

Sitzung: 04.12.2007 Bauausschuss  
TOP: 3 Bebauungsplan "Steinbacher Straße" in Unterempfenbach;  
Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

#### A. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB fand im Zeitraum vom 22.10.2007 bis 22.11.2007 statt. Dabei wurden weder Anregungen noch Einwände gegen die Planung vorgebracht.

#### B. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Unterrichtung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB fand in der Zeit vom 23.10.2007 bis 23.11.2007 statt. Insgesamt wurden am Verfahren 17 betroffene Fachstellen beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

##### 1. Folgende beteiligte Fachstellen, Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Erdgas Südbayern GmbH
- LRA Kelheim – Abtlg. Immissionsschutz, Gesundheitswesen, Kreisstraßenverwaltung
- Regierung, Höhere Landesplanung

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

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

- Landratsamt Kelheim, Abt. Straßenverkehrsrecht, Städtebau, im Schreiben vom 21.11.2007
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, im Schreiben vom 22.10.2007

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine Einwände.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Die Stellungnahmen der genannten Fachbehörden werden zur Kenntnis genommen.*

##### 2.1 Landesamt für Denkmalpflege

Die archäologische Denkmalpflege erhebt gegen die vorliegende Planungen keine Einwände. Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt unserer Behörde bekannt gemacht werden müssen.

Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege aus dem Geltungsbereich des Bauvorhabens neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger und an das zuständige Landratsamt weitergeleitet.

Zur Vervollständigung unserer Akten und zur weiteren Planung benötigen wir einen Abdruck der Beschlüsse.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist unter „4.3 Denkmalschutz“ folgender Hinweis enthalten: „Sollten bei den Erschließungsmaßnahmen bzw. Hochbauarbeiten unbekannte Bodendenkmäler sichtbar werden, muss die zuständige Dienststelle umgehend unterrichtet werden.“*

2.2 E.ON Bayern

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Auf den Bau neuer Telekommunikationsanlagen, den hierfür gewünschten Bauablauf sowie entstehende Kosten wird hingewiesen.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die Stellungnahme entspricht der Stellungnahme bei der 1. Beteiligung und wurde bereits zur Kenntnis genommen.*

*Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden E.ON Bayern rechtzeitig mitgeteilt.*

2.3 Stellungnahme Landratsamt Kelheim: Belange des Abfallrechts

Auf Flächen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Steinbacher Straße“ wurde langjährig ein Hopfengarten betrieben. Hierzu wurden Untersuchungsergebnisse des Ing.-Büro Dr. Zerbes & Kargl vorgelegt. Diese Untersuchungsergebnisse werden derzeit mit den Fachbehörden (Gesundheitsabteilung, Wasserwirtschaftsamt und Amt für Landwirtschaft und Forsten) bezüglich der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser und Boden-Nutzpflanze abgestimmt.

Im Übrigen wurden die abfallrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt.

Stellungnahme vom 29.11.2007:

Mit Datum vom 22.10.2007 wurden zusammen mit o. g. Vorgang Untersuchungsergebnisse vom 17.09.2007 (Probenahme 06.09.2007) Dr. Zerbes & Kargl GbR vorgelegt.

Diese Untersuchungsergebnisse wurden den jeweiligen Fachstellen (Wasserwirtschaftsamt Landshut, Gesundheitsabteilung und Amt für Landwirtschaft und Forsten) zur Stellungnahme zugesandt.

Aufgrund der Aussagen der Fachstellen ergeht folgende zusammenfassende abfallrechtliche Stellungnahme:

Vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wurde zu dem Vorgang bereits mit Schreiben vom 17.07.2007 Stellung genommen. In der erneuten Vorlage des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes vom 18.10.2007 sind die Vorschläge der Untersuchung des Büro Dr. Zerbes & Kargl eingearbeitet.

Bei der Untersuchung wurde eine Mischprobe in der Tiefe 0-35 cm genommen. Die Analyse erfolgte in erster Linie nach den Prüfwerten der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch. Aussagen dazu, ob es aufgrund des Emissionspotentials des untersuchten Oberbodens zu einer Gefährdung des Grundwassers kommen kann, sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht ohne weitere Untersuchungen (Grundwasserflurabstand, Transport-, Sickerwasserprognose, Bezug auf Ort der Beurteilung) nicht möglich. Eine abschließende Beurteilung des Pfades Boden-Grundwasser kann somit nicht erfolgen.

In Anbetracht der angetroffenen Kupfergehalte des Bodens (> Hilfwert 1), die offensichtlich auf den Einsatz von Spritzmitteln aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen zurückzuführen sind, ist u. E. anfallender Aushub zu analysieren und entsprechend abfallwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verwerten bzw. zu entsorgen sowie zur Abschätzung des Gefährdungspotentials für das Grundwasservorkommen, insbesondere wegen der Nähe zum Wasserschutzgebiet, weitere Untersuchungen vorzunehmen.

Die sich bei einer Verwertung ergebenden Einbaubeschränkungen (Z2 gem. LAGA) sind zu beachten. Demnach ist nur ein eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen (grundsätzlich jedoch nicht ins Wasserschutz-, Überschwemmungs- oder Karstgebieten etc.) möglich.

Aufgrund der womöglich aus den Analysenwerten resultierenden hohen Entsorgungskosten für Aushubmaterial wird empfohlen, bereits im Vorfeld von weiteren Maßnahmen entsprechendes zu veranlassen.

Laut Aussage der Gesundheitsabteilung liegen für den entscheidenden Bodenhorizont 0-35 cm Tiefe keine bedeutsamen Belastungen für den Pfad Boden-Mensch vor. Zumindest wird durch keine der untersuchten Parameter ein Prüfwert überschritten. Somit bestehen keine Bedenken für die vorgesehene Nutzung als zukünftiges Wohngebiet.

Zum Gutachten des Büros Dr. Zerbes & Kargl vom 17.09.2007 wird aus der Sicht der Abteilung Gartenbau (L4) des ALF Augsburg für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze Stellung genommen.

Die in diesem Fall zur Beurteilung heran gezogenen Prüfwerte der BBodSchV werden durch die vorgefundenen Bodenwerte deutlich unterschritten. Dies gilt auch für Parameter mit niedrigeren Prüfwerten für den Pfad Boden-Nutzpflanze, z. B. Cadmium (Cd).

Die Feststellung des Gutachters, dass der noch nicht bestimmte Zyanid-Wert den Prüfwert deutlich unterschreiten dürfte, wird auf Grund bisheriger Erfahrungen der Abteilung Gartenbau geteilt.

Die Werte der potentiell gesundheitsgefährdenden Pflanzenschutzmittel-Rückstände im Boden liegen praktisch unter der Nachweisgrenze.

Wie in anderen Fällen mit Vornutzung Hopfengärten liegt eine hohe Belastung mit dem Schwermetall Kupfer (Cu) vor, für das kein Prüfwert festgelegt ist: 280 mg/kg TM Boden.

Mit diesem Wert ist der Grenzwert der Klärschlammverordnung (60 mg/kg Trockenmasse Boden) um mehr als das Doppelte überschritten.

Nach den Erläuterungen der Bayer. Hauptversuchsanstalt für Landwirtschaft, Freising-Weihenstephan, kann der Verzehr von Ernteprodukten der untersuchten Flächen zu einer Belastung des menschlichen Organismus führen, die gesundheitliche Risiken mit sich bringt.

Deshalb sollten vorsorglich keine Gemüsearten angebaut werden, die Schwermetalle besonders anreichern, z. B. Wurzelgemüse.

Die Aufnahme von Kupfer durch die Pflanzen lässt sich im Übrigen dadurch reduzieren, dass der Boden aufgekalkt wird (Anhebung des pH-Wertes) und verstärkt organisch gedüngt wird. Beides führt zu einer Festlegung von Cu an Bodenteilchen und verringert somit die Verfügbarkeit für die Pflanze.

Eine Möglichkeit, die hohe Cu-Belastung auf den Grundstücksteilen abzubauen, die mit Gemüse genutzt werden sollen, wird auch darin gesehen, dass eine Gründüngung vorgeschaltet wird. Danach könnte die von Pflanzen aufnehmbare Menge im Ammonium-Nitrat-Aufschluss bestimmt werden.

Für Rückfragen steht Herr Eberhard Bördlein, Telefon 0821/26091-231, gerne zur Verfügung.

Aus abfallrechtlicher Sicht ergeht folgende Stellungnahme:

Die Hinweise für den Pfad Boden-Nutzpflanze, Stellungnahme vom Amt für Landwirtschaft und Forsten und die Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Landshut sind entsprechend zu würdigen.

Die Parameter Arsen, Blei, Chrom, Nickel und Zink sind erhöht, tangieren jedoch keinen abfallrechtlichen Grenzwert. Der Parameter Kupfer (280 mg/kg TS) überschreitet den Z 1.2-Wert nach LAGA. Somit liegt Boden mit dem Zuordnungswert Z 2 vor. Daraus folgend soll der Oberboden auf den Grundstücken verbleiben bzw. dem Rat des Amtes für Landwirtschaft und Forsten gefolgt werden. Eine Verwertung/Entsorgung von Oberboden auf anderen Grundstücken, Deponien, etc. ist mit dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Abfallwirtschaft, abzustimmen.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Die vorhandenen Altlasten stehen einer Überplanung als Wohnbaugebiet nicht entgegen. Aus den durchgeführten Untersuchungen ergeben sich keine Einwände gegen eine Umnutzung des Geländes von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Wohngebiet. Die Beseitigung der Altlasten, soweit erforderlich, ist vielmehr Gegenstand der nachfolgenden Erschließung. Je nach den Untersuchungsergebnissen auf den einzelnen Bauparzellen wird ein entsprechender Bodenaustausch oder eine entsprechende Bodenbehandlung im Zuge der Erschließung vorgenommen und die Entsorgung von Oberboden mit dem Landratsamt Kelheim, Abteilung Abfallrecht, abgestimmt. Damit wird sichergestellt, dass zulässige Belastungsgrenzen der einzelnen Wirkungspfade eingehalten werden.*

*Zur Beurteilung des Gefährdungspotentials für das Grundwasservorkommen erfolgt eine Auswertung der Untersuchungsergebnisse und der hydrogeologischen Rahmenbedingungen durch das Büro Dr. Zerbes & Kargl GbR in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Abteilung Abfallrecht, und mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut. In den Erschließungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag wird die Verpflichtung aufgenommen, den Pfad Boden-Grundwasser bei der Erschließung näher zu untersuchen.*

#### 2.4 Stellungnahme Landratsamt Kelheim, Belange der Unteren Naturschutzbehörde

Gegen die Planung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweise:

##### 1. Zweckbestimmung und dingliche Sicherung

Die der Stadt Mainburg bekannten Regelungen bzw. Kompensationsflächen im Privatbesitz (dingliche Sicherung) sind für die Fl.-Nr. 1410 zu beachten.

##### 2. Meldung an das Ökoflächenkataster

Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 6 b Abs. 7 BayNatSchG unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der Gemeinde an das Bayer. Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Die Untere Naturschutzbehörde erklärt sich bereit, diese Meldung für die Stadt Mainburg durchzuführen. Sollte die Stadt Mainburg dieses Angebot annehmen, bitten wir sie, die Untere Naturschutzbehörde direkt über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu informieren.

##### 3. Herstellung und Entwicklung der Kompensationsflächen

Die Herstellung der Kompensationsflächen (z. B. Pflanzungen) bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen, damit eine Zwischenannahme erfolgen kann.

Darüber hinaus schlagen wir vor, nach Abschluss der Entwicklungsmahd (nach fünf Jahren) eine weitere Zwischenabnahme durchzuführen um zu prüfen, ob das angestrebte Entwicklungsziel erreicht wurde bzw. werden kann, und um die weiteren Mahdtermine festzulegen (Erfolgskontrolle).

##### 4. Kennzeichnung im Gelände

Die Teilfläche der Fl.-Nr. 1410, für die Ausgleichszwecke verwendet wird, ist so zu kennzeichnen, dass die Abgrenzung im Gelände eindeutig und dauerhaft erkennbar ist (z. B. Eichenpflocke).

Diskrepanzen zwischen der Ausgleichsflächenplanung und dem Umweltbericht:

Im Umweltbereich ist immer noch die Rede von einer Heckenpflanzung auf Fl.-Nr. 1410. Wir bitten, den Umweltbericht diesbezüglich auf den aktuellen Stand zu bringen, insbesondere um Missverständnisse zu vermeiden.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Die Hinweise zur dinglichen Sicherung zur Meldung an das Ökoflächenkataster und zur Erfolgskontrolle werden befolgt.*

*Die eindeutige und dauerhafte Kennzeichnung des Geländes wird mit dem Eigentümer vereinbart.*

*Der Umweltbericht wird aktualisiert.*

#### 2.5 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 19.11.2007

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nahmen wir mit Scheiben vom 17.07.007, Nr. 2-4432.7/KEH 147-176, Stellung und sahen in wasserwirtschaftlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die darin enthaltenen Ausführungen besitzen weiterhin Gültigkeit und sind zu beachten.

Darüber hinaus weisen wir auf folgende Gesichtspunkte hin:

Wasserschutzgebiet

Der Vorhabensbereich grenzt im Süden und Südosten unmittelbar an Zone III des bestehenden Wasserschutzgebietes an. Baumaßnahmen, insbesondere für die Rückhaltemulden, sind auf den Bereich außerhalb des Schutzgebietes zu beschränken.

Die geplante Ausgleichsfläche auf Fl. Nr.-1410, Gmkg. Oberempfenbach, liegt im Wasserschutzgebiet. Bei den geplanten Ausgleichsflächenmaßnahmen ist der Schutzgebietskatalog zu beachten. Eingriffe in die natürlichen Deckschichten, z. B. Anlegen von Mulden, Senken, etc. sind im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

Niederschlagswasserrückhaltung

Bei der Planung und Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen sind die Vorgaben der Merkblätter M 153 und A 117 zu beachten. Die Leistungsfähigkeit des Vorfluters ist insbesondere bei der Festlegung der zulässigen Drosselmenge zu berücksichtigen.

Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist in ausreichend dimensionierten Rückhalteeinrichtungen (Zisternen etc.) auf den Privatgrundstücken zurückzuhalten. Für die geplante Versickerung ist im Vorfeld eine ausreichende Sickerfähigkeit nachzuweisen.

Altlasten

Es wird auf das Schreiben an das Landratsamt Kelheim verwiesen.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die Grenze des Wasserschutzgebietes Zone III wird in den Bebauungsplan eingezeichnet.*

*Bei den Ausgleichsflächen, die im Wasserschutzgebiet liegen, sind keine Eingriffe in die natürlichen Deckschichten geplant.*

*Der Hinweis, dass bei der Dimensionierung von Regenrückhalteeinrichtungen die Vorgaben der Merkblätter M 153 und A 117 zu beachten sind, ist bereits in den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter 3.7.1 enthalten. Ebenso die Forderung, dass Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zurückgehalten werden soll.*