verdient (Art. 9 Abs. 5 S. 2 BayWaldG).

Der Waldanteil der Gemeinde Mainburg liegt mit ca. 23 % deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 37 %. Dem Walderhalt kommt somit ein zwingendes öffentliches Interesse zu. Dies wird verstärkt durch das vorhandene Erschließungssystem mit Waldwegen und Pfaden, sowie einer Kapelle im angrenzenden Waldbestand, wodurch den Naherholungssuchenden jederzeit die Möglichkeit zum Naturgenuss gegeben ist. Insbesondere im stadtnahen Bereich werden Waldflächen verstärkt frequentiert und bieten der stadtnahen Bevölkerung von Mainburg eine unersetzliche Erholungsfunktion.

Demgegenüber steht das Interesse der Stadt Mainburg nach Expansion zur Schaffung neuer Wohnflächen. In der Abwägung kann die untere Forstbehörde das Einvernehmen der Rodung erst erteilen, wenn auch das hohe öffentliche Interesse am Erhalt größerer intakter Waldgebiete berücksichtigt wird. Der Wald ist demnach so zu erhalten, dass er vor allem seine Aufgaben als Grundlage der Rohstoffversorgung, des ökologischen Ausgleichs sowie der Erholung erfüllen kann.

Diesem Anspruch kann unserer Auffassung nach nur Rechnung getragen werden, wenn die beanspruchte Waldfläche auch in vollem Umfang in näherem Umfeld wieder aufgeforstet wird. Die im Norden angedachte naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche kann nicht zur waldrechtlichen Kompensation herangezogen werden, da aufgrund des geringen Anteils an Waldbäumen kein Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG entsteht.

Rodungsumfang

Die zur Herstellung des Sicherheitsabstandes zur Bebauung beeinträchtigte Waldfläche bemisst sich auf ca. 0,5 ha. Diese ist möglich im Wirkungsraum (zumindest Gemeindegebiet) durch eine Ersatzaufforstung mit standortgerechten Baumarten wieder zu begründen. Das AELF Abensberg, Bereich Forsten, steht Ihnen bezüglich der Baumartenwahl gerne zur Verfügung.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativ zur Rodung ist ein Gebäudeabstand zur derzeitigen Waldfläche, d. h. vom Beginn der kahlgeschlagenen Fläche von ca. 30 m einzuhalten. Dies entspricht dem Gefährdungsbereich der Waldbestockung auf diesem Standort. Die derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Waldflä-

chen sind dann im Grünordnungsplan als „zu erhaltende Waldflächen“ darzustellen. In diesem Fall weisen wir auf die Wiederaufforstungspflicht der eingeschlagenen Teilfläche gemäß Art. 15 BayWaldG hin. Bezüglich weiterer Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

- Mit 7 : 1 Stimmen – (StR Pöppel)

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft, und Forsten wird zur Kenntnis genommen.

Zu Bereich Landwirtschaft

Es ergeht Kenntnisnahme.

Zu Bereich Forsten

Der Anregung wird gefolgt. Um die geplante Wohnbebauung zu ermöglichen, wird an dem vorgesehenen Umbau des Waldsaums in einer Tiefe von 25 m (Baumfallgrenze) festgehalten. Waldrechtlich handelt es sich um eine Rodung bzw. Nutzungsänderung. In die Begründung des Flächennutzungsplan- bzw. des Landschaftsplandeckblattes wird aufgenommen, dass im Bebauungsplan flächengleiche Ersatzaufforstungen vorzusehen sind.

Zu bereits eingeschlagene Abstandsfläche/Rodung/Rodungsumfang/alternative Planungsmöglichkeiten

Der Anregung wird gefolgt. Die bereits vorweggenommene Rodung liegt nicht in der Verantwortung des Planers oder der Stadt Mainburg. Eine Wiederaufforstung der bereits gerodeten Fläche gemäß Art. 15 BayWaldG bzw. eine Einzelgenehmigung zur Rodung bleibt entbehrlich, da der bereits erfolgten Rodung im Zuge des Bebauungsplans eine flächengleiche Ersatzaufforstung zugeordnet wird. Die Ersatzaufforstung erfolgt auf einer 3.641 m² großen Teilfläche der Grundstücke Flst.-Nrn. 606 und 607, Gemarkung Attenbrunn, Gemeinde Attenhofen und somit im Wirkungsraum des Vorhabens. Die Fläche wurde im Vorfeld der Abwägung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abgestimmt und als für eine Wiederaufforstung geeignet befunden. Mit den bereits im Entwurf des Bebauungsplans enthaltenen Regelungen sind die forstlichen Belange somit mit ausreichendem Gewicht berücksichtigt. Die vorgeschlagene alternative Planungsmöglichkeit wird nicht erwogen, da der Umfang der für das Wohngebiet vorgesehenen Fläche sich somit um bis zu 30 % reduzieren würde.

StR Huber hat wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO nicht an Beratung und Abstimmung teilgenommen.

3.2 Bayerischer Bauernverband, Landshut, Schreiben vom 09.05.2016

Nach Rücksprache mit dem betroffenen Ortsverband nehmen wir zu den Planungsvorhaben wie folgt Stellung:

Sowohl im Süden wie auch im Osten und im Norden des vorgesehenen Wohngebietes befinden sich Waldflächen. Sowohl bei der südlich gelegenen wie östlich gelegenen Waldfläche wird der Waldsaum entfernt und durch einen neuen Waldsaum ersetzt. Insbesondere bei der Flurnummer 361/15 steigt durch diese Maßnahme die potenzielle Gefährdung des Bestandes durch Windwurf. Es werden Jahre vergehen, bis die neue Waldsaumpflanzung wieder einen adäquaten Schutz dazu bietet.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass durch den geringen Abstand der Baugrundstücke zum Waldbestand Sicherheitsprobleme entstehen. Bekanntlich beträgt der Gefährdungsbereich lt. UVV bei Baumfällarbeiten die doppelte Baumlänge. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt im Süden nur 15 m bzw. bis zur Baulinie 25 m. Im Bereich der östlichen Grenze des Planungsgebietes sind es bis zur Grundstücksgrenze 17 m bzw. bis zur Baulinie 30 m. Aufgrund dieser Situation werden künftig bei Baumfällarbeiten besondere Aufwendungen für die Absicherung des Gefahrenbereichs nötig bzw. entsteht bei den Fällarbeiten ein zusätzlicher Aufwand. Dieser Problemkreis bedarf noch einer besonderen Regelung und ebenso ist hier die Entschädigungsfrage für die angrenzenden Grundstücksbesitzer zu klären. Erst nach Regelung dieser beiden Probleme ist eine Realisierung des Planungsobjektes vorstellbar.

- Mit 8 :0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Eine zeitweise erhöhte Gefahr von Windwurf durch die Rodung kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Durch die nachrichtliche Darstellung einer Baumfallgrenze von 25 m Tiefe im Flächennutzungsplan kann jedoch ausgeschlossen werden, dass angrenzende Gebäude und Bewohner gefährdet werden.

Durch die im Zuge der Baugebietsausweisung vorgesehene neue Waldsaumpflanzung wird die Gefahr von Windwurf Jahr für Jahr geringer.

Der vorgesehene Baumwurfbereich von 25 m Tiefe wird in Bezug auf die Höhe der verbleibenden Bäume als ausreichend erachtet und auch vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten als zuständiger Behörde nicht bemängelt.

Ein besonders erhöhter Aufwand für die Eigentümer des angrenzenden Waldstückes, der über das übliche Maß im Rahmen einer ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung hinausgeht, kann nicht erkannt werden und wäre überdies auch schon gegeben, wenn ohne Durchführung der Planung stattdessen eine im Außenbereich nach § 35 BauGB privilegiert zulässige Nutzung (z. B. landwirtschaftliches Gebäude) errichtet worden wäre.

Im Bebauungsplan können ergänzende Festsetzungen aufgenommen werden zur Unzulässigkeit von Gebäuden im Bereich der Baumfallgrenze.

StR Huber hat wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO nicht an Beratung und Abstimmung teilgenommen.

3.3 Bayernwerk AG, Schreiben vom 13.04.2016

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Wir haben die Planungsunterlagen überprüft. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

- Mit 8 :0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme ergeht zur Kenntnisnahme und zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung. Die erforderlichen Niederspannungskabel werden nach geltenden DIN-Normen und Regelwerken in Absprache mit der Bayernwerk AG rechtzeitig eingebaut. Sämtliche, das Gewerk betreffende Arbeiten werden mit der Bayernwerk AG abgestimmt.

StR Huber hat wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO nicht an Beratung und Abstimmung teilgenommen.

3.4 Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern. E. V. BDS, Ortsverband Mainburg, Schreiben vom 11.05.2016

Planvorhaben und wesentliche Bestimmungen

Zu dem östlichen Siedlungsbereich der Stadt Mainburg „Köglmühle II“, unmittelbar an der nördlichen Grenze der Stadt Mainburg gelegen und im Westen von der Gemeinde Attenhofen begrenzt, soll ein weiteres reines Wohngebiet ausgewiesen werden. Insbesondere ergeht die Aufforderung zu Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Hierfür müssen die derzeit gültigen Baugrenzen bzw. der entsprechende Geltungsbereich um ca. 1,79 ha erweitert werden.

Einschätzung und Bewertung

Die geplante Änderung / Erweiterung des reinen Wohngebiets deckt konkrete Bedarfe. Dies gilt es zu unterstützen und entspricht den Belangen der Landes- und Regionalplanung. Diese Ausweisung dient der Stärkung der hiesigen Wirtschaft, da derzeit die Nachfrage an Grundstücksgrößen von ca. 1.000 qm in Mainburg nicht bedient werden kann bzw. kein ausreichendes Angebot vorhanden ist. Als kritische Kenngröße für nachhaltige und wirtschaftliche Prosperität eines Wirtschaftsstandortes gilt der Anteil von sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten vor Ort im Verhältnis zur Anzahl der Einwohner. In Mainburg beträgt dieser Anteil ca. 34 % (statt 50 % bei vergleichbaren Mittelzentren). Bedingt durch den Fachkräftemangel im IT-Bereich sowie im Handwerks- und Pflegebereich können in Mainburg viele Stellen nicht besetzt werden. Deshalb ist es mehr als erfreulich, dass nun Grundstücke für „Mehrkind-Familien“ angeboten werden.

Prinzipiell gibt es keine Einwände gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans „Köglmühle II – Ost“, Deckbl.-Nr. 117. Um auch aus städtebaulichen Gründen zukunftsweisende Maßstäbe zu setzen, sollte der Planungsumgriff jedoch deutlich nach Osten und Süden ausgeweitet werden.

- Mit 8 :0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern. e. V. BDS wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen sind unabhängig von anderen städtebaulichen Erwägungen nicht verfügbar bzw. unterliegen der Planungshoheit der Gemeinde Attenhofen.

StR Huber hat wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO nicht an Beratung und Abstimmung teilgenommen.

3.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 27.04.2016

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 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 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 Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Maßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu

achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

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 Bauablaufzeitplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung und Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- Eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebiets kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

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 über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die von Ihnen verwendete Anschrift ist nicht mehr zutreffend. Verwenden Sie bitte bei künftigen Schriftwechsel die im Anschriftenfeld dieses Schreibens angeführte aktuelle Adresse.

- Mit 8 :0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen und ergeht **zur** Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung. Der Deutschen Telekom Technik GmbH werden für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege ermöglicht. Privatwege sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung, der Lage von Schaltschränken sowie der zeitliche Bauablauf mit der Deutschen Telekom GmbH ist im Zuge der Erschließungsplanung erforderlich.

StR Huber hat wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO nicht an Beratung und Abstimmung teilgenommen.

3.6 Energie Südbayern GmbH, Pfaffenhofen, Schreiben vom 18.04.2016

Im o.g. Bereich befinden sich derzeit keine Gasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG. Falls sich Ihre Planunterlagen ändern, bitten wir um rechtzeitige Informationen. Als Anlage erhalten Sie einen Übersichtsplan der Gasleitung. Dieser Plan ersetzt keine Gasleitungseinweisung.

- Mit 8 :0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme der Energie Südbayern wird zur Kenntnis genommen und ergeht zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung. Der Energie Südbayern GmbH werden sämtliche Informationen rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme zur Verfügung gestellt.

StR Huber hat wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO nicht an Beratung und Abstimmung teilgenommen.

3.7 Wasserwirtschaftsamt Landshut, Schreiben vom 22.04.20161. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Der Planungsbereich kann nach Begründung zum Bebauungsplan durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden. Der Bereich ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen und über das zu erweiternde Ortsnetz zentral zu versorgen. Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Nach der Begründung zum Bebauungsplan (Nr. 1.5.6.5) ist die Entwässerung durch den bestehenden, gemeindlichen Schmutzwasserkanal vorgesehen und sichergestellt. Der Planungsbereich soll im Trennsystem entwässert werden.

Unverschmutzte Niederschlagswässer sollen auf den Privatgrundstücken versickert werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine möglichst dezentrale Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben; eine Versickerung über Sickerschächte ist nicht zu befürworten.

In den vorliegenden Unterlagen finden sich keine Ausführungen zur Entwässerung der öffentlichen Straßen- und Verkehrsflächen. Die Entwässerung der Flächen ist ebenfalls aufzuzeigen. Aus unserer Sicht ist hier eine Versickerung über Grünflächen sinnvoll.

3. Hinweise zur Bodenversiegelung und zu Bauvorhaben im Grundwasserbereich

Der Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan enthält Ausführungen zur Verminderung der Bodenversiegelung sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser. Diese Ausführungen und Festsetzungen werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Wir empfehlen außerdem festzulegen, dass bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser in Rückhalteeinrichtungen zwischengespeichert und dezentral über die belebte Bodenzone versickert oder zur Brauchwassernutzung herangezogen wird.

Sofern Hangwasser / Sichtwasser / Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

4. Gewässer

Oberflächengewässer sind durch den Umgriff des Bebauungsplanes nicht betroffen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann es bei Starkregen und Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- / umgelenkt werden. Ggf. sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

5. Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Altlasten oder Grundwasserverunreinigungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Es wird jedoch ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landratsamtes Kelheim empfohlen.

6. Zusammenfassung

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Köglmühle II – Ost“ bestehen bei Beachtung unserer Ausführungen keine grundsätzlichen Bedenken.

- Mit 8 :0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Der Anregung wird gefolgt. Ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgungsanlage ist möglich.

Zu 2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Abwasserbeseitigung ist nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans; hier ist im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan zu entscheiden.

Zu 3. Hinweise zur Bodenversiegelung und zu Bauvorhaben im Grundwasserbereich

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Abwasserbeseitigung ist nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans; hier ist im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan zu entscheiden.

Grundwasser/Hangwasser

Der Hinweis ist auf Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Zu 4. Gewässer

Der Hinweis ist auf Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Zu 5. Altlasten, Grundwasserverunreinigung

Kenntnisnahme. Das Landratsamt als zuständige Wasserrechtsbehörde wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt. Hinweise auf etwaige Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen haben sich hier nicht ergeben.

Zu 6. Zusammenfassung

Kenntnisnahme.

StR Huber hat wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO nicht an Beratung und Abstimmung teilgenommen.

3.8 Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 28.04.2016

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 117 sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes „Köglmühle II – Ost“, um ein neues Wohngebiet auszuweisen. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen diesen Planungen nicht entgegen. In Bezug auf die Rücknahme des Waldrandes und die anschließende Waldsaumpflanzung sind die Auflagen und Ergänzungen der Unteren Naturschutzbehörde zu beachten und zu berücksichtigen.

- Mit 8 :0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde werden berücksichtigt.

StR Huber hat wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO nicht an Beratung und Abstimmung teilgenommen.

3.9 Landratsamt Kelheim, Schreiben vom 28.04.2016

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

Keine Bedenken:

Von Seiten des Wasserrechts, des Städtebaus, des Naturschutzes, des Immissionsschutzes und des staatlichen Abfallrechts werden keine Bedenken vorgebracht.

Hinweis des Wasserrechts:

Zu den wasserwirtschaftlichen Belangen ist das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

- Mit 8 :0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

Zu Hinweis des Wasserrechts:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Das Wasserwirtschaftsamt ist ebenfalls am Verfahren beteiligt worden und hat zum Vorentwurf des Deckblattes für den Flächennutzungsplan und den Landschaftsplan Stellung genommen.

StR Huber hat wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO nicht an Beratung und Abstimmung teilgenommen.