

Sitzung: 09.02.2022 Bau- und Umweltausschuss

TOP 7

Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 131 für den Bereich "GE/MI Köglmühle" und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "GE/MI Köglmühle" mit Deckbl.-Nr. 5;
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Beschluss:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 27.08.2021 bis 01.10.2021 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen bzw. Einwände erhoben:

Einwender 1 vom 09.09.2021 (BBP) sowie 30.09.2021 (BBP, FNP, LP)

Stellungnahme vom 09.09.2021:

Einwender 1 hat am Donnerstag, den 09.09.2021 um 11:00 Uhr den ausgelegten Bebauungsplan „GE/MI Köglmühle“ DB 5 eingesehen und dabei folgendes zu Protokoll gegeben:

Die Baugrenze des Sondergebietes 7 ist auf dem ausliegenden Plan nicht komplett ersichtlich. Dieses sollte geändert werden. Die Überschwemmungs- und Hochwasserlinien sollten besser beschriftet werden. Auch die Darstellungen sollte man dabei nochmals genau vergleichen und überprüfen.

Stellungnahme vom 30.09.2021:

1.

Sowohl im Planungsgebiet wie auch im größeren gebietlichen Zusammenhang ist eine markante dunkelblaue (mit helleren Wellen begleitete) umfangreiche Hochwasserlinie eingezeichnet, deren Bedeutung weder im Plan an sich noch in der Legende zum BBP benannt oder beschrieben ist.

2.

Die ausgelegten Unterlagen beinhalten u. a. das Gutachten im Auftrag der Stadt Mainburg „Überflutungsberechnung Öchslhofer Bach“ vom Dezember 2020. Die Anlagen zu diesem Gutachten fehlen jedoch in Gänze. Die beschriebenen Punkte des Gutachtens sind daher nicht nachvollziehbar. Zwei Hochwasserlinien des Öchslhofer Bach werden in der Legende zum Bebauungsplan benannt sowie innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes dargestellt.

3.

Aus den ausgelegten Unterlagen wird ersichtlich, dass sowohl die Bürgerbeteiligung wie auch die Stellungnahmen des Landratsamtes sowie des Wasserwirtschaftsamtes vom August 2020 stammen. Die Erkenntnisse des Gutachtens aus der Überflutungsberechnung des Öchslhofer Baches aus Dezember 2020 konnten daher in keiner dieser Stellungnahmen/Bürgerbeteiligung Eingang finden.

Ich ersuche um Ergänzung der Auslegungsunterlagen um eine ordnungsgemäße Abwägung zu ermöglichen.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Einwenders 1 wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen überlagern sich im betreffenden Bereich mit den Hochwasserlinien. Zwischenzeitlich sind neue Überschwemmungsgrenzen bestimmt, worauf auch das Wasserwirtschaftsamt Landshut zutreffend hinweist. Die erforderlichen Anpassungen werden im Zuge des weiteren Verfahrens im Entwurf II in die Planung übernommen und entsprechend dargestellt. Im Ergebnis handelt es sich um die Hochwassergefahrenflächen der Abens. Die bisherige Verordnung aus dem Jahr 1991 für das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie die vorläufige Sicherung von 2013 sind hinfällig. Neu in Kraft getreten ist die vorläufig gesicherte Überschwemmungsgrenze HQ 100 vom 17.08.2021. Darüber hinaus verbleibt die Hochwassergefahrenfläche des HQ-extrem im bisherigen Umfang.

Zusätzlich wird das Plangebiet von einem Überschwemmungsgebiet des Öchslhofer Baches tangiert. Zu verweisen ist auf die Überflutungsberechnung der SiwaPlan Ingenieurgesellschaft mbH vom 02.12.2020. Die gutachterliche Stellungnahme stellt die Situation bezüglich des Öchslhofer Baches in unterschiedlichen Szenarien dar. Die entsprechenden Erkenntnisse wie auch die fachbehördlichen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sind in der Planung adäquat berücksichtigt.

Der Erläuterungsbericht zur Überflutungsberechnung ist als Anhang 4 zur Begründung der Verfahrensunterlagen beigelegt. Der Nachweis der Berechnungsergebnisse ist Bestandteil der Überflutungsberechnung. Das entsprechende Datenmaterial liegt auch weiterhin zur Einsichtnahme bei der Stadt Mainburg vor.

Die Überflutungsberechnung aus 2020 ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen zum Entwurf vom 14.07.2021 und war somit auch Gegenstand der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 27.08. bis 01.10.2021.

Da ohnedies eine erneute öffentliche Auslegung zum Entwurf II erfolgt, hat der Einwender 1 zusätzliche Gelegenheit zur diesbezüglichen Einsichtnahme.

Einwender 2 vom 01.10.2021 (BBP, FNP, LP)

Bekanntmachungen

Der in der Zeitung etc. abgebildete Planabschnitt stellt nur den "nördlichen Teil" Deckblatt 5/67 dar und der Abschnitt 5/68 fehlt. Dies führt zu Irritationen bzw. eine Betroffenheit der südlich angrenzenden Grundstückseigentümer ist nicht dargestellt. Dies gilt auch für vorhergehende Veröffentlichungen wie Anhörungen. Das BBPlan-Verfahren ist irreführend.

Immissionsschutz und Gutachten Hooock & Partner vom 12.03.21

Keine oder keine ausreichende Berücksichtigung von zukünftigen schutzbedürftigen Nutzungen auf Fluren 537 und 375/3 erfolgte im Gutachten, z. B. auch der erheblich erhöhte Ziel- und Quellverkehr auf Flur 544 durch einen Pflegedienst. Das Gutachten weist Mängel auf und die daraus folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans sind fehlerhaft und werfen erhebliche Zweifel auf.

Verkehr und Gutachten gevas humberg & partner vom Februar 2017

Die verkehrliche Untersuchung der im bisherigen Bebauungsplan dargestellte Anschluss der Ahenstraße an die KEH 31 fehlt. Deren "Herausnahme" im Deckblatt 5 wurde nicht untersucht bzw. findet keine Berücksichtigung in dem Gutachten. Das Gutachten und die daraus folgenden Festsetzungen sind fehlerhaft. Wir empfehlen den Untersuchungsumgriff deutlich auszuweiten.

Hochwasserschutz und Gutachten Siwa Plan GmbH Dezember 2020

Keine oder ausreichende Berücksichtigung des Schutzes bzw. Auswirkungen auf die Fluren 537, 374/1 und 375/3 erfolgte im Gutachten, z. B. fehlt die Darstellung und die Wirkungen des Damms zum Schutz der Flur 537 sind für den Laien nicht nachvollziehbar z.B. die Gesamtauswirkungen der Anlieger bzw. der Flur 374/1 und 375/3 fehlt ganz. Der Nachweis zu den hydraulischen Festsetzungen ist fehlerhaft. Ferner ist der Bau bzw. Fertigstellung des geplanten Rückhaltebeckens auf den Fluren 1105 und 949/3 vor Rechtskraft nicht festgesetzt. Das ist mehr als bedenklich, da in der Vergangenheit nachweislich ein zu einem Sandelzhausener Bebauungsplan beauftragte Regenrückhaltebecken erst 20 Jahre nach Rechtskraft und auf gerichtliche Aufforderung von der Stadt Mainburg in der Thalhamer Straße gebaut wurde.

Hochwasserschutz und Gutachten SKI Oktober 2019

Das Gutachten berücksichtigt nicht im ausreichenden Maße die hydraulischen Auswirkungen des barrierefreien Wohnen Flur 544 unmittelbar auf Flur 537 und mittelbar auf Flur 375/3 u. 374/1 den durch die "vorgezogene Bebauung" verursachte Rückstau des Öchslhofer Baches. Sowie Veränderungen des Strömungsverhaltens und Retentionsraum für die Anliegen der Grundstücke des Öchslhofer Baches. Ein Nachweis welche Auswirkungen sich für unsere Fluren 375/3 und 374/1 fehlt. Der Bebauungsplan ist fehlerhaft.

Wegen der erhöhten Komplexität obigen Verfahrens samt zur Beurteilung notwendiger Fachplaner und nicht zumutbarer Kosten behalten wir uns weiteren Vortrag vor.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Einwenders 2 wird zur Kenntnis genommen.

Zu diesen Ausführungen ist unter Bezugnahme auf die vorliegenden Fachgutachten folgende Würdigung veranlasst:

1.

Das Gebiet Köglmühle gliedert sich, auch bedingt durch die trennende Funktion der in Ost-West-Richtung verlaufenden Kreisstraße KEH 31, vor allem aber durch die zwischenzeitliche bauliche Entwicklung in zwei Teilbereiche mit jeweils unterschiedlichen Nutzungsstrukturen. Das Teilgebiet nördlich der Kreisstraße ist gewerblich geprägt, der südliche Bereich wiederum durch Mischnutzungen. Die jeweilige Ausgangssituation mit daraus resultierenden unterschiedlichen Anforderungen wie auch die konkrete Bedarfslage erfordern eine entsprechend differenzierte Betrachtung der städtebaulichen Entwicklung in diesen Teilbereichen und damit auch unterschiedliche planerische Maßnahmen.

In entsprechender Konsequenz hat die Stadt Mainburg beschlossen, erforderliche bauleitplanerische Änderungen in den beiden Teilgebieten auch im Rahmen gesonderter Verfahren vorzunehmen.

2.

Der Einwender 2 befasst sich überwiegend mit Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Deckblatts Nr. 05.

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 537 und 375/3 sind derzeit unbebaut und liegen auch außerhalb ausgewiesener Baugebiete. Auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen ist kein zusätzliches Schutzbedürfnis in Bezug auf immissionsschutzrechtliche Anforderungen ersichtlich.

Die Stadt Mainburg hat zusätzlich zur bereits umfassenden Verkehrsuntersuchung 2017 eine ergänzende verkehrliche Beurteilung des nördlichen Kreisverkehrs vornehmen lassen. Zu verweisen ist auf die Bewertung von Gevas Humberg & Partner vom Dezember 2020 mit dem Resultat eines Bypasses als zusätzliche Fahrspur von der KEH 31 in Richtung Norden zur B 301. Auf den Anhang 1 zur Begründung einschließlich der darin enthaltenen Gutachten und Beurteilungen bezüglich der Belange des Straßenverkehrs wird Bezug genommen. Sämtliche notwendigen Anforderungen sind in der Planung berücksichtigt.

3.

Zur Thematik Hochwasserschutz wird vordringlich auf die ausführlichen Erläuterungen und Berechnungen in den eingeholten Fachgutachten verwiesen, siehe die Anhänge 3 und 4 zur Begründung des Bebauungsplans.

Die Aspekte des Hochwasserschutzes sind mit der Bauleitplanung erfasst und abgearbeitet. Im Ergebnis überlagern den Geltungsbereich samt Umfeld insgesamt vier Hochwasserlinien der Abens und des Öchslhofer Baches. Die entsprechenden Auswirkungen sind durch geeignete Festsetzungen und Hinweise kompensiert. Ergänzend ist auf die Erläuterungen unter Ziffer 4.5.3 der Begründung zu verweisen.

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 537, 374/1 und 375/3 befinden sich südlich des Geltungsbereichs zum Deckblatt 05. Ungeachtet dessen sind auch diese Grundstücke von den fachspezifischen Untersuchungen und Berechnungen im Umfeld der Gewässerläufe erfasst. Etwaig erforderliche weitere Bewertungen sind Gegenstand der Deckblattänderung Nr. 06.

Die weiteren Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen; zusätzliche abwägungsrelevante Aspekte zur vorliegenden Deckblattänderung ergeben sich daraus nicht.

II. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.08.2021 bis 01.10.2021 statt. Insgesamt wurden 33 Fachstellen und 5 Nachbarkommunen am Verfahren beteiligt mit folgendem Ergebnis:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (FNP, LP)
- Autobahndirektion Südbayern (BBP, FNP, LP)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BBP, FNP, LP)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (BBP, FNP, LP)
- Bayernwerk Netz GmbH (BBP, FNP, LP)
- Bund Naturschutz, Mainburg (BBP, FNP, LP)
- DB Energie GmbH (BBP, FNP, LP)
- Energienetze Bayern GmbH (BBP, FNP, LP)
- Erdgas Südbayern (BBP, FNP, LP)
- IHK Regensburg (BBP, FNP, LP)
- Kreisheimatpflegerin Monika Kaltner (BBP, FNP, LP)
- Landesbund für Vogelschutz (BBP, FNP, LP)
- Polizeiinspektion Mainburg (BBP, FNP, LP)
- Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut (BBP, FNP, LP)
- Gemeinde Rudelzhausen (BBP, FNP, LP)
- Markt Wolnzach (BBP, FNP, LP)
- Stadt Geisenfeld (BBP, FNP, LP)

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen bzw. Nachbarkommunen vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 27.09.2021 (BBP, FNP, LP)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 14.09.2021 (BBP)
- Bayerischer Bauernverband vom 24.08.2021 (BBP, FNP, LP)
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 24.09.2021 (BBP, FNP, LP)
- LRA Kelheim, Abt. Gesundheitswesen, Abt. Straßenverkehrsrecht, Abt. Abfallrecht staatlich, Abt. Kreisstraßenverwaltung, Abt. Wasserrecht, Abt. Städtebau vom 27.09.2021 (BBP)
- LRA Kelheim, Abt. Bauplanungsrecht, Abt. Naturschutz, Abt. Abfallrecht staatlich, Abt. Wasserrecht, Abt. Städtebau, Abt. Kreisstraßenverwaltung, Abt. Immissionsschutz vom 27.09.2021 (FNP, LP)
- VG Mainburg vom 26.08.2021 (BBP, FNP, LP)

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen oder Einwände vorgebracht:

- Bund der Selbständigen vom 01.10.2021 (BBP, FNP, LP)
- Staatliches Bauamt Landshut vom 13.09.2021 (BBP, FNP, LP)
- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 27.09.2021 (BBP, FNP, LP)
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 27.09.2021 (BBP, FNP, LP)
- LRA Kelheim, Abt. Bauplanungsrecht/Bauordnungsrecht vom 27.09.2021 (BBP)
- LRA Kelheim, Abt. Immissionsschutz vom 27.09.2021 (BBP)
- LRA Kelheim, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege vom 27.09.2021 (BBP)
- LRA Kelheim, Abt. Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat vom 27.09.2021 (BBP)
- LRA Kelheim, Abt. Abfallrecht kommunal vom 27.09.2021 (BBP)
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 22.10.2021 (BBP, FNP, LP)

3.1 Bund der Selbständigen vom 01.10.2021 (BBP, FNP, LP)

A) Beteiligung Öffentlichkeit Fachstellenbeteiligung

Der BDS wird in diesem Verfahren und in den vorgezogenen Verfahren als Träger öffentlicher Belange nicht gehört oder eingebunden. In der Vergangenheit war der BDS bei einzelhandels- und innenstadtrelevanten Anhörungen sowie Fachstellenbeteiligungen immer eingebunden. Zu den im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebieten liegt das notwendige Einzelhandelsgutachten nicht bei bzw. wurde dem BDS nicht zugesandt. Eine Bewertung wird dadurch verwehrt. Das Vorgehen der Stadt Mainburg verstößt gegen das Europäische Gleichstellungsgesetz, wenn einerseits z. B. der Bund Naturschutz e.V. beteiligt wird und der BDS mit seinen wirtschaftsrelevanten Mitgliedern nicht. Es ist höchst zweifelhaft ob obiges Verfahren rechtskonform ist.

B) Begründung und Verträglichkeit der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wasser:

Zum Abwasser fehlen Aussagen zur Verträglichkeit und erhöhten Anfalls und Verträglichkeit mit dem bestehenden Kanalsystem.

Abfallerzeugung:

Hier fehlen Aussagen über voraussichtlich erhöhte anfallende Mengen.

Unfallrisiko:

Hier fehlen Aussagen.

Empfindlichkeit des zu untersuchenden Standorts:

Hier fehlen Aussagen.

Merkmale der möglichen Auswirkungen auf das geographische Gebiet und Menschen fehlen.

Einzelhandelsverträglichkeit und Folgen von Verlagerung Einzelhandelsflächen:

Es wurden keine Angaben bzw. Aussagen getroffen, ob die Festsetzungen im Einklang stehen zu den Verpflichtungen der Stadt Mainburg aus dem Raumordnungsverfahren zum Bebauungsplan GE Straßacker aus dem Jahr 2012. Somit sind die Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplans fehlerhaft.

Obiger Bebauungsplan bzw. Verfahren weist erhebliche Mängel auf und es ist höchst zweifelhaft, ob Rechtskonformität gewährleistet ist.

- Mit 10 : 1 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des BDS wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden wie folgt bewertet:

Da das Plangebiet auch großflächige Einzelhandelsnutzungen umfasst, wird der BDS im weiteren Verfahren (Auslegung Entwurf II) entsprechend beteiligt.

Die Planung berücksichtigt auch die Belange der Abwasserbeseitigung und Abfallbeseitigung in ausreichendem Maße. Auf die Ziffern 8.2 sowie 8.3.2 der Begründung wird verwiesen.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und auch überwiegend bebaut. Mit der vorliegenden Planung sollen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten geschaffen und eine entsprechende Nachverdichtung erreicht werden.

Für die Stadt Mainburg liegt gegenwärtig kein flächendeckendes Einzelhandelsentwicklungskonzept vor, auf das zurückgegriffen werden kann. Zur Beurteilung und Regelung zukünftiger Einzelhandelsnutzungen bzw. zur Ausweisung zukünftiger Standorte wird die Stadt Mainburg eine gesonderte Untersuchung in Auftrag geben. Derzeit wird eine ISEK entwickelt, das als Orientierungsrahmen das gesamte Stadtgebiet

in den Blick nehmen und dem Plangeber weitere Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen soll.

Die gegenständliche Nachverdichtung im Bereich der Deckblattänderung Nr. 05 wird dabei zugrunde gelegt.

3.2 Staatliches Bauamt Landshut vom 13.09.2021 (BBP, FNP, LP)

2.1 Grundsätzliches

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Landshut keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine –

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren kennen, mit Angabe des Sachstandes.

Die Umgehung Mainburg ist im Bundesverkehrswegeplan im vordringlichen Bedarf enthalten. Derzeit wird vom Staatlichen Bauamt jedoch nicht an der Maßnahme geplant.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen).

Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen. Im Bauleitplangebiet befinden sich straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgremien. Die fehlenden straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß § 5 Abs. 4 FStrG (OD-E, OD-V) müssen in den Bauleitplan eingetragen werden. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Eine Ausnahmbefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbandrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden. Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut (Sachgebiet P3) vorzunehmen.

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Bundesstraße von Abschnitt 340 Station 0,020 bis Abschnitt 340 Station 0,220 ein. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes darf im derzeitigen Bestand nicht verändert werden. Sollten durch eine Zunahme des Verkehrs zum Baugebiet weitere Zufahrten oder Linksabbiegespuren nötig werden, so hat die Kommune die Kosten der Änderung zu tragen.

Sichtflächen

Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3,0 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (§ 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL).

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Landshut zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

1.

Der Straßenbaulastträger erhebt gegen das Vorhaben keine Einwände, soweit die in der Stellungnahme formulierten „Auflagen“ in Bezug auf das Bauverbot, die Erschließung sowie die betreffenden Sichtflächen gewahrt werden (siehe die Ausführungen unter nachfolgender Ziffer 4).

2.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf die verkehrliche Entwicklung liegen nicht vor.

3.

Da gegenwärtig keine eigenen Planungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger zur Umsetzung anstehen, geht die Stadt Mainburg hinsichtlich der eigenen Zielsetzungen und Aussagen in der Planung von einer Zustimmung aus.

4.

Bauverbot

Die erforderliche anbaufreie Zone von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 301 ist im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Die Ortsdurchfahrtsgrenzen werden zudem noch nachrichtlich in die Planung aufgenommen. Die weiteren Anmerkungen hierzu werden zur Kenntnis genommen; sie sind im Zuge der Umsetzung entsprechender Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Auflagen des Straßenbaulastträgers werden zudem nachrichtlich in die Begründung unter Ziffer 8.1.2 zum Straßenverkehr aufgenommen.

Erschließung

Derzeit gibt es keine Planungen oder Bestrebungen, die Erschließungssituation im Plangebiet in Bezug auf die B 301 zu verändern.

Unter Berücksichtigung der ergänzenden Verkehrsuntersuchung beabsichtigt die Stadt Mainburg die Erstellung eines Bypasses als zusätzliche Abbiegespur von der Kreisstraße KEH 31 über den bestehenden Kreisverkehr in Richtung Norden zur B 301. Hierdurch soll für Rechtsabbieger ein direktes Auffahren auf die Bundesstraße ermöglicht werden, um die Belastung in der Abwicklung des Kreisverkehrs zu entzerren, da sich hier regelmäßig ein Rückstau in die Kreisstraße bildet, der zu erheblichen Verkehrsbehinderungen führt. Auf den Anhang 1 der Begründung wird verwiesen.

Sichtflächen

Die in der Planung dargestellten Sichtflächen entsprechen den Vorgaben des Straßenbaulastträgers und bedürfen daher keiner Änderung oder Ergänzung.

Im Ergebnis kann aufgrund der in der Planung bereits getroffenen Planungsaussagen sichergestellt werden, dass die Vorgaben des Straßenbaulastträgers uneingeschränkt berücksichtigt werden.

3.3 Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 27.09.2021 (BBP, FNP, LP)

Stellungnahme (BBP):

Zum Entwurf des Bebauungsplans geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

Gewässer und Hochwasserrisikomanagement

Der Geltungsbereich liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Abens. Das Überschwemmungsgebiet wurde mit Verordnung des Landratsamtes Kelheim vom 17.08.2021 neu festgesetzt (Umgriff entspricht der vorläufigen Sicherung und der Hochwassergefahrenfläche HQ100). Die alte Verordnung aus dem Jahr 1991 wurde aufgehoben. Auch die vorläufige Sicherung aus dem Jahr 2013 ist hinfällig. Die nachrichtliche Darstellung im Bebauungsplan sollte an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden, genauso wie die Erläuterungen in Abschnitt 4.5.3 der Begründung.

Weitere Anmerkungen zu Abschnitt 4.5.3 der Begründung:

- Hier wird der Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (IÜG) erwähnt. Dieser Kartendienst wurde eingestellt. Mit dem Themenbereich Naturgefahren des UmweltAtlas Bayern gibt es nun eine neue Plattform zur Information über Hochwassergefahren sowie zur Veröffentlichung von vorläufig gesicherten und amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Im

vorletzten Absatz auf Seite 18 wird „wild abfließendes Grundwasser“ erwähnt. Wahrscheinlich ist hier Oberflächenwasser gemeint und nicht Grundwasser.

- Zur Berechnung von SKI sollte ergänzt werden, dass es sich dabei um Nachweise für das Überschwemmungsgebiet der Abens handelte.
- Von der SiwaPlan Ingenieurgesellschaft mbH wurden im Jahr 2021 Überflutungsberechnungen für den Öchslhofer Bach für vier unterschiedliche Zustände durchgeführt. Aus unserer Sicht sollte im Bebauungsplan die Variante Istzustand dargestellt werden. Die dargestellte Variante sollte im Bebauungsplan oder der Begründung erwähnt werden.

Der Bebauungsplan enthält laut Legende Darstellungen von Überschwemmungsflächen des Öchslhofer Baches für ein HQhäufig und ein HQ100. Eine eindeutige Zuordnung zur Plandarstellung ist aufgrund abweichender Signaturen nicht möglich. Die Signaturen sollten übereinstimmend festgelegt werden. Laut telefonischer Aussage der Stadt Mainburg vom 27.09.2021 führt ein HQ100 des Öchslhofer Baches zu großflächigen Überschwemmungen im Geltungsbereich. Auf die Abwägungspflichten nach §§ 78 Abs. 3 und 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG weisen wir hin. Aus fachlicher Sicht sollte hierbei auch das Überschwemmungsgebiet des Öchslhofer Baches berücksichtigt werden. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden bzw. hinsichtlich einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben, sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§§ 78 Abs. 3 WHG, § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Ggf. über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Hochwasser zu minimieren. Es wird empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen. Wir empfehlen hierzu die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe von StMB und StMUV „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“.

Vorschlag für Festsetzungen:

Die im Plan gekennzeichneten Abflusswege sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über HW100 festgesetzt (Dazu sollte der Planer möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben). Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).

Die Errichtung von Tankstellen sollte aufgrund der Überschwemmungsproblematik ausgeschlossen werden (Ergänzung Festsetzung Nr. 1.1).

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

Die bestehende und geplante Bebauung liegt teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Öchslhofer Baches. Die Wassertiefen / Fließgeschwindigkeiten betragen bis zu cm / m/s.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende (auch über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Es wird grundsätzlich empfohlen, Gebäudeöffnungen im hochwassergefährdeten Bereich (z. B. Türschwellen, Oberkante Lichtschächte) mind. 25 cm über Fahrbahnoberkante anzuordnen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen."

Der textliche Hinweis Nr. 13 sollte an die örtlichen Gegebenheiten und rechtlichen Vorgaben angepasst werden:

- Nach unserem Wissensstand existieren keine Hochwasserschutzanlagen.
- Ein Bauverbot existiert nur im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Abens. Welche Berechnung ist gemeint?

- Formulierungsvorschlag für den vorletzten Satz:
„Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Abens sind gemäß § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen und nach § 78a WHG Geländeänderungen oder sonstige Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss behindern, verboten.“
- Hinweis zum Öchslhofer Bach siehe oben.

Stellungnahme (FNP):

Zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

Gewässer und Hochwasserrisikomanagement

Der Geltungsbereich liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Abens. Das Überschwemmungsgebiet wurde mit Verordnung des Landratsamtes Kelheim vom 17.08.2021 neu festgesetzt (Umgriff entspricht der vorläufigen Sicherung und der Hochwassergefahrenfläche HQ100). Die alte Verordnung aus dem Jahr 1991 wurde aufgehoben. Auch die vorläufige Sicherung aus dem Jahr 2013 ist hinfällig. Die nachrichtliche Darstellung im Flächennutzungsplan sollte an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden, genauso wie die Erläuterungen in Abschnitt 6.5 der Begründung.

Weitere Anmerkungen zu Abschnitt 6.5 der Begründung:

- Hier wird der Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (IÜG) erwähnt. Dieser Kartendienst wurde eingestellt. Mit dem Themenbereich Naturgefahren des UmweltAtlas Bayern gibt es nun eine neue Plattform zur Information über Hochwassergefahren sowie zur Veröffentlichung von vorläufig gesicherten und amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten.
- Auf Seite 15 wird „wild abfließendes Grundwasser“ erwähnt. Wahrscheinlich ist hier Oberflächenwasser gemeint und nicht Grundwasser.
- Zur Berechnung von SKI sollte ergänzt werden, dass es sich dabei um Nachweise für das Überschwemmungsgebiet der Abens handelte.

Laut telefonischer Aussage der Stadt Mainburg vom 27.09.2021 führt ein HQ100 des Öchslhofer Baches zu großflächigen Überschwemmungen im Geltungsbereich. Auf die Abwägungspflichten nach §§ 78 Abs. 3 und 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG weisen wir hin. Aus fachlicher Sicht sollte hierbei auch das Überschwemmungsgebiet des Öchslhofer Baches berücksichtigt werden. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden bzw. hinsichtlich einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben, sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§§ 78 Abs. 3 WHG, § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Es wird empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen. Wir empfehlen hierzu die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe von StMB und StMUV „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen.
Die Ausführungen werden wie folgt bewertet:

1.

Bezüglich des Überschwemmungsgebiets der Abens erfolgen die erforderlichen Anpassungen insbesondere nach Maßgabe der Verordnung des Landratsamtes Kelheim vom 17.08.2021.

Die Verordnung aus dem Jahr 1991 und die vorläufige Sicherung aus 2013 sind gegenstandslos und werden nicht weiter berücksichtigt.

2.

Bezüglich des Hochwasserrisikomanagements erfolgen die erforderlichen redaktionellen Anpassungen in der Begründung unter Ziffer 4.5.3 betreffend den Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete sowie das wild abfließende Oberflächenwasser.

Zudem werden die Ausführungen zur Berechnung der SKI GmbH + Co KG sowie zu den Überflutungsrechnungen der SiwaPlan Ingenieurgesellschaft mbH entsprechend ergänzt.

3.

Die Zuordnung sowie die Darstellung der Hochwassergefahrenflächen des Öchslhofer Baches werden entsprechend angepasst.

Zudem ist auf die Überflutungsberechnung der SiwaPlan Ingenieurgesellschaft mbH vom 02.12.2020 zu verweisen. Die gutachterliche Stellungnahme stellt die Situation bezüglich des Öchslhofer Baches in unterschiedlichen Szenarien dar. Die entsprechenden Erkenntnisse sind in der Planung adäquat berücksichtigt.

4.

Zu den Vorschlägen für Festsetzungen und Hinweise:

In Anbetracht der vorliegenden Hochwassergefahren wird entsprechend den Vorschlägen der Fachbehörde in Bezug auf die Arbeitshilfe „Hochwassermanagement in der Bauleitplanung“ folgende Festsetzung aufgenommen:

TF: 6.6 Hochwasserschutz

Die im Plan gekennzeichneten Abflusswege sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK-EG) der Gebäude ist mindestens 25 cm über HW100 zu legen. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten. Dies gilt ebenso für Keller mit wasserdichter und auftriebssicherer Wanne, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten sowie Installationsdurchführungen.

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein.

Ergänzend wird der in der Planung bereits vorhandene textliche Hinweis wie folgt umformuliert:

TH: 13-Hochwassergefahrenlage

Die bestehende und geplante Bebauung liegt teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Öchslhofer Baches. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise bzw. Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. Auf § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird verwiesen.

Es wird zudem grundsätzlich empfohlen, Gebäudeöffnungen im hochwassergefährdeten Bereich (z. B. Türschwellen, Oberkante Lichtschächte) mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante anzuordnen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Abens sind gemäß § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen und nach § 78a WHG Geländeänderungen oder sonstige Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss behindern, verboten.

Darüber hinaus wird aufgrund der sensiblen Lage des Standortes zum Grundwasser sowie aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Überschwemmungsflächen in Bezug auf den Hochwasserschutz die Nutzung von Tankstellen ausgeschlossen. Ausnahme bildet die Fläche des GE 2, da hier zur Wahrung des Bestandschutzes bereits eine derartige Nutzung im Bestand vorhanden ist. Auf Ziffer 1 der Textlichen Festsetzungen „Art der baulichen Nutzung“ wird verwiesen.

Die sonstigen Anmerkungen der Fachbehörde ergehen zur Kenntnis und sind auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) auch eigenverantwortlich vom jeweiligen Bauwerber zu berücksichtigen.

3.4 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 27.09.2021 (BBP, FNP, LP)

Wasserversorgung

Vorhabenträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str.6, 84072 Au i. d. Hallertau, E-Mail: info@zvwv-hallertau.de, Tel. 08752 868590.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung ON 150 PVC im Flurstück 704 der Gemarkung Mainburg (siehe beiliegenden Plan) mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Der Mindestdruck laut technischem Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung. Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, soweit diese noch nicht vorhanden sind, für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse. Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund der Gemarkung Mainburg wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Stadt Mainburg bzw. von dem Grundstückseigentümer zu tragen. Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden. Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie das Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung). Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungs-termine mit Bauablaufplan sind von der Stadt dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Stadt, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan GE/MI „Köglmühle“ DB Nr. 05 und Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans DB-Nr. 131 in Mainburg stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 704 mit 27 l/s, mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar, sowie über mindestens 2 Stunden, zur Verfügung. Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 6 von der Stadt zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet. Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich. Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan GE/MI „Köglmühle“ DB Nr. 05 und Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans DB-Nr. 131 in Mainburg eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserzweckverbandes wird zur Kenntnis genommen.
Hierzu ergeht folgende Würdigung:

1.

Der Einrichtungsträger bestätigt, dass das Plangebiet ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Im Weiteren sind hier die Bestimmungen und Anforderungen des Zweckverbandes zu beachten. Im Zuge der geplanten Umsetzung wird eine rechtzeitige Abstimmung vorgenommen. Ein Mindestdruck über die vorhandene Versorgungsleistung von 2,35 bar steht zur Verfügung.

2.

Entsprechend den Angaben des Zweckverbandes kann zusammen mit der Wasserversorgung eine ausreichende Löschwassermenge für den Brandschutz, mit einem Druck von 1,5 bar, über mindestens 2 Stunden, zur Verfügung gestellt werden.

3.

Es gelten die satzungsrechtlichen Bestimmungen des Zweckverbandes. Eine detaillierte Abstimmung mit dem Einrichtungsträger bezüglich der erforderlichen Hausanschlussleitungen hat auf der Ebene der Erschließungsplanung zu erfolgen.

Die Ausführungen des Zweckverbandes werden mit dem bisherigen Begründungsentwurf abgeglichen und bei Bedarf ergänzt.

3.5 LRA Kelheim - Abt. Bauplanungsrecht/Bauordnungsrecht vom 27.09.2021 (BBP)

Das Sachgebiet 41 – Bauplanungsrecht - hat bereits im ersten Beteiligungsverfahren eine Stellungnahme abgegeben. Alle in diesem Beteiligungsverfahren angemarkten Anregungen wurden - bis auf die unten angegebene - eingearbeitet. Aus Sicht des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht - bestehen keine Bedenken oder Anregungen für die Aufstellung des geplanten Bebauungsplans.

Anmerkung zu den Festsetzungen:

In Ziffer 2.3.1 wird die Wandhöhe für Wohngebäude festgesetzt, die eigentlich nach Ziffer 1.1 und 1.2 ausgeschlossen sind.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Abt. Bauplanungsrecht beim Landratsamt Kelheim wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Im Ergebnis erhebt die Fachbehörde gegen die vorliegende Planung keine weiteren Bedenken.

Unter Ziffer 2.3.1 wird die Bezeichnung für Wohngebäude zur Richtigstellung der Festsetzung ersatzlos gestrichen.

3.6 Landratsamt Kelheim - Abt. Immissionsschutz vom 27.09.2021 (BBP)

Die Fachstelle Technischer Immissionsschutz wurde von der Unteren Bauaufsichtsbehörde aufgefordert, eine fachtechnische Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung abzugeben. Die Stadt Mainburg plant die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/MI Köglmühle“ durch Deckblatt Nr. 05. Im Zuge der Änderung sollen Bauflächen angepasst, Gewerbeflächen in Sondergebietsflächen umgewidmet sowie eine Lärmkontingentierung durchgeführt werden.

Der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Begutachtung des Fachbüros Hooch & Partner vom 12.03.2021, Projekt-Nr. MBG-1779-05, beigelegt. Im Gutachten wurden den Flächen im Geltungsbereich Lärmemissionskontingente zugewiesen, die auf Dauer die Einhaltung des jeweiligen Orientierungswerts der DIN 18005 an den außerhalb befindlichen Immissionsorten sicherstellen sollen. Die Begutachtung berücksichtigt, wie im Vorfeld besprochen, bereits Flächen (MI) des Deckblatts Nr. 06. Die Beurteilung der Fachstelle beschränkt sich aber weitestgehend auf das gegenständliche Deckblatt Nr. 05. Die gegenständlichen Flächen im Geltungsbereich sind bereits allesamt bebaut. Die Begutachtung geht nicht darauf ein, ob die ansässigen Betriebe in der Lage sind, die nachträglich festgesetzten Schallkontingente im Bestand einzuhalten. Dies wird dadurch begründet, dass bei bestehenden Betrieben vorrangig die Bestimmungen der TA Lärm heranzuziehen seien und die bauplanerische Festsetzung der Kontingente erst bei Änderungen und Neugenehmigungen zum Tragen komme.

In der Praxis kann dies bei bestehenden Betrieben dazu führen, dass bereits kleinere Änderungen nicht mehr genehmigungsfähig sind, sollte das zugrunde gelegte Kontingent schon für den Bestandsbetrieb ungeeignet sein. Außerdem ist bei Neugenehmigungen von Betrieben, welche das Kontingent ausschöpfen, nicht sichergestellt, dass der zulässige Orientierungswert an den relevanten Immissionsorten in Summe mit allen anderen bestehenden Nutzungen eingehalten wird. Das Gutachten belegt die Einhaltung nur unter Berücksichtigung der Kontingente, die tatsächlichen ggf. die Kontingente übersteigenden Immissionen bestehender Betriebe bleiben dabei außer Acht. Dies kann regelmäßig dann zu einer kritischen Situation führen, wenn die Kontingentierung für die Neuansiedlung einen höheren Immissionsbeitrag an den Immissionsorten bedeutet, als der vormals auf der Fläche vorhandene Betrieb.

Zur Lösung des Sachverhalts ist eine schalltechnische Bestandsaufnahme der im Geltungsbereich ansässigen Betriebe erforderlich. Für einige Betriebe könnten bereits schalltechnische Begutachtungen vorliegen, was den Arbeitsumfang erheblich reduzieren dürfte. Den jeweiligen Flächen kann dann ein Schallemissionskontingent zugewiesen werden, welches dem tatsächlichen Bedarf entspricht und auch sicher eingehalten werden kann. So werden Flächen mit weniger schallrelevanten Betrieben nicht unnötig mit hohen Kontingenten versehen, welche den Flächen mit schallintensiveren Nutzungen fehlen würden. Schließlich ist mit dieser Vorgehensweise die Einhaltung der Orientierungswerte an den Immissionsorten in Summe auch bei Neuansiedlungen sicher gewährleistet. Die Handhabung nachgeschalteter Baugenehmigungsverfahren würde erheblich erleichtert werden. Redaktionell ist anzumerken, dass mit der in den Festsetzungen unter 14.1 im Absatz unter der Tabelle genannten Parzelle „MI 5“ wohl die Parzelle „MI 2“ gemeint sein dürfte. Es wird empfohlen, die Lage dieser Parzelle genauer zu definieren (zum Beispiel durch Angabe von Flurnummern), da der Verweis auf das Deckblatt 6 hier nicht sinnvoll ist.

Hinweis für das Verfahren zum Deckblatt Nr. 06:

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführte Problematik auch die Kontingentierung des Mischgebietsbereichs des Deckblatts Nr. 06 betrifft. Hinsichtlich der angestrebten Wohn- und Geschäftsnutzung im Bereich des Mischgebiets wäre eine gutachterliche Betrachtung des Straßenverkehrslärms und Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen empfehlenswert.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Abteilung Immissionsschutz beim Landratsamt Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Einwänden nimmt die Stadt Mainburg wie folgt Stellung:

Die Stadt Mainburg verweist auf das gegenständliche Schallschutzgutachten, erarbeitet durch das Sachverständigenbüro Hoock+Partner, Landshut, vom 12.03.2021. Darin sind alle erforderlichen Maßnahmen und Auflagen im Zusammenhang der notwendigen Lärmkontingentierung berücksichtigt und entsprechend abgearbeitet.

Maßgebliche Immissionsorte und deren Schutzbedürftigkeit innerhalb des Geltungsbereichs sowie dessen unmittelbarer Umgebung wurden erfasst und bei der Berechnung entsprechend berücksichtigt. Ebenso wurde die Lärmvorbelastung ermittelt.

Mit der Wahl des „starren Emissionsmodells“ bei der Kontingentierung wurden zudem Zusatzkontingente vergeben, damit keine unnötigen Pegelverluste zum Tragen kommen. Zusätzlich wurde eine schalltechnische Gliederung vorgenommen, die alle vorhandenen und geplanten Nutzungen ausreichend berücksichtigt.

Im Ergebnis ist aus fachlichen und auch aus planungsrechtlichen Gesichtspunkten die zusätzliche Forderung der Fachstelle, den gesamten Standort nachträglich betrieblich im Detail zu erfassen, nicht gerechtfertigt und auch nicht notwendig, da bereits eine adäquate Berücksichtigung im Zuge einer entsprechenden Bestandserfassung erfolgt ist.

Mit der gewählten Methodik sind in der Begutachtung alle notwendigen Schritte und Maßnahmen erfasst, um belastbare und ausreichende gewerbliche Nutzungen am Standort sicherzustellen. Die daraus resultierenden Emissionskontingente tagsüber von 61 bis 63 dB (A) bestätigen die Vorgehensweise und lassen repräsentativ gute Werte zu. Zur Nachtzeit liegen die Werte zwischen 41 und 48 dB (A) und lassen für gewerbliche Nutzungen noch durchaus gute Entwicklungen erwarten.

Angesichts gewisser Plananpassungen mit dem Entwurf II, insbesondere bezüglich des Bereichs SO 7, wird das immissionsschutztechnische Gutachten zum Schallimmissionsschutz überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben.

3.7 Landratsamt Kelheim - Abt. Naturschutz und Landschaftspflege vom 27.09.2021 (BBP)

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Artenschutz:

Um Konflikte mit dem Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) zu vermeiden, dürfen unvermeidbare Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

2. Parzelle GE 1:

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche wird nahezu vollständig als Lagerplatz genutzt. Wir bitten um Prüfung, ob hier tatsächlich ein Rückbau der Lagerflächen beabsichtigt ist.

3. Pflanzenliste:

Der Sibirische Hartriegel (*Cornus alba*) ist eine aus Asien stammende Art, die sich auch in die freie Natur ausbreitet und dazu tendiert, heimische Arten zu verdrängen. Die Art sollte daher aus der Artenliste entfernt werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Abt. Naturschutz beim Landratsamt Kelheim wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

1.

Die getroffenen Aussagen werden unter Ziffer 12 der Textlichen Festsetzungen zur Grünordnung „Schutz und Erhalt bestehender Gehölze“ ergänzend aufgenommen.

2.

Für den gegenwärtigen Bestand im Bereich des GE 1 ist im Umfang der erteilten Einzelgenehmigung von entsprechendem Bestandsschutz auszugehen. Bei etwaigen baulichen oder nutzungsbezogenen Änderungen sind auch im GE 1 die entsprechenden Festsetzungen zu berücksichtigen. Eine Anpassung der Plandarstellungen ist nicht veranlasst.

3.

Die betreffende Art wird aus der Pflanzliste entnommen.

3.8 Landratsamt Kelheim - Abt. Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat vom 27.09.2021 (BBP)

Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Bedenken. In der Begründung zum Bebauungsplan / Grünordnungsplan ist der erforderliche Löschwasserbedarf jedoch immer noch falsch bemessen (9 BRANDSCHUTZ auf S. 35).

... ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Stunden...

Entsprechend Tabelle 1 DVGW Arbeitsblatt W 405 muss der Löschwasserbedarf bei einem GE mit angegebener GFZ von max. 1,2, abhängig von der Gefahr der Brandausbreitung, mind. 96 m³/h oder 192 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden betragen. Es wird auch auf die Stellungnahme des Kreisbrandrats vom 13.08.2020 und das Sitzungsprotokoll vom 10.03.2021 verwiesen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Abt. Feuerwehrwesen beim Landratsamt Kelheim wird zur Kenntnis genommen und wie folgt bewertet:

Die entsprechenden Ausführungen werden mit dem Begründungsentwurf unter Ziffer 9 Brandschutz abgeglichen und in erforderlichem Umfang angepasst.

3.9 Landratsamt Kelheim, Abt. Abfallrecht kommunal vom 27.09.2021 (BBP)

Der in dieser Sache vorangegangenen Stellungnahme von Seiten der kommunalen Abfallwirtschaft ist nichts hinzuzufügen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Abt. Abfallrecht kommunal beim Landratsamt Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Die Fachstelle bestätigt in der nun vorliegenden Stellungnahme, dass in Bezug auf das Abfallrecht keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

3.10 Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 22.10.2021 (BBP, FNP, LP)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „GE/MI Köglmühle“ mit Deckblatt Nr. 5. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmitteldiscounter) sowie die Etablierung eines Fachmarktzentrums geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan soll mit Deckblatt Nr. 131 im Parallelverfahren geändert werden. Hierzu wurde seitens der Höheren Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 12.08.2020 Stellung genommen. Zusammenfassend wurde u. a. um Konkretisierung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen, insbesondere für das geplante Fachmarktzentrum (SO 7 / Flurstück 704), gebeten, damit eine landesplanerische Überprüfung vorgenommen werden kann. In der erneuten Auslegung wird ersichtlich, dass mit der Planung im Bereich des geplanten SO 7 der Grundstückseigentümerin die Möglichkeit verschafft werden soll, die bestehende Immobilie flexibler zu nutzen und durch einen Anbau zu erweitern. Insgesamt soll dann innerhalb des SO 7 eine Verkaufsfläche von 2.500m² zulässig sein. Derzeit sind auf dem Gelände in einem GE Einzelhandelsflächen aus dem Sortimentsbereich Bekleidung (NKD), Schuhe (Happy Schuh), Spielwaren (Rofu) und andere Nutzungen (Gastronomie, Podologie und Spielothek) vorhanden. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe liegen, je für sich betrachtet, nicht über der Großflächigkeitsschwelle und bilden zusammen auch noch kein Einkaufszentrum. Mit der geplanten Erweiterung des Baufensters und der Ausweitung der Verkaufsflächen würden dort aber Einzelhandels-großprojekte im Sinne des LEP bzw. ein Einkaufszentrum entstehen. In diesem Fall müsste man davon ausgehen, dass aufgrund der höheren Gesamtattraktivität des Vorhabens eine gesteigerte Raumwirkung einhergeht. Einzelne, der im SO vorgesehenen und auch teilweise im Bestand vorzufindende, Sortimente würden in einem Einkaufszentrum über der im LEP normierten Schwelle für die zulässige Kaufkraftabschöpfung liegen und stünden folglich nicht im Einklang mit dem LEP-Ziel 5.3.3.

Welche Nutzungen im Bereich des SO 7 in Zukunft tatsächlich vorgesehen sind, lässt sich aus den Planunterlagen aber nicht erschließen. Die Summe der möglichen Verkaufsflächen liegt weit über der festgelegten zulässigen Gesamtverkaufsfläche, weshalb der Eindruck entsteht, dass hier eine „Planung auf Vorrat“ betrieben werden soll, ohne dass ein konkretes Vorhaben dahintersteht. Zudem sind keine Aussagen zum Einzugsgebiet für die Sortimente des sonstigen Bedarfs dargelegt, sodass eine abschließende Bewertung zur Übereinstimmung mit LEP 5.3.3 derzeit nicht möglich ist. Eine „Planung auf Vorrat“ ist aus hiesiger Sicht nicht sachgerecht, weil die baurechtliche Einordnung und die Bewertung der räumlichen Wirkung von Einzelhandelsvorhaben von der konkreten sortimentspezifischen und baulichen Ausgestaltung mit abhängig sind. In einer „Worst Case Betrachtung“ müsste jedenfalls festgestellt werden, dass die Gesamtplanung im Bereich des SO 7 nicht mit den Erfordernissen der Raumordnung in Übereinstimmung zu bringen ist. Zusammenfassend wird daher dringend empfohlen, eine Anpassung des Bebauungsplanes und Änderung des F-Planes im Bereich des geplanten SO 7 erst dann in Angriff zu nehmen, wenn es konkrete Absichten zur Nutzungsänderung gegenüber dem Bestand gibt und ein Einzelhandelsentwicklungskonzept vorliegt (siehe städtebaulicher Hinweis). Mit der Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters auf der Fläche SO 4 sowie der Neuordnung der Gewerbeflächen GE1-6 besteht weiterhin grundsätzlich Einverständnis.

Hinweis aus städtebaulicher Sicht:

Die weitere Einzelhandelsentwicklung sollte Ausdruck eines planerischen Gesamtkonzeptes sein. Die Stadt Mainburg stellt derzeit mit Unterstützung durch die Städtebauförderung ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) auf. Es wird dringend angeraten, das in Auftrag gegebene ISEK durch ein Einzelhandelsentwicklungskonzept zu ergänzen, um eine Strategie für die weitere Einzelhandelsentwicklung und zugleich Werkzeug in der Stadtentwicklung und Bauleitplanung zu erarbeiten.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Einwänden nimmt die Stadt Mainburg wie folgt Stellung:

Zur Klärung der Anforderungen an die Belange der Raumordnung und Landesplanung hat zwischen der Regierung, Abt. Höhere Landesplanung, der Stadt Mainburg sowie dem planenden Ingenieurbüro KomPlan, unter Teilnahme des Interessenten, hinsichtlich des SO 7 am 27.09.2021 ein Abstimmungstermin stattgefunden. Hierbei wurde allen Beteiligten die Situation zur Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen auf Ebene der Landesplanung erläutert, mit dem Ergebnis, dass sich eine Entwicklung für den betreffenden Standort mit den bis dato in der Planung vorgesehenen Nutzungen unter den gegenwärtigen Voraussetzungen kaum rechtfertigen lässt.

Das bislang angedachte Ziel einer flexiblen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeit für eine großflächige Einzelhandelsnutzung lässt sich mit den gesetzlichen Anforderungen in dieser Form nicht vereinbaren, zumal für das Stadtgebiet Mainburg gegenwärtig keine detaillierten Kenntnisse der gesamten Einzelhandelsstruktur vorliegen. Zudem liegen vom Interessenten hinsichtlich des SO 7 aktuell keine detaillierten Planungsabsichten vor.

Angesichts dessen wird von Seiten der Regierung von Niederbayern der Stadt Mainburg dringend angeraten, im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens keine Entwicklungsmöglichkeiten für den Teilbereich des SO 7 vorzunehmen. Darüber hinaus sollte die Stadt Mainburg bezüglich der gesamten Einzelhandelsstruktur eine Untersuchung beauftragen, um für die Zukunft eine adäquate Beurteilung von Einzelhandelsnutzungen im gesamten Stadtgebiet treffen zu können. Im Anschluss daran könnte auf der Ebene eines eigenständigen Änderungsverfahrens für den Standort des SO 7, bei entsprechendem Bedarf und damit verbundener Antragstellung, eine Umplanung in Erwägung gezogen werden.

Aus den vorgenannten Gründen beschließt die Stadt Mainburg, den Empfehlungen der Fachbehörde uneingeschränkt zu folgen. Anlässlich des gegenständlichen Änderungsverfahrens Deckblatt Nr. 05 wird keine Nutzungsänderung für den Bereich des SO 7 erfolgen; vielmehr verbleibt es bei diesem Standort bei einer Gewerbenutzung nach § 8 BauNVO. Unter Berücksichtigung der aktuellen Bestandssituation sind für den Grundstückseigentümer bzw. Nutzer mithin keine Veränderungen verbunden.

Zudem wird die Stadt Mainburg zeitnah ein Fachbüro zur Erarbeitung eines städtischen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes beauftragen, damit für die weitere Zukunft aussagekräftige und verträgliche Bewertungen und Entscheidungen im Hinblick der Einzelhandelsstruktur, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, getroffen werden können.

Im Ergebnis wird die Planung aufgrund der Ausführungen und Empfehlungen der Fachbehörde entsprechend geändert. Dies sowohl im Interesse der Stadt Mainburg wie auch der Regierung von Niederbayern, die bei dieser Vorgehensweise die uneingeschränkte Unterstützung zugesichert und sich mit den sonstigen Zielen der Bauleitplanung einverstanden erklärt hat.