

Sitzung: 08.12.2016 Bau- und Umweltausschuss

TOP 1

Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE Mooswiesen", Änderung mit Deckbl.-Nr. 2 in vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB;
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 02.11.2016 bis 01.12.2016. Während der Auslegungsfrist wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
2. Zusätzlich erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 09.11.2016 im Rathaus der Stadt Mainburg. Es wurden keine Anregungen vorgebracht bzw. es sind keine interessierten Personen aus der Öffentlichkeit erschienen.

II. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.10.2016 bis 28.11.2016 statt. Insgesamt wurden 16 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz Bayern
- Erdgas Südbayern
- Industrie und Handelskammer Regensburg
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
- Regionaler Planungsverband Landshut
- Staatliches Bauamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 31.10.2016
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 23.11.2016
- Landratsamt Kelheim – Städtebau, 22.11.2016
- Landratsamt Kelheim – Wasserrecht, 22.11.2016
- Landratsamt Kelheim – Naturschutz, 22.11.2016
- Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat, 22.11.2016

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben der Bayernwerk AG vom 02.11.2016

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.

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

Wir haben die Planungsunterlagen überprüft.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind je nach Leistungsbedarf eventuell zusätzliche Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau-träger 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 Leitungsbauarbeiten 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 Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderung und Beeinträchtigung durchgeführt werden können.

Im Bereich der Flur-Nr.: 235/5 ist eine Instandhaltungsmaßnahme der Bayernwerk AG geplant. Hierbei muss der bestehenden 20 kV-Kabelverteiler Nr. 15228 „Freisinger Str.“ durch das Kabelabzweighaus Nr.: 407213 „Beslmühle 3“ ersetzt werden. Ein verbindlicher Ausführungstermin steht derzeit noch nicht fest.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Bayernwerk AG wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Kapitel 6.9.2 der Begründung für das Bebauungsplan-deckblatt wird entsprechend der Stellungnahme redaktionell ergänzt (Verlegung der Kabel in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand, Einbindung des Versorgungsträgers in die Erschließungsmaßnahmen, Absteckung der Verlegezonen). Änderungen am Planentwurf sind nicht erforderlich.

3. Bgm. Bendl war bei Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

3.2 Deutsche Telekom, Schreiben vom 23.11.2016

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 die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Bau-maßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Änderungen am Planentwurf sind nicht erforderlich. In Kapitel A.6.9 (neuer Unterpunkt Telekommunikation) der Begründung für das Bebauungsplandeckblatt wird redaktionell ergänzt, dass bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten ist, dass Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind keine konkreten Pflanzungen im Bereich bestehender Kommunikationslinien geplant.

In Kapitel A.6.9 (neuer Unterpunkt Telekommunikation) der Begründung sowie in die textlichen Hinweise der Planzeichnung des Bebauungsplans wird ein Hinweis auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ aufgenommen.

3. Bgm. Bendl war bei Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

3.3 Energie Südbayern GmbH, Schreiben (Mail) vom 31.10.2016

Im o. g. Bereich sind Erdgasleitungen vorhanden.

Bitte beachten Sie das Merkblatt der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG.

Vor Baubeginn ist die ESB rechtzeitig zu informieren und eine Gasleitungseinweisung ist einzuholen.

Anlage:

- Merkblatt
- Übersichtsplan Gasleitung (dieser Plan ersetzt keine Einweisung)

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Energie Südbayern GmbH wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen bzw. im Rahmen von Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Ein Hinweis auf das Merkblatt zu Schutzanweisungen der Energienetze Bayern GmbH für Bauarbeiten im Bereich von Gasversorgungsleitungen wird redaktionell als textlicher Hinweis in der Planzeichnung sowie unter Kapitel A.6.9.3 der Begründung des Bebauungsplandeckblattes ergänzt.

3. Bgm. Bendl war bei Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

3.4 Landratsamt Kelheim, Schreiben vom 22.11.2016Belange des kommunalen Abfallrechts

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften wird darauf hingewiesen, dass Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden können, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist (z. B. bei Stichstraßen oder Sackgassen ohne ausreichende Wendemöglichkeit).

Eine grundsätzliche Anfahrbarkeit der derzeit eingesetzten Müllfahrzeuge (3-achsig, 11 m Länge incl. Schüttung) nach Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen „RASt 06“ (ehem. EAE 85/95) ist zwingend erforderlich, ansonsten müssen die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereitgestellt werden. Zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen empfehlen wir vorsorglich, dort ausreichende Stellflächen für Müllgefäße zur Verfügung zu stellen, bzw. zu errichten.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Kommunales Abfallrecht wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Mooswiesen“, Deckblatt Nr. 1 festgesetzte Verkehrsfläche mit Wendepalte ist bis heute nicht realisiert worden und kann somit auch durch die im Landkreis eingesetzten Müllfahrzeuge nicht genutzt werden.

Eigentümer und Nutzer der Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplandeckblattes, deren Abfallentsorgung nicht über die Auhofstraße gewährleistet ist, müssen bereits heute die Müllgefäße an die nächste anfahrbare Stelle bringen. In den Randbereichen der Straße „Am Heizwerk“ besteht ausreichend Platz für die Aufstellung dieser Müllgefäße. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht nicht.

In das Planblatt wird unter textliche Hinweise sowie in die Begründung des Bebauungsplandeckblattes unter Kap. A.6.9.2 (neuer Unterpunkt Abfallentsorgung) redaktionell ein Hinweis aufgenommen, nachdem die Grundstückseigentümer und Nutzer der Grundstücke Flst.-Nrn. 223 bis 228 ihre Müllgefäße an den Abholterminen an der nächsten, für die Müllabfuhr anzufahrende Stelle bereitzustellen haben.

3. Bgm. Bendl war bei Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

Belange des Immissionsschutzes

Die Deckblattänderung sieht vor, die im Jahre 1990 geplante Wendestraße im Gewerbegebiet Mooswiesen nun als Nutzung für Gewerbe auszuweisen. Dies entspricht auch der derzeit vorhandenen Situation vor Ort, da diese Zufahrts-/Wendestraße nicht gänzlich erschlossen wurde. Demnach wird hier der Bebauungsplan auf den aktuellen Sachstand gebracht.

Dieser Planung stehen im Grundsatz keine immissionsschutzfachlichen Bedenken gegenüber, jedoch wird aus fachlicher Sicht empfohlen, eine Lärmkontingentierung für das Gewerbegebiet aufzustellen. Dies gewährleistet eine geordnete Entwicklung des Schallschutzes im Rahmen des Städtebaus.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Beschluss

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, eine Lärmkontingentierung aufzustellen, wird nicht gefolgt. Das Baugebiet „GE Mooswiesen“ ist in wesentlichen Teilen bebaut. Der rechtskräftige Bebauungsplan bzw. dessen Deckblatt Nr. 1 enthält keine Festsetzungen zur Lärmkontingentierung.

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „GE Mooswiesen“ gibt es, gemessen an der Größe des Baugebietes nur noch kleine unbebaute Flächen im Süden an der Äußeren Landshuter Straße sowie im Nordosten (innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplandeckblattes).

Mit der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 2 wird allein die Anpassung der Planung an die tatsächliche Situation für eine Teilfläche im Norden des Baugebietes beabsichtigt, ohne dass die Grundzüge der Planung insgesamt verändert werden sollen.

Die Festsetzung von Lärmkontingenten erscheint aus dieser Warte als unverhältnismäßig. Für die aktuell unbebauten Grundstücke Flst.-Nrn. 224, 225, 226 und 227 sind im Rahmen der Baugenehmigungen ggf. schalltechnische Nachweise beizubringen. An der Planung wird festgehalten.

3. Bgm. Bendl war bei Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

Hinweise des Wasserrechts

Die Belange des Hochwasserschutzes sind im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 12, § 2 Abs. 3 BauGB) sowie der für die Einzelbauvorhabenzulassung erforderlichen hoch-

wasserschutzrechtlichen Abweichungsentscheidungen (§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 3 WHG) zu berücksichtigen.

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

3. Bgm. Bendl kommt um 19:21 Uhr.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Wasserecht wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Änderungen an der Planung sind jedoch nicht veranlasst. Das Plangebiet liegt innerhalb eines festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplandeckblattes wird eine im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang als Verkehrsfläche festgesetzte Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Fläche umfasst insgesamt ca. 350 m², die nach Rechtskraft des Bebauungsplandeckblattes im Bauland liegen. Im Bebauungsplandeckblatt wird - wie im rechtskräftigen Bebauungsplan - für das Baugebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Durch die Planung wird somit eine Bebauung bzw. Bodenversiegelung von zusätzlich maximal 280 m² ermöglicht.

Berücksichtigt man, dass die Wendeanlage bereits heute mit Gebäuden bebaut und eingezäunt ist sowie als Parkplatz genutzt wird, beschränkt sich die theoretisch zusätzlich ermöglichte Versiegelung/Bebauung auf 80 % von 120 m². Hierbei ist festzustellen, dass diese Fläche zwischen Garage im Osten und der Halle der Steiner Hopfen im Westen aus Gründen des Brandschutzes und der einzuhaltenden Abstandsflächen jedoch gegenwärtig nicht bebaubar wäre.

Eine tatsächliche größere bauliche Ausnutzung der Grundstücke wäre somit erst nach einem Abriss der vorgenannten Betriebsgebäude und anschließendem Neubau möglich. Aufgrund des Alters des Gebäudebestandes ist dies auch mittelfristig nicht zu erwarten; ein Neubau unterläge gleichsam den zu erfüllenden Ausnahmebedingungen des § 78 Abs. 3 WHG.

Unterstellt man, dass die dem Bauland zugeschlagene Verkehrsfläche zu etwa 50 % mit Gebäuden bebaut würde, entfielen Retentionsraum auf etwa 60 m² Fläche. Aufgrund dieser kleinen Flächengröße, der Lage der Fläche außerhalb des Hochwasserhauptabflusses sowie der im Bebauungsplan festgesetzten hochwasserangepassten Bauweise erscheinen die Belange des Hochwasserschutzes in der vorliegenden Planung mit ausreichendem Gewicht berücksichtigt. Hierbei ist auch einzubeziehen, dass der auf der ehemals als Wendeanlage vorgesehenen Fläche errichtete Gebäudebestand von großer Bedeutung für die Betriebsabläufe der Simon H. Steiner Hopfen GmbH ist.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut wurde im Verfahren beteiligt; eine Stellungnahme liegt vor.

3.5 Regierung von Niederbayern, Schreiben vom 07.11.2016

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „GE Mooswiesen“ mit Deckblatt Nr. 2, um die gewerbliche Nutzung einer obsolet gewordenen Wendeanlage zu ermöglichen.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung grundsätzlich nicht entgegen. Zur Stärkung des zentrumnahen Einzelhandels wird jedoch empfohlen, die textlichen Festsetzungen für das geplante Gewerbegebiet um einen Ausschluss von Einzelhandel zu ergänzen.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung auf Ausschluss von Einzelhandel wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplandeckblattes soll die Planung für den nördlichen Teil des Gewerbegebietes an die tatsäch-

lichen Gegebenheiten angepasst werden. Nachdem auch im Süden des rechtskräftigen Bebauungsplans „GE Mooswiesen“ Flächen an der Äußeren Landshuter Straße unbebaut geblieben sind, erscheint der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen allein im Norden des Baugebietes willkürlich bzw. nicht begründbar.

Eine nachträgliche Änderung der privaten Rechtsverhältnisse in Bezug auf die zulässigen Nutzungen allein für den Norden des Baugebietes erscheint unverhältnismäßig.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die gegenwärtig im Plangebiet anzutreffenden Nutzungen weiterhin Bestand haben und sich die unbebauten Grundstücke aufgrund ihres Zuschnittes und der Eigentümerstruktur nur bedingt für die Errichtung von Einzelhandelsnutzungen eignen. Der Stadtrat wird erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt geeignete planerische Maßnahmen zur Steuerung des Einzelhandels ergreifen.

3.6 Wasserwirtschaftsamt, Schreiben vom 18.11.2016

Als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur geplanten Bebauungsplanänderung, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Die Abwasserentsorgung hat im Trennsystem zu erfolgen.

Nicht oder gering verschmutztes Niederschlagswasser ist vorrangig über den belebten Oberboden zu versickern (z. B. breitflächig über Grünflächen oder Mulden).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Wir bitten um frühzeitige Abstimmung der Niederschlagswasserbeseitigung mit uns.

Hinweis:

Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich in welchem Umfang Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen. Wird die Gesamtfläche von 50 m² überschritten sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

3. Gewässer, Hochwasserrisikomanagement

Das Planungsgebiet grenzt im Osten an die Abens und im Norden an den Empfenbach an.

Das Überschwemmungsgebiet der Abens wurde mit Bekanntmachung des Landratsamtes Kelheim vom 20.12.2013 vorläufig gesichert. Das im Bebauungsplan falsch angegebene Datum ist zu korrigieren.

Die im Bebauungsplan dargestellte Grenze des Überschwemmungsgebietes entspricht weder der Festsetzung, noch der vorläufigen Sicherung (vgl. Abb. 2 in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf). Das festgesetzte Überschwemmungsgebiete der Abens ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen und das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Abens ist zu vermerken (§ 9 Abs. 6a BauGB).

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Hochwassergefahrenfläche der Abens bei einem Extremereignis (HQextrem). Die Hochwassergefahren- und -risikokarten stellen als Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasserrechts nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB einen zu berücksichtigenden

Belang in der bauleitplanerischen Abwägung dar. Insofern ist auch ein extremes Hochwasserereignis (HQextrem) zu berücksichtigen. Aussagen dazu fehlen in den Unterlagen.

Die Erweiterung der baulichen Nutzung in durch Hochwasser gefährdeten Bereichen sehen wir grundsätzlich kritisch, da dadurch auch das Schadenspotential steigt. Sofern nach Abwägung aller Aspekte an der geplanten Änderung festgehalten wird, sind die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG zu erfüllen. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des Einzelvorhabens bleibt dem notwendigen Rechtsverfahren vorbehalten.

Zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist folgendes anzumerken:

Nr. 4.5:

Die Grenze des Hochwasserhauptabflussgebietes ist nicht dargestellt und sollte noch aus Deckblatt Nr. 1 in angepasster Form übernommen werden.

Nr. 6.2:

Der Begriff „hochwasserfrei“ ist durch „hochwasserangepasst“ zu ersetzen. Hinweise zum Objektschutz und baulichen Vorsorge gibt die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), verfügbar im Internet unter:

http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf

Wir bitten um Aufnahme dieses Hinweises in den Bebauungsplan.

Zu ergänzen ist (§ 78 Abs. 3 WHG): Die Einzelbauvorhaben sind so zu errichten, dass Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden.

Die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen im festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Abens bedarf der Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG durch das Landratsamt Kelheim. Wir bitten um Aufnahme dieses Hinweises in den Bebauungsplan.

4. Bodenschutz, Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Dem Wasserwirtschaftsamt Landshut sind derzeit in diesem Gebiet keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastkataster des Landkreises Kelheim wird empfohlen.

Durch die Befestigung von Straßen, Wegen, Parkplätzen etc. wird die Grundwasserneubildung verringert und der Oberflächenwasserabfluss erhöht, wodurch die Hochwassersituation verschärft werden kann.

Durch entsprechende Festlegung im Bebauungsplan sollte daher die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt werden (vgl. Abschnitt A.6.6 in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf).

5. Grundwasserschutz

Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. § 8 i. V. m. § 9 WHG wird hingewiesen.

6. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Wegen der Ansiedlung von Handwerks- bzw. Gewerbebetrieben empfehlen wir im Bebauungsplan auch auf die wasserrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten, insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 WHG) sowie für das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation, hinzuweisen.

7. Eigene Planungen

Eigene Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit nicht beabsichtigt.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen. Es wird wie folgt abgewogen:

1. Zu Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Der Hinweis über die Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten wird zur Kenntnis genommen.

2. Zu Abwasserentsorgung/ Gewässerschutz

Der Anregung wird gefolgt. Änderungen an der Planung sind jedoch nicht veranlasst. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Der Planentwurf enthält bereits Regelungen zur vorrangigen Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück. Redaktionell wird klargestellt, dass diese Versickerung hierbei vorrangig über den belebten Oberboden erfolgen soll.

In die Planzeichnung sowie in die Begründung des Bebauungsplandeckblattes werden redaktionell Hinweise auf die zu beachtende Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV), auf die zu berücksichtigenden Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer (TRENOW und TRENUG) sowie auf das ggf. erforderliche wasserrechtliche Verfahren aufgenommen.

Zu Zink-, Blei- und Kupferdächer:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst. Das Bebauungsplandeckblatt trifft keine Festsetzungen in Bezug auf die zu verwendenden oder zulässigen Materialien zur Dacheindeckung. Etwaig erforderliche Reinigungsmaßnahmen oder die Einhaltung von Korrosivitätskategorien sind im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

3. Zu Gewässer und HochwasserrisikomanagementZur Grenze des Überschwemmungsgebietes

Der Hinweis wird berücksichtigt. In die Planzeichnung werden entsprechend der Stellungnahme die Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes übernommen; das Datum der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes wird berichtigt. Zur Klarstellung wird die in der Begründung überlagerte Darstellung von festgesetztem und vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet getrennt dargestellt bzw. mit einer eindeutigen Legende/Beschriftung versehen.

Zu HQextrem/ Lage im Überschwemmungsgebiet

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung des Bebauungsplandeckblattes wird um Aussagen zur Lage des Plangebietes innerhalb des HQextrem ergänzt. Änderungen an der Planung sind jedoch nicht veranlasst. Das Plangebiet liegt innerhalb eines festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplandeckblattes wird eine im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang als Verkehrsfläche festgesetzte Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Fläche umfasst insgesamt ca. 350 m², die nach Rechtskraft des Bebauungsplandeckblattes im Bauland liegen. Im Bebauungsplandeckblatt wird - wie im rechtskräftigen Bebauungsplan - für das Baugebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Durch die Planung wird somit eine Bebauung bzw. Bodenversiegelung von zusätzlich maximal 280 m² ermöglicht.

Berücksichtigt man, dass die Wendeanlage bereits heute mit Gebäuden bebaut und eingezäunt ist sowie als Parkplatz genutzt wird, beschränkt sich die theoretisch zusätzlich ermöglichte Versiegelung/Bebauung auf 80 % von 120 m². Hierbei ist festzustellen, dass diese Fläche zwischen Garage im Osten und der Halle der Steiner Hopfen im Westen aus Gründen des Brandschutzes und der einzuhaltenden Abstandsflächen jedoch gegenwärtig nicht bebaubar wäre.

Eine tatsächliche größere bauliche Ausnutzung der Grundstücke wäre somit erst nach einem Abriss der vorgenannten Betriebsgebäude und anschließendem Neubau möglich. Aufgrund des Alters des Gebäudebestandes ist dies auch mittelfristig nicht zu erwarten; ein Neubau unterläge gleichsam den zu erfüllenden Ausnahmebedingungen des § 78 Abs. 3 WHG.

Unterstellt man, dass die dem Bauland zugeschlagene Verkehrsfläche zu etwa 50 % mit Gebäuden bebaut würde, entfielen Retentionsraum auf etwa 60 m² Fläche. Aufgrund dieser kleinen Flächengröße, der Lage der Fläche außerhalb des Hochwasserhauptabflusses sowie der im Bebauungsplan festgesetzten hochwasserangepassten Bauweise erscheinen die Belange des Hochwasserschutzes in der vorliegenden Planung mit ausreichendem Gewicht berücksichtigt. Hierbei ist auch einzubeziehen, dass der auf der ehemals als Wendeanlage vorgesehenen Fläche errichtete Gebäudebestand von großer Bedeutung für die Betriebsabläufe der Simon H. Steiner Hopfen GmbH ist.

Redaktionelle Hinweise zu den Textlichen Festsetzungen

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Grenze des Hochwasserhauptabflussgebietes wird als nachrichtliche Darstellung aufgenommen. Hierbei erfolgt eine Anpassung an das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet.

Der Begriff „hochwasserfrei“ wird in der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 durch „hochwasserangepasst“ ersetzt. Die Hinweise zum Objektschutz und baulichen Vorsorge aus der Hochwasserschutzhilfe des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) werden in den Bebauungsplan aufgenommen (Planzeichnung „Hinweise“ und Begründung Kap. A.5.4).

Als nachträgliche Übernahme bzw. Hinweis wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans ergänzt, dass nach § 78 Abs. 3 WHG Einzelbauvorhaben so zu errichten sind, dass Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden sowie, dass die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen im festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Abens der Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG durch das Landratsamt Kelheim bedarf.

4. Zu Bodenschutz, Altlasten, Grundwasserverunreinigung

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Das Landratsamt Kelheim wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt. Hinweise auf Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen wurden von dortiger Seite nicht gegeben. In Bezug auf die ermöglichte Versiegelung wird an den Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplandeckblattes Nr. 1 festgehalten. Nachdem wesentliche Teile des Plangebietes bereits bebaut sind, erscheint eine nachträgliche Änderung hier nicht zweckmäßig. Durch den Entfall der Verkehrsfläche zugunsten von Baugebiet wird die maximal ermöglichte Versiegelung zumindest geringfügig reduziert, so dass sich in Bezug auf die maximal mögliche Bodenversiegelung keine Verschlechterung gegenüber dem status-quo ergibt. In Bezug auf die in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen erscheint eine verbindliche Regelung zur Versiegelung nicht zweckmäßig. In den Bebauungsplan wird als Hinweis aufgenommen, dass die Versiegelung der Grundstücke auf das erforderliche Maß beschränkt werden soll.

5. Grundwasserschutz

Der Hinweis wird berücksichtigt. Ein entsprechender textlicher Hinweis bezüglich des Art 30 BayWG (Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser) und bezüglich des § 8 i. V. m. § 9 WHG (Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen) wird unter „Hinweise“ auf dem Planblatt sowie Kapitel A.5.4 der Begründung ergänzt.

6. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Hinweis wird berücksichtigt. In der Planzeichnung unter „Hinweise“ sowie in Kapitel A.5.4 der Begründung des Bebauungsplandeckblattes wird ein textlicher Hinweis bezüglich des § 62 WHG (wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie für das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation ergänzt.

7. Eigene Planungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.