

Sitzung: 13.06.2018 Bau- und Umweltausschuss

TOP 1

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Erlenpark", Änderung mit Deckbl.-Nr. 8;  
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung: sh. nachstehend

**Textteile grau hinterlegt = Ergänzungen der Originalstellungnahme durch auswertendes Büro**

Die Stellungnahmen werden wiedergegeben wie erhalten.

#### I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.04.2018 bis 07.05.2018.

Folgende schriftliche Stellungnahmen sind eingegangen:

##### 1.1 Anlieger 1, auf Grundstück Pfarrer-Schmid-Str. 3, Flurstück 693/94, Schreiben vom 04.05.2018

Vielen Dank für Ihre Antwort vom 27.03.2018 zu meiner Stellungnahme vom 15.06.2016.

##### Tiefgarage

Ich begrüße, dass Sie meiner Anregung zur Einhausung/Tiefgarage der Stellplätze vollständig folgen.

Demnach fällt ja der Grund der Änderung des Bebauungsplanes in der gültigen Fassung vom 1992 weg, bei der die Errichtung von Tiefgaragen bereits vorgesehen war.

##### Bauzwang

Weiter wird der Anlass der 8. Änderung begründet, dass, der Teilbereich im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 688/7, 688, 693/98, 693/97, 693/96, Gmkg. Mainburg des seit 1992 rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Erlenpark" bis heute unbebaut geblieben ist wegen der topographische Situation der Baugrundverhältnisse zurückzuführen ist. Dies ist jedoch nicht richtig.

Richtig ist, dass der Grundstückseigentümer seit 1992 kein Interesse an einer Bebauung bis zum Verkauf der Grundstücke hatte. Erst als nachdem die Grundstücke 2015/2016 an einen neuen Eigentümer gelangten, war das Interesse einer Bebauung mit einem möglichst großen finanziellen Ertrag da.

Da die Grundstücke nicht günstig erworben wurden, versucht der neue Grundstückseigentümer eine Bebauung möglichst ohne aufwändige Tiefgaragen zu erreichen. Dies wurde jedoch vom Landratsamt abgelehnt.

Versäumt wurde auch von der Stadt Mainburg seit 1992 (seit 26 Jahren) unbebaute Grundstücke mit einer Bauverpflichtung zu belegen. Dies hätte privatrechtlich mit einem Vertrag oder mit einem Baugebot nach § 176 BauGB erfolgen können. Ich glaub, da gibt es ja noch mehr Flächen in der Stadt Mainburg. Das wäre eine effektivere Maßnahme, um der großen Nachfrage nach Bauland/Wohnraum gerecht zu werden.

##### Bauhöhe

Bisher war eine Wandhöhe von 6,20 m vorgeschrieben, gemessen ab dem natürlichen Gelände bergseitig. Diese soll sich auf dem östlichen Grundstück auf 8,90 m, jetzt nicht mehr gemessen nach dem natürlichen Gelände, sondern von der Straßenoberkante Pötzmeser Straße (433,50) beziehen.

Berechnet ergibt das  
 B-Plan 1992:  
 Natürliches Gelände: 432,00 m  
 Wandhöhe 6,20 m  
**Gesamthöhe 438,50 m**

Deckblatt 8:  
 FFOK: 433,50 m  
 Wandhöhe 8/90 m  
**Gesamthöhe 442,40 m**

Demnach wird die Wandhöhe um insgesamt um fast 4 m höher als bisher, obwohl nur ein Stock mehr dazukommen soll.

#### Absenkung der FOK Höhe östliches Gebäude

Ich schlage vor, die FFOK (Oberkante fertiger Fußboden) für das östliche Haus auf 432,50 festzulegen, damit würde das Gebäude sich besser einfügen. Auch gegenüber dem Haus Pfarrer-Schmid-Str. 1, das bei einer FFOK 432,90 liegt, obwohl sich das Gefälle der Pötzmeser Straße nach Westen neigt.

#### Bauliche Dichte und Höhe

Bei einer niedrigeren FFOK würde die Einhausung nicht so weit aus dem Gelände ragen. Um den Bebauungsplan mit Tiefgaragen realisieren zu können wird die Anzahl der Gebäudekörper von fünf auf drei reduziert. Die Größe der Baufenster beträgt 1.105 m<sup>2</sup>, liegt also etwas unter der Fläche der Baufenster des geltenden B-Planes. Das entspricht einem Anteil der überbauten Grundstücksfläche von 0,29 (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5,5).

Daher ist es nicht nachvollziehbar, dass die B-Planänderung eine Grundflächenzahl von 0,4 zzgl. Überschreitungen bis 0,7 vorgibt. Dies ist widersprüchlich.

Durch die Bebauungsplanänderung Deckblatt Nr. 8 wird das Wohnumfeld erheblich verändert. Aus unserer Sicht handelt es sich um eine planerische Fehlentwicklung, da die Umgebungsbebauung keine solche massive Bebauung aufweist. Der Änderungsbereich ist umgeben von Gebäuden, die lediglich Erdgeschoss + Dachgeschoss (nur zwei Wohnhäuser mit Erdgeschoss + 1. Etage) aufweisen. Die Erschließungsstraße (Pötzmeser Straße) weist nur eine Breite von 5,5 m auf; es befindet sich nur an einer Seite ein Gehweg mit der Mindestbreite von 1,5 m. In Mainburg gibt es 4-stöckige Wohnhäuser nur an gut erschlossenen Straßen (breite Straße, beidseitiger Gehweg und meistens noch ein Radweg). Siehe dazu die Wohnhäuser an der Ring- und Ebrantshauser Straße.

Man muss sogar sehen, wenn es für das Plangebiet keinen Bebauungsplan geben würde, dass dann der § 34 BauGB (innerhalb bebauter Bereiche) greifen würde. Dann wäre das Vorhaben unzulässig, weil es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die nähere Umgebung einfügt.

Die Gebäude sind viel zu hoch und passen sich nicht an die umgebende Bebauung an. Die Umgebungsbebauung ist eine Wohnsiedlung mit vorwiegend Einfamilienhäusern, ein oder zwei Häuser sind Zweifamilienhäuser. Viergeschossige und dreigeschossige Häuser sind hier viel zu extrem und fügen sich nicht in die Umgebungsbebauung ein. Als wir vor gut 20 Jahren unseren Bauplatz von der Stadt kauften, hatten wir gut überlegt, welche Parzelle wir nehmen sollten. Nach reiflicher Überlegung hatten wir uns für das jetzige Grundstück "Pfarrer-Schmid-Straße 3" entschieden, obwohl wir damals durch den Bebauungsplan gewusst hatten, dass in unmittelbarer Nähe Mehrfamilienwohnhäuser (E+I+D = zweigeschossig) mit max. 6 Wohneinheiten entstehen würden. Dies war für uns noch akzeptabel, da wir ansonsten durch die gute Planung der Stadt Mainburg ein gutes Wohnumfeld (Spielstraße, unmittelbare Nähe zum Park, geringe Entfernung zur Innenstadt, junge Familien mit viel Kinder, viel Grünflächen) genießen konnten. Damals hatten wir an die Rechtskraft des Bebauungsplanes vertraut und uns für den Grundstückskauf entschieden.

**- Mit 7 : 2 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Eigentümers, Grundstück Fl.-Nr. 693/94, wird zur Kenntnis genommen.

Tiefgarage, Bauzwang

Die Ausführungen der Stellungnahme zur Tiefgarage bzw. zum Bauzwang werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst. Im Bebauungsplan von 1992 waren Tiefgaragen vorgesehen. Auch wenn im Änderungsverfahren zunächst eine offene Parkierung vorgesehen war, erfordert auch die Rückkehr zu eingehausten Garagen eine Änderung des Bebauungsplanes, da die Garagen nicht vollständig unterhalb des Ursprungsgeländes liegen werden. Der Bebauungsplan von 1992 wäre so, wie festgesetzt, nicht realisierbar gewesen. Das Bauleitplanverfahren regelt die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben. Ob ein in der Vergangenheit ausgesprochener Bauzwang als zusätzliches Instrument heute zu einer anderen Ausgangssituation geführt hätte, steht im vorliegenden Verfahren nicht zur Bewertung an.

Höhe, Absenkung der FOK Höhe östliches Gebäude, Bauliche Dichte

Der Anregung wird nicht gefolgt. An der geplanten Höhenentwicklung wird festgehalten.

Eine Absenkung der FOK Höhe für das östliche Gebäude um einen Meter ist jedoch technisch nicht möglich. Ein weiteres Abtauchen des Gebäudekörpers mit der jetzt fast freistehenden Garage (Schnitte E und F) ist wegen der kurzen Anfahrtlänge über die Rampe, bedingt durch die begrenzte Grundstückstiefe von rund 30 m, nicht möglich. Die Rampe als Zufahrt zur Garage weist jetzt schon mit 15 % die größtmögliche Neigung auf (Garagen- und Stellplatz Verordnung GaStellV). Die Reduktion der Gebäudehöhe würde hier Änderungen nach sich ziehen, die auch das mögliche Wohnraumangebot entsprechend reduzieren würden. An der Planung wird daher festgehalten.

Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme zum Vorentwurf (Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.11.2017) verwiesen.

*Bezüglich der Höhe der Gebäude wird gegenüber dem geltenden Bebauungsplan mit E+1+D durch die Festlegung einer größeren Wandhöhe die Erhöhung um ein Vollgeschoss ermöglicht auf E+2+D. Das Dachgeschoss kann unter Einhaltung der Abstandsflächen als Laternengeschoss ausgebildet werden. Das Laternengeschoss stellt ein Vollgeschoss im Sinne der BayBO dar. Durch das Zurücktreten der Umfassungsmauer tritt dieses jedoch nicht in dem Maß in Erscheinung, wie ein oberstes Geschoss, das über das gesamte Baufenster ausgebildet werden würde.*

*Die Wandhöhe über dem bis auf die Erdgeschosshöhe eingefüllten Gelände beträgt bei den beiden westlichen Baukörpern max. 9,80 m (Wandhöhe = Brüstungshöhe des Laternengeschosses) bzw. 8,90 m beim östlichen Gebäude. Im geltenden Bebauungsplan ist eine Wandhöhe von 6,20 m festgesetzt.*

*Bei der vom Anlieger angegebenen Wandhöhe von 12,30 m ist vermutlich die Höhe im Schnitt B Haus 1 Ostseite bergseitig an der zurückversetzten Außenwand des Laternengeschosses ab dem Ursprungsgelände gemeint. Dies ist irreführend, da es sich um eine Höhe des Dachgeschosses handelt und das Ursprungsgelände aufgefüllt wird, die Wandhöhe also nicht erreicht wird.*

*Richtig ist, dass der Anwohner, der das Gebäude von der Nordseite aus wahrnimmt; dort bei der bisherigen Planung ohne Einhausung der Stellplätze das frei liegende Kellergeschoss gesehen hätte, zusammen mit E+2 also 4 Geschosse.*

*Zusammenfassend bleibt die Grundfläche der Gebäude, bezogen auf die Grundstücksfläche, gleich bei rund 30 % der Grundstücksfläche. Die Gebäudehöhe; und damit die Baumasse, steigt von 6,20 um ein Geschoss auf 8,90 / 9,80 m.*

*Die Planung wird insgesamt als verträglich und als in Art und Umfang mit den bisherigen Festsetzungen vereinbar erachtet. In der Stadt Mainburg besteht eine hohe Nachfrage nach Bauland und Wohnungen. Der Versorgung der Mainburger Bevölkerung mit Wohnbauland wird höheres Gewicht beigemessen als den Interessen der Anwohner.*

Ergänzung zum Entwurf:

*Der Anwohner wird künftig die Rückwand des eingehausten Untergeschosses sehen, wovon der untere Teil der Wand mit einer Böschung angefüllt wird.*

## II. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.04.2018 bis zum 07.05.2018 statt unter Vorlage der Planentwürfe in der Fassung vom 15.11.2017 mit Begründung.

Insgesamt wurden 19 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

### 1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Abens-Donau Netz GmbH & Co KG
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern
- Energienetze Bayern GmbH
- Landesbund für Vogelschutz
- Regionaler Planungsverband Landshut
- Vodafone Kabel Deutschland
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau
- Markt Wolnzach
- Stadt Geisenfeld

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

### 2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Abensberg (E-Mail vom 26.03.2018)
- IHK Regensburg (Mail vom 24.04.2018)
- Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 20.04.2018)
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg (Mail vom 17.04.2018)
- Gemeinde Rudelzhausen (Schreiben vom 09.04.2018)
- Landratsamt Kelheim – Immissionsschutz (Schreiben vom 26.04.2018)
- Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat (Schreiben vom 26.04.2018)
- Landratsamt Kelheim – Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 26.04.2018)

### 3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

#### 3.1 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 19.04.2018

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:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 03.06.2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

#### *Stellungnahme vom 03.06.2016*

*Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen 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 9 : 0 Stimmen –**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.  
Die Parzellen sind bereits mit Telekommunikationslinien erschlossen. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wurde bereits in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

3.2 Wasserwirtschaftsamt Landshut, Schreiben vom 07.05.2018

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans haben wir mit Schreiben vom 15.06.2016 Stellung genommen. Unsere dortigen Ausführungen haben weitgehend Bestand und sind im weiteren Verfahren zu beachten. Ergänzend bzw. abweichend nehmen wir zum nun vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung:

1. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Hinsichtlich der Altlastenthematik (Anlage 5 zum Bebauungsplan: Bericht Nr. 16.82.126 des Baugrundinstitutes Stephan GmbH in Kooperation mit der LGA GmbH Nürnberg vom 05.10.2016 zur orientierenden Altlastenuntersuchung) dürfen wir auf unser Schreiben vom 23.04.2018, Az. 2.2-8182-KEH-5539/2018 an das Landratsamt Kelheim verweisen. Inhalt des Schreibens war:

*„Die von der Weigl Baugeschäft GmbH geplante Baumaßnahme „Am Erlenpark“ in der Pötzmeser Straße 21/23 in Mainburg befindet sich auf der Altlastenverdachtsfläche, Altdeponie MAIN 6.19, Katasternummer 27300289, Leißweiher. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde diese von der Firma Baugrundinstitut Stephan Beratende Ingenieure PartG mbH orientierend untersucht.*

*Hierfür wurden auf den Grundstücken mit den Fl.-Nr. 688, 693/98, 693/97 und 693/96 insgesamt 4 Baggerstürfen angelegt und Bodenuntersuchungen durchgeführt. In den Stürfen 1 und 2 wurde unter anderem Ziegelbruch und in Schurf 3 Ziegel- und Glasbruch vorgefunden. Der Schurf 4 weist darüber hinaus Plastik, Folie, Schlacke und Dachpappe auf und lässt auf Grund des Geruchs auf verbranntes Material schließen. In allen Aufschlüssen wurden anthropogene Auffüllungen mit einer Mächtigkeit bis zu 1,5 m unter Gelände vorgefunden. Darunter steht in unterschiedlicher Mächtigkeit Schlamm des ehemaligen Weihers, Auffüllmaterial des Weihers bzw. Auelehm an. Im Auffüllungsmaterial wurden erhöhte Konzentrationen Arsen (13 – 29 mg/kg TS) nachgewiesen. Des Weiteren weist der Parameter Chrom (57 mg/kg TS) eine geringfügige Hilfs-wert-1-Überschreitung auf. MKW liegen in den Proben S1-1, S2-1 und S3-1 über der analytischen Nachweisgrenze, aber unterhalb des Hilfwerts 1 und sind daher als geringfügig einzuschätzen. PAK wurde in allen Proben vorgefunden. Dabei wurde der Hilfwert 2 mit bis zu 325 mg/kg (Schurf S1-1) um ein Vielfaches überschritten. Diese Überschreitung ist als erheblich einzustufen. Da allerdings keine Eluat-Untersuchungen durchgeführt wurden, kann keine Aussage über die Mobilität von Arsen, Chrom und PAK und somit über die Sickerwasserbelastung gemacht werden. Laut der Transportprognose des Gutachters wirkt der Auelehm, der sich unterhalb der Auffüllungen befindet, als örtlich stockwerkstrennende Schicht und lässt ein hohes Rückhaltevermögen für Schadstoffe vermuten. Ein Transport der Schadstoffe über den Auelehm wird dadurch nicht angenommen. Es gilt allerdings noch auszuschließen, ob ein seitliches Abströmen des sich auf dem Auelehm gesammelten Sickerwassers erfolgt.*

*Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Gefahrenverdacht für die Fläche nicht ausgeräumt ist. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird sich der Gefährdungsabschätzung des Gutachters angeschlossen. Unter Berücksichtigung der Analytik und der Transportprognose konnte der Altlastenverdacht durch die Untersuchungen nicht endgültig ausgeräumt werden.*

*Die Eigentümer der Privatgrundstücke haben sich gemäß Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 27.03.2018 dazu entschlossen die anthropogenen Auffüllungen auf ihrem Grundstück vollständig auszuheben und zu entsorgen. Hierbei sind die abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.*

*Zur weiteren Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser sind auf dem restlichen Altlastenbereich, der sich auf dem Grundstück der Stadt Mainburg befindet, weitere Untersuchungen im Rahmen einer Detailuntersuchung erforderlich. Dazu ist von einem fachlich geeigneten Ingenieurbüro ein Konzept für die Detailuntersuchung vorzulegen.“*

Die Vorgaben des Landratsamtes Kelheim, Staatliches Abfallrecht, zur Beseitigung der Altlast sind zu beachten und sollten im Bebauungsplan ergänzt werden.

### 2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll die Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers kommt aber laut Bodengutachten nicht in Betracht. Nach Möglichkeit sollte das Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

### 3. Gewässer, wild abfließendes Wasser

Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).

### 4. Grundwasser- und Bodenschutz

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.

**- Mit 9 : 0 Stimmen –**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen.

#### 1. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.

Für das Plangebiet wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt, die der Begründung für den Bebauungsplan im Rahmen der Behördenbeteiligung als Anlage beigefügt war.

Die Altlasten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sollen dem erklärten Willen der Eigentümer zufolge vollständig beseitigt werden.

Die Beseitigung hat unter Einhaltung der abfallrechtlichen Vorgaben zu erfolgen. Eine Gefährdung vom Baugrundstück zu den umliegenden Grundstücken hin kann daher nach der Beseitigung der Altlast ausgeschlossen werden.

Entsprechend der Stellungnahme sind zur weiteren Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser auf dem weiteren Altlastenbereich, der sich auf das Grundstück der Stadt Mainburg bzw. auf die öfftl. Grünfläche erstreckt, weitere Untersuchungen im Rahmen einer Detailuntersuchung erforderlich, da nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass hier im Sickerwasser mitgeführte Schadstoffe, die sich auf dem Auelehm innerhalb der bekannten Altlast sammeln, seitlich abströmen. Die Begründung des Bebauungsplans wird um entsprechende Hinweise ergänzt. Eine Abklärung bzw. eine Detailuntersuchung im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens ist nicht erforderlich.

In den Bebauungsplan aufzunehmende Altlasten betreffende Hinweise ergeben sich ergänzend aus der Stellungnahme des Landratsamtes – Staatliches Abfallrecht.

### 2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Der Anregung wird gefolgt. Änderungen an der Planung sind jedoch nicht erforderlich.

Die Verwaltung prüft, ob das Niederschlagswasser, wie vom WWA empfohlen, in den vorhandenen Regenwasserkanal im Trennsystem eingeleitet werden kann oder, wie im Generalentwässerungsplan vorgesehen, in den Mischwasserkanal eingeleitet wird.

### 3. Gewässer, wild abfließendes Wasser

Der Hinweis wird berücksichtigt. In die Planzeichnung wird ein Hinweis auf § 37 WHG entsprechend der Stellungnahme aufgenommen.

### 4. Grundwasser- und Bodenschutz

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Anzeigenpflicht bei Freilegung des Grundwassers sowie die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgenommen wird weiterhin als Hinweis, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung nicht erfolgen darf.

### 3.3 Landratsamt Kelheim, Belange der kommunalen Abfallwirtschaft, Schreiben vom 26.04.2018

Für den Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird vorsorglich auf Nachfolgendes hingewiesen:

Die Mindestbreite bei Begegnungsstraßen nach der DGUV Information 214-033 sollte mindestens 4,75 m betragen. Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu weisen wir auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hin. Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge, entsprechend den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RA St 06), ermöglicht. Darin wird auf die Mindestbreite der Straßen, die Tragfähigkeit der Straßen, Schleppkurven, Durchfahrtshöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen.

Der Müll kann grundsätzlich nur abgeholt werden, wenn

1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z.B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
2. die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen, und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
3. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
4. Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.
5. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

Andernfalls kann der angefallene Müll bei den Grundstücken nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden und muss von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Weiterhin sind ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitzustellen. Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer, und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter, abzustimmen. Die Belange der kommunalen Abfallwirtschaft werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Beschluss**

Die Stellungnahme des Landratsamts Kelheim zu den Belangen der Kommunalen Abfallwirtschaft wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Der Entwurf des Bebauungsplans enthält bereits einen Hinweis auf die Erforderlichkeit der Bereitstellung der Müllgefäße an einem durch die Abfallwirtschaft anfahrbaren Ort. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.

### 3.4 Landratsamt Kelheim, Belange des Städtebaus, Schreiben vom 26.04.2018

Die Stellungnahme zum Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.06.2016 wird aufrechterhalten.

Die im Auszug aus dem Sitzungsprotokoll vom 15.11.2017 von der Stadt Mainburg enthaltene Abwägung der städtebaulichen Belange kann nicht nachvollzogen werden. Die von der Stadt Mainburg erwähnte erhebliche Nachfrage von Wohnbauland bzw. Wohnraum besteht für den gesamten Stadtbereich von Mainburg bzw. den gesamten Landkreis Kelheim. Da nach Aussage der Stadt Mainburg das Ortsbild nur eine geringere Wertigkeit aufweist als die Verpflichtung zur Nachverdichtung, müsste diese Vorgehensweise die Stadt Mainburg nicht punktuell für das Antragsgrundstück festsetzen, sondern für zukünftige Bauleitplanverfahren berücksichtigen. Dies wird jedoch in der Bevölkerung nur auf eine geringe Akzeptanz stoßen.

Es wird aus Sicht des Städtebaus noch einmal festgestellt, dass eine Bebauung mit 4 Geschossen trotz des zurückversetzten Obergeschosses nicht zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung führen wird.

*Stellungnahme vom 13.06.2018:*

*Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegenüber der vorgelegten Bebauungsplanänderung folgende Anmerkungen:*

*1. Aufgrund des vorhandenen städtebaulichen Umfeldes ist eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung von ursprünglich E + I + D (zwei Normalgeschosse und ein Dachgeschoss) auf E + II (drei Normalgeschosse) angezeigt. Die Zulassung eines weiteren Geschosses in diesem Bereich von Mainburg erscheint nicht sachgerecht und beeinträchtigt das vorhandene Ortsbild.*

*2. Die Zulassung von aus dem Boden bis zu 2,10 m ragenden Tiefgaragenwänden an den Grundstücksgrenzen bzw. in geringem Abstand beeinträchtigt das Erscheinungsbild der angrenzenden öffentlichen Grünflächen. Hinzu kommt eine in den Planunterlagen nicht dargestellte aber zwingend erforderliche Erhöhung der Tiefgaragenwände um mindestens 0,90 m für erforderliche Absturzsicherung. Entweder sind die Baugrenzen der Tiefgarage von den Grundstücksgrenzen weiter abzusetzen oder es muss eine Anböschung und Bepflanzung der Betonwände auf öffentlichem Grund erfolgen (Erweiterung des Geltungsbereiches des Deckblatts).*

**- Mit 7 : 2 Stimmen –**

### **Beschluss**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim zu den Belangen des Städtebaus wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten.

Die Stadt Mainburg verzeichnet eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland bzw. nach Wohnraum bei gleichzeitig nahezu nicht vorhandenem Angebot. Ziel der Stadt ist es, zur Deckung dieser Nachfrage vorrangig die bestehenden Flächenpotentiale heranzuziehen (Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung). Hierzu zählen auch Baulücken im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen. Aber auch diese Baulandpotentiale lassen sich nur in seltenen Fällen aktivieren.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblattes ist als Teilbereich des Baugebietes Erlenpark bis heute unbebaut geblieben. Dies ist in Teilen auf die topographische Situation und die Baugrund-verhältnisse zurückzuführen, da sich hierdurch die alleinige unterirdische Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage als unwirtschaftlich darstellt. Um die Bebaubarkeit dieser Grundstücke zu erleichtern sowie um eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Erschwerend hinzu kommt eine bekannte Altlast, die sich auf Teile des Plangebietes erstreckt.

Zweifelsohne wird durch die Planung eine Veränderung des Ortsbildes ermöglicht. Die Gebäude entlang der Pötzmeser Straße weisen vorherrschend E+I+D-Geschosse auf. Mit der Planung werden nun Gebäude ermöglicht, die im Fall der beiden westlichen Baufenster ein Erdgeschoss mit bis zu 3 weiteren Geschossen aufweisen. Dies wird als vertretbar erachtet, da durch die getroffenen Festsetzungen zu den zulässigen Wandhöhen sichergestellt ist, dass das oberste Geschoss allseitig deutlich zurückgesetzt als Staffelgeschoss errichtet werden muss. Städtebaulich wirksame in Richtung der öffentlichen Räume und benachbarten Grundstücken wirkende Raumkante ist der obere Wandabschluss des 2. Obergeschosses. Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden als mit der vom Landratsamt vorgeschlagenen Bebauung mit E+II als vergleichbar erachtet. Zur Schaffung einer Höhenstaffelung in Richtung des Grundstücks Fl.-Nr. 693/5 wird weiterhin die zulässige Wandhöhe innerhalb des östlichen Baufensters mit 8,90 Metern festgesetzt. Bei der Bewertung der Auswirkungen auf das Ortsbild wird weiterhin berücksichtigt, dass die Wandhöhen in einer Tiefe von ca. 3 m nochmals um 3 m reduziert sind (hier sollen Balkone bzw. Terrassen ausgebildet werden), was für eine weitere Höhenstaffelung in Richtung des öffentlichen Straßenraums sorgt.

An der Planung wird festgehalten. Die Planung wird insgesamt als verträglich und als in Art und Umfang mit der vorhandenen Bebauung vereinbar erachtet. In der Stadt Mainburg besteht eine hohe Nachfrage nach Bauland und Wohnungen. Der Versorgung der Mainburger Bevölkerung mit Wohnbauland wird ein höheres Gewicht beigemessen als einer Veränderung des Ortsbildes. An der Planung wird festgehalten. Die Planung wird weiterhin insgesamt als verträglich und als in Art und Umfang mit der vorhandenen Bebauung vereinbar erachtet.

### 3.5 Landratsamt Kelheim, Belange des Staatlichen Abfallrechts, Schreiben vom 26.04.2018

Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim - Staatliches Abfallrecht - die Altlastenverdachtsfläche, Altlast, **MAIN 6.19**, Katasternummer **27300289**, „**Leißweiher**“, bekannt.

Hinsichtlich der Belange des Staatl. Abfallrechts/Bodenschutzrechts wurden in Abstimmung zu dem Vorhaben bereits Untersuchungen durchgeführt, dessen Ergebnisse nun in diesem Zusammenhang vorgelegt wurden.

Auf Basis zu diesem Bericht Nr. 16.82.126 des Baugrundinstitutes Stephan GmbH in Kooperation mit der LGA GmbH Nürnberg vom 05.10.2016 und dem zur Erörterung stehenden Bauvorhaben in Verbindung mit der vorgenannten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

Die von der Weigl Baugeschäft GmbH geplante Baumaßnahme „Am Erlenpark“ in der Pötzmeser Straße 21/23 in Mainburg befindet sich auf der Altlastenverdachtsfläche, Altdeponie MAIN 6.19, Katasternummer 27300289, Leißweiher. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde diese von der Firma Baugrundinstitut Stephan Beratende Ingenieure Part GmbH orientierend untersucht. Hierfür wurden auf den Grundstücken mit den Fl.-Nr. 688, 693/98, 693/97 und 693/96 insgesamt 4 Baggerschürfen angelegt und Bodenuntersuchungen durchgeführt. In den Schürfen 1 und 2 wurden unter anderem Ziegelbruch und in Schurf 3 Ziegel und Glasbruch vorgefunden. Der Schurf 4 weist darüber hinaus Plastik, Folie, Schlacke und Dachpappe auf und lässt auf Grund des Geruchs auf verbranntes Material schließen.

In allen Aufschlüssen wurden anthropogene Auffüllungen mit einer Mächtigkeit bis zu 1,5 m unter Gelände vorgefunden. Darunter steht in unterschiedlicher Mächtigkeit Schlamm des ehemaligen Weihers, Auffüllmaterial des Weihers bzw. Auelehm an. Im Auffüllungsmaterial wurden erhöhte Konzentrationen Arsen (13 - 29 mg/kg TS) nachgewiesen. Des Weiteren weist der Parameter Chrom (57 mg/kg TS) eine geringfügige Hilfswert-1-Überschreitung auf. MKW liegen in den Proben S1-1, S2-1 und S3-1 über der analytischen Nachweisgrenze, aber unterhalb des Hilfswerts 1 und sind daher als geringfügig einzuschätzen. PAK wurde in allen Proben vorgefunden. Dabei wurde der Hilfswert 2 mit bis zu 325 mg/kg (Schurf S1-1) um ein Vielfaches überschritten. Diese Überschreitung ist als erheblich einzustufen. Da allerdings keine Eluat-Untersuchungen durchgeführt wurden, kann keine Aussage über die Mobilität von Arsen, Chrom und PAK und somit über die Sickerwasserbelastung gemacht werden. Laut der Transportprognose des Gutachters wirkt der Auelehm, der sich unterhalb der Auffüllungen befindet, als örtlich stockwerkstrennende Schicht und lässt ein hohes Rückhaltevermögen für Schadstoffe vermuten. Ein Transport der Schadstoffe über den Auelehm wird dadurch nicht angenommen. Es gilt allerdings noch auszuschließen, ob ein seitliches Abströmen des sich auf dem Auelehm gesammelten

Sickerwassers erfolgt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Gefahrenverdacht für die Fläche nicht ausgeräumt ist.

Aus bodenschutzrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht wird sich der Gefährdungsabschätzung des Gutachters angeschlossen. Unter Berücksichtigung der Analytik und der Transportprognose konnte der Altlastenverdacht durch die Untersuchungen nicht endgültig ausgeräumt werden.

Die Eigentümer der Privatgrundstücke haben sich dazu entschlossen, die anthropogenen Auffüllungen auf ihrem Grundstück im Rahmen des Bauvorhabens vollständig auszuheben und zu entsorgen. Hierbei sind die abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Die ausgehobenen Materialien, insbesondere anthropogenen Auffüllungen, sind im Rahmen der einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben einer dafür zugelassenen ordnungsgemäßen Entsorgung anzudienen. Die Aushubmaßnahme ist durch ein geeignetes Ing.-Büro zu begleiten und zu dokumentieren. Insbesondere sind im Rahmen der Aushubarbeiten Vorgaben zum Arbeiten in kontaminierten Bereichen zu beachten. Diesbezüglich ist das Gewerbeaufsichtsamt Landshut zu beteiligen.

Da im Bereich des Bauvorhabens das gesamte kontaminierte Erdreich und anthropogene Auffüllungen entfernt werden sollen, kann dem Vorhaben aus bodenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden. Durch die anschließende Bebauung ist hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser und Boden-Nutzpflanze keine Gefährdung mehr abzuleiten.

Zur weiteren Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser sind auf dem restlichen Altlastenbereich, der sich auf dem Grundstück der Stadt Mainburg befindet, weitere Untersuchungen im Rahmen einer Detailuntersuchung erforderlich. Dazu ist von einem fachlich geeigneten Ingenieurbüro ein Konzept für die Detailuntersuchung vorzulegen.

**- Mit 9 : 0 Stimmen –**

### **Beschluss**

Die Stellungnahme des Landratsamts Kelheim zu den Belangen des Staatlichen Abfallrechts wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.

Entsprechend der Stellungnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Aushubmaßnahmen von einem geeigneten Ing.-Büro zu begleiten und zu dokumentieren sind, und dass das Gewerbeaufsichtsamt Landshut für das Arbeiten in kontaminierten Bereichen zu beteiligen ist.