

Sitzung: 11.07.2024 Bau- und Umweltausschuss

TOP 1

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "An der Sandolfstraße" mit Deckbl.-Nr. 2 in Sandelzhausen;
Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Beschluss:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB fand im Zeitraum vom 03.04.2024 bis einschließlich 17.04.2024 statt.

1. Bürger 1, Schreiben vom 11.03.2024, eingegangen am 22.03.2024

Die Stadt Mainburg beabsichtigt nun die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Hierzu möchte ich nach meinen Ausführungen vom 13.07.2021, die der Stadt Mainburg zugingen, nochmals mit folgenden Punkten Stellung nehmen und bitte um eine Klärung meiner Anliegen in schriftlicher Form sowie Beachtung der vorgebrachten Fakten in den weiteren Planungen.

Ergänzung zum Schreiben an die Stadt Mainburg vom 13.07.2021:

1. Bebauung im Überschwemmungsgebiet

Die nun angestrebte 2. Änderung und weitergehende Planung sieht nach wie vor eine starke Bebauung in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet vor. Eine solche Bebauung ist laut §78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 6 – WHG: repressives Bauverbot grundsätzlich untersagt. Eine wasserrechtliche Ausnahme-genehmigung liegt nicht vor. Deshalb fordere ich dieses Verbot bereits im Bebauungs- und Grünordnungsplan zu berücksichtigen und keine Lockerungen dahingegen zuzulassen.

Die laut „Begründung in der Fassung vom 07.02.2024“ durchgeführten Abgrabungen auf der Flurnummer 6 zum Ausgleich sind im Umfang in Frage zu stellen und von der zuständigen Behörde, wie vom Planungsbüro Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH vorgeschlagen, zu prüfen.

Ich möchte nochmal darauf hinweisen, dass eine Bebauung in einem solchen Bereich eine starke Gefährdung gerade auch für Anlieger flussaufwärts darstellt. Aus einer solchen Bebauung darf sich keine Gefahr für Leib und Leben von Bewohnern sowie eine unzumutbare Beeinflussung von Nachbargrundstücken durch das beabsichtigte Vorhaben ergeben. Eine Beeinflussung sehe ich als gegeben.

Wie im Geotechnischen Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH angemerkt, sollen in solchen Fällen auch die Erfahrungen der Anwohner, neben den amtlichen Unterlagen, eingeholt werden. Hierzu kann ich berichten, dass dieser Bereich in den letzten Jahren regelmäßig überschwemmt war, was nach der geplanten intensiven Bebauung nicht mehr möglich sein wird. Somit kann das Ausreichen des angeblich nach Begründung vom 07.02.2024 zusätzlich hergestellten Retentionsraums ebenfalls angezweifelt werden.

Ich bitte Sie die Planungen nochmal intensiv zu prüfen, da aus meiner Sicht die Stadt Mainburg nicht alle Aspekte berücksichtigt hat, weshalb dieses Schreiben nun Ihnen zugeht.

Zur Info finden Sie im Anhang auch noch das Schreiben vom 13.07.21, das der Stadt Mainburg als Stellungnahme bereits zur 1. Änderung zugegangen ist.

Schreiben vom 13.07.2021:

Laut Bekanntmachung vom 01.06.2021 beabsichtigt die Stadt Mainburg die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Rahmen der mitveröffentlichten Planungsunterlagen. Hierzu möchte ich mit folgenden Punkten Stellung nehmen und bitte um eine Klärung meiner Anliegen in schriftlicher Form sowie Beachtung der vorgebrachten Fakten in den weiteren Planungen.

1. Parkraum im Planungsbereich

Die derzeitige Planung sieht hauptsächlich Stellplätze im Bereich einer Tiefgarage vor. Zumeist sind Parkmöglichkeiten in solchen Fällen für bspw. Besucher der Häuser aufgrund von Zugang-/ Zufahrtbeschränkungen nicht nutzbar. Selbst wenn oberirdisch Parkplätze entstehen sollten geht nicht klar hervor, in welchem Ausmaß dies geschehen soll. Somit ist naheliegend, dass lediglich Parkplätze im Umfang des derzeit gültigen Parkplatzschlüssels der Stadt Mainburg von 2 Parkplätzen pro Wohneinheit nachgewiesen werden müssen. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass Besucher der drei Häuser mit jeweils sechs Wohneinheiten zum Abstellen ihrer Fahrzeuge den öffentlichen Raum im Bereich der Sandolfstraße nutzen müssen und dadurch erhebliche Verkehrsbehinderungen zu erwarten sind. Hier muss aus meiner Sicht ein wesentlich höherer Parkplatzschlüssel auf dem überplanten Gelände als 2 berücksichtigt werden, sodass für die Anwohner keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Dabei ist insbesondere die Gegebenheit zu betrachten, dass sich in direkter Nachbarschaft das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr Sandelzhausen befindet. Hier dürfen zu keinem Zeitpunkt Engpässe der Zu- und Abfahrtswege entstehen, die durch bspw. parkende Besucher entstehen können. Deshalb bitte ich um eine Stellungnahme zur derzeitig geplanten Anzahl der Parkplätze auf dem überplanten Gelände, sowie die Anzahl der Parkplätze, die über die minimal notwendige Anzahl zusätzlich mit eingeplant werden. Sollten keine weiteren Stellplätze als die minimal notwendige Anzahl eingeplant werden, bitte ich Sie darum weitere Parkplätze vorzusehen.

2. Bebauung im Überschwemmungsgebiet

Die derzeitige Planung sieht eine Bebauung zumindest teilweise im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet vor. Die Festsetzung erfolgte erst vor kurzem und unterliegt aktuellen Berechnungen. Eine Bebauung in einem solchen Bereich stellt eine starke Gefährdung gerade auch für Anlieger flussaufwärts dar, da eine Drosselstelle bewusst herbeigeführt wird. Eine solche Bebauung ist somit unzulässig und sollte dringendst vermieden werden. Der Bereich der HQ extrem Ereignisse nimmt sogar noch deutlich mehr Raum ein, der in der aktuellen Planung ebenfalls überplant ist. Diese Grenzen müssen aus meiner Sicht in jedem Fall eingehalten werden. Diese Einschränkung in der Überplanbarkeit wurden auch den Nachbargrundstücken auferlegt. Die Planung muss somit dahingehend dringend angepasst werden, damit keine Verletzungen mit Überschwemmungsgebieten stattfinden!

3. Flächenversiegelung und Regenwassermanagement

Die deutlich massivere Bebauung bewirkt auch eine deutlich stärkere Versiegelung der Flächen. Von diesen Flächen muss auch das auftretende Regenwasser abgeführt werden. Dies führt wiederum zu einer deutlichen Verschärfung der Hochwassersituation der restlichen Anlieger. Des Weiteren befindet sich die Bebauung von vornherein an einem sehr neuralgischen Punkt, da sowohl Wasser aus dem Wohngebiet an der Geißbergstraße, wo ebenfalls neue Parzellen geplant sind, als auch Wasser vom Baugebiet am Kindergarten und dem in diesem Bereich neu geplanten Baugebiet hier zusammengeführt werden. Zusätzlich wird laut Planungsunterlagen beabsichtigt das Gelände über die aktuelle Höhe hinaus aufzuschütten. Somit wird der Retentionsraum für Überschwemmungswasser deutlich reduziert, was sich wiederum negativ auf die Anlieger flussaufwärts auswirkt. Ich bitte Sie um eine Stellungnahme, ob die derzeit verbaute Kanalisation auf dieses Wasseraufkommen ausgelegt ist. Außerdem bitte ich Sie um Offenlegung und Erläuterung der Berechnungen zu den Abflussmengen im Planungsgebiet aus den verschiedenen Baugebieten und die Auswirkungen auf die Hochwassersituation, auch flussaufwärts.

4. Verkehrsaufkommen Sandolfstraße

Das Verkehrsaufkommen an der Sandolfstraße ist durch die Erschließung des Baugebiets an der Geißbergstraße und zusätzlich durch den Durchgangsverkehr der Firma [...] im Moment sehr ausgelastet bzw. überlastet. Eine Bebauung, wie in den Planungsunterlagen ersichtlich führt zu einem nochmal gesteigerten Verkehrsaufkommen, da eine weitreichende Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln aufgrund der mangelnden Anbindung und den regionalen Gegebenheiten nicht zu erwarten ist. Eine Verschärfung ist somit vorprogrammiert. Ich bitte sie hierzu die Berechnungen zum Verkehrsaufkommen und zur maximalen Belastung der Sandolfstraße aufgrund von realen und validen Daten offenzulegen und zu erläutern, bzw. die Bebauung auf ein geeignetes Maß zu reduzieren.

5. Bebauung in der Nähe eines Biotops

Die Bebauung soll am Rande eines Biotops erfolgen. Ich bitte Sie um Stellungnahme, wie das Vorhaben mit den Interessen eines Biotops zu vereinbaren ist und ob eine verdichtete Bebauung in einem solchen Bereich überhaupt zulässig ist.

- Mit 7 : 3 Stimmen – (StR'in Setzensack)

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bürgers 1 mit Schreiben vom 11.03.2024 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Mainburg würdigt die Belange des Hochwasserschutzes insbesondere in derart sensiblen Gebieten, wie dem Talraum des Sandelbaches. Gleichwohl hält sie an der bisherigen Planung fest und stützt sich hierbei auf nachfolgende Gesichtspunkte:

Die Vorgaben des § 78 WHG sind zu beachten. Der Hydraulische Nachweis zum Bebauungsplan „An der Sandolfstraße“ – 1. Änderung vom 13.09.2021 des Büros Wipfler PLAN Gesellschaft mbH, Hohenwarter Straße 124, 85276 Pfaffenhofen, und der darin vorgesehene Retentionsraumausgleich auf einer 670 m² großen Teilfläche der Fl.-Nr. 6, wurden erstellt. Hierzu liegt auch die Unterschrift einer Nachbarin zu den veränderten Einstauhöhen bei Hochwasser vor. Der Retentionsflächenausgleich wurde durch Bodenabtrag im September 2023 hergestellt.

Zudem hat die Stadt Mainburg am 25.04.2024 einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung – Verordnung des Landratsamtes Kelheim vom 20.11.2020 – Ausnahme vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Sandelbach“ für den Bebauungs- und Grünordnungsplan "An der Sandolfstraße" 2. Änderung, Stadt Mainburg, beantragt. Sobald dieser vom Landratsamt Kelheim genehmigt ist, steht dem Bauvorhaben auch mit der sehr kleinflächigen Berührung des Überschwemmungsgebietes nichts im Wege.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 03.04.2024 bis einschließlich 17.04.2024 statt. Insgesamt wurden 25 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz Bayern e. V.
- Erdgas Südbayern GmbH
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz e. V.
- Polizeiinspektion Mainburg
- VG Mainburg

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Regierung von Niederbayern, Schreiben vom 27.03.2024
- Stadt Mainburg Hochbau, Schreiben vom 03.04.2024
- Stadt Mainburg Tiefbauamt, Schreiben vom 12.04.2024
- IHK Regensburg Niederbayern-Oberpfalz, Schreiben vom 03.04.2024
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Kreisbrandrat, Schreiben vom 09.04.2024
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht, Schreiben vom 09.04.2024
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, Schreiben vom 09.04.2024
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Bodenschutz, Schreiben vom 09.04.2024
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Städtebau, Schreiben vom 09.04.2024
- Regionaler Planungsverband Landshut, Schreiben vom 04.04.2024

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Energienetze Bayern GmbH, Schreiben vom 03.04.2024

Mit Schreiben vom 26.März 2024 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach Baugesetzbuch über die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Sandolfstraße“ der Stadt Mainburg informiert. Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Das Planungsgebiet kann bei Wirtschaftlichkeit mit Erdgas versorgt werden. In der Sandolfstraße befindet sich bereits eine Erdgasleitung. Auf diese Leitung ist bei der Planung und bei den Bauarbeiten zu achten. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Leitungseinweisung einzuholen, und das Merkblatt „Schutzanweisung“ ist zu beachten.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH mit Schreiben vom 03.04.2024 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließung und Bauausführung beachtet.

3.2 Telekom Deutschland GmbH, Schreiben vom 08.04.2024

Können Sie uns bereits Termine / Daten zu o. g. Vorhaben nennen?

Um unsere Termine und Systeme zu pflegen sowie eine Planung und Berechnung der Wirtschaftlichkeit für Ihr Neubaugebiet und folglich auch die richtige Produktauswahl für unsere Kunden sicherzustellen, bitten wir Sie, beigefügte Anlage „Eckdaten zum Neubaugebiet“, auch wenn noch nicht alle Daten bekannt sind, baldmöglichst an uns zurück zu senden.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH mit Schreiben vom 08.04.2024 wird zur Kenntnis genommen.

3.3 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 09.04.2024

Mit E-Mail des Büros Marion Linke und Klaus Kerling vom 26.03.2024 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Umwelt mit Schreiben vom 09.04.2024 wird zur Kenntnis genommen.

3.4 Landratsamt Kelheim, Schreiben vom 09.04.2024

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

Keine Bedenken

Von Seiten des Kreisbrandrates und des Bauplanungsrechts werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Seitens des kommunalen Abfallrechts wird auf die in diesem Verfahren bereits geleistete Stellungnahme verwiesen.

Schreiben der Abteilung kommunales Abfallrecht vom 21.11.2023

Die Müllgefäße sind an den Abholungsterminen an der Sandolfstraße bereitzustellen. Zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen ist zu prüfen, ob eine Sammelstelle zu errichten ist, die dann ggf. in ausreichender Größe vorzuhalten ist.

Belange des Immissionsschutzes

Die Stadt Mainburg plant die Änderung des o.g. Bebauungsplanes. Im Zuge der erneuten Auslegung soll die Verteilung der Wohneinheiten nochmals angepasst werden.

Dadurch ergibt sich keine anderslautende Beurteilung der Fachstelle. Auf die bereits ergangenen Stellungnahmen wird verwiesen.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Durch die Änderungen werden naturschutzfachliche Belange nicht berührt.

Belange des Bodenschutzes

Gegen die vorgelegten Planungen werden keine Einwendungen erhoben.

Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.

Belange des Wasserrechts

Seitens des Wasserrechts wird weiterhin an der Stellungnahme im Verfahren nach § 13 a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB vom 31.08.2023 (wie auch in der Stellungnahme im Verfahren nach § 13 a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 08.11.2023) festgehalten.

Die dort aufgeführten Belange gemäß § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG wurden in der 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mainburg vom 11.10.2023 berücksichtigt. Ein Hinweis bzgl. des Verbotes nach § 78 Abs. 4 WHG für die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen wurde in der Begründung zum Bauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

Aus wasserrechtlicher Sicht besteht mit der Änderung des Bauungs- und Grünordnungsplanes „An der Sandolfstraße“ Einverständnis.

Im Übrigen ist das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu den wasserwirtschaftlichen Belangen zu beteiligen.

Belange des Städtebaus

Zu der im Betreff genannten geplanten Bauungsplanänderung bestehen aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, keine Anregungen.

- Mit 9 : 1 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim mit vom Schreiben vom 09.04.2024 wird zur Kenntnis genommen.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Verweise auf die vorangegangene Abwägung bzw. auf keine neuen Anregungen zu den Belangen des kommunalen Abfallrechts werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Prüfung auf möglicherweise nötige Sammelstellen wird redaktionell in der Begründung ergänzt.

Belange des Immissionsschutzes

Die Verweise auf die vorangegangene Abwägung bzw. auf keine neuen Anregungen zu den Belangen des Immissionsschutzes werden zur Kenntnis genommen.

Belange des Naturschutzes

Die Verweise auf die vorangegangene Abwägung bzw. auf keine neuen Anregungen zu den Belangen des Naturschutzes werden zur Kenntnis genommen.

Belange des Bodenschutzes

Die Verweise auf die vorangegangene Abwägung bzw. auf keine neuen Anregungen zu den Belangen des Bodenschutzes werden zur Kenntnis genommen.

Belange des Städtebaus

Die Verweise auf die vorangegangene Abwägung bzw. auf keine neuen Anregungen zu den Belangen des Städtebaus werden zur Kenntnis genommen.

Belange des Wasserrechts

Die Stadt Mainburg würdigt die Belange des Hochwasserschutzes insbesondere in derart sensiblen Gebieten, wie dem Talraum des Sandelbaches. Gleichwohl hält sie an der bisherigen Planung fest und stützt sich hierbei auf nachfolgende Gesichtspunkte:

Die Vorgaben des § 78 WHG sind zu achten. Der Hydraulische Nachweis zum Bebauungsplan „An der Sandolfstraße“ – 1. Änderung vom 13.09.2021 des Büros Wipfler PLAN Gesellschaft mbH, Hohenwarter Straße 124, 85276 Pfaffenhofen, und der darin vorgesehene Retentionsraumausgleich auf einer 670 m² großen Teilfläche der Fl.-Nr. 6. Hierzu liegt auch die Zustimmung einer Nachbarin samt Unterschriften im Plan vom 02.09.2021 zu den veränderten Einstauhöhen bei Hochwasser vor, hier maximaler Anstieg 16 cm auf einer ca. 1.900 m² großen Teilfläche der Fl.-Nr. 1, Gemarkung Sandelzhausen, südwestlich des Schlosses. Der Retentionsflächenausgleich wurde durch Bodenabtrag im September 2023 hergestellt.

Zudem hat die Stadt Mainburg am 25.04.2024 einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung – Verordnung des Landratsamtes Kelheim vom 20.11.2020 – Ausnahme vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Sandelbach“ für den Bebauungs- und Grünordnungsplan "An der Sandolfstraße" 2. Änderung, Stadt Mainburg, beantragt. Sobald dieser vom Landratsamt Kelheim genehmigt ist, steht dem Bauvorhaben auch mit der sehr kleinflächigen Berührung des Überschwemmungsgebietes aus Sicht der Stadt Mainburg nichts im Wege.

Die Begründung wird in Kapitel 6 dementsprechend als redaktionelle Änderung angepasst.

3.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut, Schreiben vom 10.04.2024

Das AELF Abensberg-Landshut hält die Stellungnahme vom 24.08.2023 aufrecht.

Schreiben vom 24.08.2023

Unter Punkt 8. Immissionsschutz sind angrenzende Nutzflächen (Grünland) und die von der Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen nicht aufgeführt. Deshalb bitten wir sie folgenden Passus mit aufzunehmen:

„Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist), Staubimmissionen (Ernte, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Diese Immissionsbelastung kann auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden anfallen.“

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom Schreiben vom 10.04.2024 wird zur Kenntnis genommen.

Der gewünschte Text ist bereits in Kapitel 8 in der Begründung auf Seite 13 zum Entwurfsplanstand eingearbeitet worden. Die Aufrechterhaltung der Stellungnahme vom 24.08.2023 ist somit nicht gerechtfertigt, da der Anregung nachgekommen wurde.

3.6 Staatliches Bauamt Landshut, Schreiben vom 10.04.2024

Die o.g. Planung liegt nicht unmittelbar an unserer Staatsstraße 2049. Die Erschließung erfolgt über das bestehende untergeordnete Straßennetz. Trotz der großen Distanz, wird auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emission (Lärm, Staub, etc.) hingewiesen.

Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Landshut mit Schreiben vom 10.04.2024 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließung und Bauausführung beachtet.

3.7 Vodafone GmbH, Schreiben vom 16.04.2024

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.03.2024.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Vodafone GmbH vom Schreiben vom 16.04.2024 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließung und Bauausführung beachtet.

3.8 Wasserwirtschaftsamt Landshut, Schreiben vom 17.04.2024

Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

Lage im Überschwemmungsgebiet:

Wir weisen erneut darauf hin, dass die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG bedarf. Das westliche der drei Gebäude ist bereits im Rohbau. Wir haben keine Kenntnis über eine beantragte Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG für den bereits errichteten Rohbau. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung sind aus fachlicher Sicht zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht gegeben (siehe Retentionsraumausgleich).

Retentionsraumausgleich:

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter 6. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft zum Retentionsraumausgleich auf den hydraulischen Nachweis des IB Wipfler PLAN Gesellschaft mbH vom 13.09.2021 verwiesen. Darin wird dargestellt, dass der Retentionsraumverlust volumengleich ausgeglichen wird, bzw. in der Zwischenzeit ausgeglichen wurde. Trotzdem wird die Fläche eines Dritten bei einem HQ 100 stärker überschwemmt. Der Retentionsraumausgleich ist somit nicht funktionsgleich. Eine Zustimmung zur Baumaßnahme des Eigentümers der benachteiligten Fläche ist uns nicht bekannt.

Stark gespanntes Grundwasser:

Im Geotechnischen Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom 02.09.2021 wurde stark gespanntes Grundwasser auf der untersuchten Fläche erbohrt. In Anlage 1.4 sind die geologischen Schemaschnitte inklusive der OK Bodenplatte Tiefgarage ersichtlich.

Auf welcher Tiefe die UK Bodenplatte der Tiefgarage, sowie die Gründung des Bauwerkes / der Tiefgarage zu liegen kommt, ist aus dem geotechnischen Bericht nicht ersichtlich. Aufgrund der Festigkeit des Bodens gehen wir von einer benötigten Gründungstiefe mindestens bis in den Bereich des Druckwasserspiegels des stark gespannten Grundwasserleiters aus. Werden die stark gespannten Grundwasser überdeckenden Schichten durch Bautätigkeit geschwächt, ist ein Grundbruch zu befürchten.

Aus fachlicher Sicht ist daher die Errichtung der Tiefgarage, wie sie im geologischen Bericht dargestellt wird, nicht möglich.

Am 12.06.2024 wurde vom Wasserwirtschaftsamt (WWA) ergänzend Folgendes per E-Mail mitgeteilt:

Bei einer Ortseinsicht am 24.05.24 wurde in dem ohne Baugenehmigung errichteten Rohbau auf Fl.-Nr. 6/3, Gemarkung Sandelzhausen, Wasser im Keller angetroffen. Ebenso wurde ein Brunnenschacht in unmittelbarer Nähe zum Rohbau mit einer Tiefe von ca. 1,4 m vorgefunden. In diesem Brunnenschacht stand das Wasser bis ca. 0,4 m unter GOK. Eine wasserrechtliche Genehmigung für die Errichtung des Brunnens liegt nicht vor.

Die bis dato über die Stadt Mainburg nachgelieferten Unterlagen sind nach wie vor nicht ausreichend, um abschließend zu klären, ob durch das Einbringen der Gründung in das stark gespannte Grundwasser ein Grundbruch verursacht werden könnte. Hier fehlt eine wasserrechtliche Genehmigung für das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser.

Zudem liegt das Bauvorhaben im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Sandelsbaches. Hierauf wurde durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut mit den Schreiben vom 13.07.21, 17.01.2022, 11.09.23, 04.12.23, 16.01.24 und 17.04.24 immer wieder hingewiesen.

Die Schaffung eines funktionsgleichen Retentionsraumausgleiches hat nach wie vor nicht stattgefunden und ist momentan auch nicht absehbar. Eine Ausnahmegenehmigung zur Überschwemmungsgebiets-VO liegt nicht vor.

Aufgrund des Eingriffes in stark gespanntes Grundwasser, einer durch eine Ortseinsicht bestätigten negativen Beeinflussung des Bauvorhabens durch Grundwasser, der Lage im Überschwemmungsgebiet mit fehlendem Retentionsraumausgleich und dem Fehlen jeglicher wasserrechtlicher Genehmigung, ist aus fachlicher Sicht der Rückbau zu fordern.

Am 12.06.2024 wurde vom Wasserwirtschaftsamt (WWA) ergänzend Folgendes per E-Mail mitgeteilt: Dieses Schreiben ging seitens von Anliegern an das WWA: „Das aktuelle Hochwasser ging bis an die Hausecken des Neubaus und jetzt sind nochmals zwei Gebäude im Anschluss genehmigt. Kann das sein, wenn man weiß, dass es hochwassergefährdet ist, so ein Bauvorhaben zu genehmigen. Wir als Hinterlieger sehen ein riesiges Problem damit. Das aktuelle Hochwasser war extremer und die Flächen waren großflächiger überschwemmt als die Jahre zuvor, wir leben seit 1984 am Sandelsbach. Fotos sind vorhanden.“

Ergänzend zur Stellungnahme vom 17.04.2024 liegt nachstehendes Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes vom 11.03.2024 vor:

Die Stadt Mainburg beabsichtigt nun die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Hierzu möchte ich nach meinen Ausführungen vom 13.07.2021, die der Stadt Mainburg zugingen, nochmals mit folgenden Punkten Stellung nehmen und bitte um eine Klärung meiner Anliegen in schriftlicher Form sowie Beachtung der vorgebrachten Fakten in den weiteren Planungen.

Ergänzung zum Schreiben an die Stadt Mainburg vom 13.07.2021:

1. Bebauung im Überschwemmungsgebiet

Die nun angestrebte 2. Änderung und weitergehende Planung sieht nach wie vor eine starke Bebauung in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet vor. Eine solche Bebauung ist laut § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 6 – WHG: repressives Bauverbot grundsätzlich untersagt. Eine wasserrechtliche Ausnahme-genehmigung liegt nicht vor. Deshalb fordere ich dieses Verbot bereits im Bebauungs- und Grünordnungsplan zu berücksichtigen und keine Lockerungen dahingegen zuzulassen.

Die laut „Begründung in der Fassung vom 07.02.2024“ durchgeführten Abgrabungen auf der Flurnummer 6 zum Ausgleich sind im Umfang in Frage zu stellen und von der zuständigen Behörde, wie vom Planungsbüro Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH vorgeschlagen zu prüfen.

Ich möchte nochmal darauf hinweisen, dass eine Bebauung in einem solchen Bereich eine starke Gefährdung gerade auch für Anlieger flussaufwärts darstellt. Aus einer solchen Bebauung darf sich keine Gefahr für Leib und Leben von Bewohnern sowie eine unzumutbare Beeinflussung von Nachbargrundstücken durch das beabsichtigte Vorhaben ergeben. Eine Beeinflussung sehe ich als gegeben.

Wie im Geotechnischen Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH angemerkt, sollen in solchen Fällen auch die Erfahrungen der Anwohner, neben den amtlichen Unterlagen, eingeholt werden. Hierzu kann ich berichten, dass dieser Bereich in den letzten Jahren regelmäßig überschwemmt war, was nach der geplanten intensiven Bebauung nicht mehr möglich sein wird. Somit kann das Ausreichen des angeblich nach Begründung vom 07.02.2024 zusätzlich hergestellten Retentionsraum ebenfalls angezweifelt werden.

Ich bitte Sie, die Planungen nochmal intensiv zu prüfen, da aus meiner Sicht die Stadt Mainburg nicht alle Aspekte berücksichtigt hat, weshalb dieses Schreiben nun Ihnen zugeht.

Zur Info finden Sie im Anhang auch noch das Schreiben vom 13.07.21, das der Stadt Mainburg als Stellungnahme bereits zur 1. Änderung zugegangen ist.

Weiterhin wird seitens des Wasserwirtschaftsamtes Landshut auf die Stellungnahme vom 13.07.2021 zum Bauleitplanverfahren Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Sandolfstraße“ vom 01.06.2021 verwiesen. Diese Stellungnahme wird nachstehend nochmals zum Verständnis beige-fügt, **auch wenn diese das vorliegende Bauleitplanverfahren zum Deckblatt Nr. 2 formal nicht be-trifft**, sondern dessen Vorgänger, das Deckblatt Nr. 1.

„Laut Bekanntmachung vom 01.06.2021 beabsichtigt die Stadt Mainburg die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Rahmen der mitveröffentlichten Planungsunterlagen. Hierzu möchte ich mit folgenden Punkten Stellung nehmen und bitte um eine Klärung meiner Anliegen in schriftlicher Form so-wie Beachtung der vorgebrachten Fakten in den weiteren Planungen.“

1. Parkraum im Planungsbereich

Die derzeitige Planung sieht hauptsächlich Stellplätze im Bereich einer Tiefgarage vor. Zumeist sind Parkmöglichkeiten in solchen Fällen für bspw. Besucher der Häuser aufgrund von Zugang-/ Zufahrtbe-schränkungen nicht nutzbar. Selbst wenn oberirdisch Parkplätze entstehen sollten, geht nicht klar hervor, in welchem Ausmaß dies geschehen soll. Somit ist naheliegend, dass lediglich Parkplätze im Umfang des derzeit gültigen Parkplatzschlüssels der Stadt Mainburg von 2 Parkplätzen pro Wohneinheit nachgewie-sen werden müssen. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass Besucher der drei Häuser mit jeweils sechs Wohneinheiten zum Abstellen ihrer Fahrzeuge den öffentlichen Raum im Bereich der Sandolfstraße nut-zen müssen und dadurch erhebliche Verkehrsbehinderungen zu erwarten sind. Hier muss aus meiner Sicht ein wesentlich höherer Parkplatzschlüssel auf dem überplanten Gelände als 2 berücksichtigt wer-den, sodass für die Anwohner keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Dabei ist insbesondere die Gegebenheit zu betrachten, dass sich in direkter Nachbarschaft das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr Sandelzhausen befindet. Hier dürfen zu keinem Zeitpunkt Engpässe der Zu- und Abfahrtswege entste-hen, die durch bspw. parkende Besucher entstehen können. Deshalb bitte ich um eine Stellungnahme zur derzeit geplant Anzahl der Parkplätze auf dem überplanten Gelände, sowie die Anzahl der Park-plätze, die über die minimal notwendige Anzahl zusätzlich mit eingeplant werden. Sollten keine weiteren Stellplätze als die minimal notwendige Anzahl eingeplant werden, bitte ich Sie darum, weitere Parkplätze vorzusehen.

2. Bebauung im Überschwemmungsgebiet

Die derzeitige Planung sieht eine Bebauung zumindest teilweise im ausgewiesenen Überschwemmungs-gebiet vor. Die Festsetzung erfolgte erst vor kurzem und unterliegt aktuellen Berechnungen. Eine Bebau-ung in einem solchen Bereich stellt eine starke Gefährdung gerade auch für Anlieger flussaufwärts dar, da eine Drosselstelle bewusst herbeigeführt wird. Eine solche Bebauung ist somit unzulässig und sollte dringendst vermieden werden. Der Bereich der HQ extrem Ereignisse nimmt sogar noch deutlich mehr

Raum ein, der in der aktuellen Planung ebenfalls überplant ist. Diese Grenzen müssen aus meiner Sicht in jedem Fall eingehalten werden. Diese Einschränkung in der Überplanbarkeit wurden auch den Nachbargrundstücken auferlegt. Die Planung muss somit dahingehend dringend angepasst werden, damit keine Verletzungen mit Überschwemmungsgebieten stattfindet!

3. Flächenversiegelung und Regenwassermanagement

Die deutlich massivere Bebauung bewirkt auch eine deutlich stärkere Versiegelung der Flächen. Von diesen Flächen muss auch das auftretende Regenwasser abgeführt werden. Dies führt wiederum zu einer deutlichen Verschärfung der Hochwassersituation der restlichen Anlieger. Des Weiteren befindet sich die Bebauung von vornherein an einem sehr neuralgischen Punkt, da sowohl Wasser aus dem Wohngebiet an der Geisbergstraße, wo ebenfalls neue Parzellen geplant sind, als auch Wasser vom Baugebiet „Am Kindergarten“ und dem in diesem Bereich neu geplanten Baugebiet hier zusammengeführt werden. Zusätzlich wird laut Planungsunterlagen beabsichtigt, das Gelände über die aktuelle Höhe hinaus aufzuschütten. Somit wird der Retentionsraum für Überschwemmungswasser deutlich reduziert, was sich wiederum negativ auf die Anlieger flussaufwärts auswirkt. Ich bitte Sie um eine Stellungnahme, ob die derzeit verbaute Kanalisation auf dieses Wasseraufkommen ausgelegt ist. Außerdem bitte ich Sie um Offenlegung und Erläuterung der Berechnungen zu den Abflussmengen im Planungsgebiet aus den verschiedenen Baugebieten und die Auswirkungen auf die Hochwassersituation, auch flussaufwärts.

4. Verkehrsaufkommen Sandolfstraße

Das Verkehrsaufkommen an der Sandolfstraße ist durch die Erschließung des Baugebiets an der Geisbergstraße und zusätzlich durch den Durchgangsverkehr der Firma [...] im Moment sehr ausgelastet bzw. überlastet. Eine Bebauung, wie in den Planungsunterlagen ersichtlich, führt zu einem nochmal gesteigerten Verkehrsaufkommen, da eine weitreichende Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln aufgrund der mangelnden Anbindung und den regionalen Gegebenheiten nicht zu erwarten ist. Eine Verschärfung ist somit vorprogrammiert. Ich bitte Sie, hierzu die Berechnungen zum Verkehrsaufkommen und zur maximalen Belastung der Sandolfstraße aufgrund von realen und validen Daten offenzulegen und zu erläutern, bzw. die Bebauung auf ein geeignetes Maß zu reduzieren.

5. Bebauung in der Nähe eines Biotops

Die Bebauung soll am Rande eines Biotops erfolgen. Ich bitte Sie um Stellungnahme, wie das Vorhaben mit den Interessen eines Biotops zu vereinbaren ist, und ob eine verdichtete Bebauung in einem solchen Bereich überhaupt zulässig ist.“

- Mit 7 : 3 Stimmen – (StR'in Setzensack)

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Landshut mit Schreiben vom 17.04.2024 wird zur Kenntnis genommen, ebenso die weiteren Schreiben.

Zu Lage im Überschwemmungsgebiet

Die Stadt Mainburg würdigt die Belange des Hochwasserschutzes insbesondere in derart sensiblen Gebieten, wie dem Talraum des Sandelbaches. Gleichwohl hält sie an der bisherigen Planung fest und stützt sich hierbei auf nachfolgende Gesichtspunkte:

Die Vorgaben des § 78 WHG sind zu beachten. Das Landratsamt Kelheim führt mit Schreiben vom 09.04.2023 Folgendes aus, siehe nachstehendes Zitat:

„Die dort aufgeführten Belange gemäß § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG wurden in der 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mainburg vom 11.10.2023 berücksichtigt. Ein Hinweis bzgl. des Verbotes nach § 78 Abs. 4 WHG für die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen wurde in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

Aus wasserrechtlicher Sicht besteht mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Sandolfstraße“ Einverständnis.“

Die Stadt Mainburg hat am 25.04.2024 einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung – Verordnung des Landratsamtes Kelheim vom 20.11.2020 – Ausnahme vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Sandelbach“ für den Bebauungs- und Grünordnungsplan "An der Sandolfstraße" 2. Änderung, Stadt Mainburg, beantragt. Sobald dieser vom Landratsamt Kelheim genehmigt ist, steht dem Bauvorhaben

auch mit der sehr kleinflächigen Berührung des Überschwemmungsgebietes aus Sicht der Stadt Mainburg nichts im Wege.

Zu Retentionsraumausgleich

Der Hydraulische Nachweis zum Bebauungsplan „An der Sandolfstraße“ – 1. Änderung vom 13.09.2021 des Büros Wipfler PLAN Gesellschaft mbH, Hohenwarter Straße 124, 85276 Pfaffenhofen, und der darin vorgesehene Retentionsraumausgleich auf einer 670 m² großen Teilfläche der Fl.-Nr. 6 wurde erbracht. Hierzu liegt auch die Zustimmung einer Nachbarin samt Unterschriften im Plan vom 02.09.2021 zu den veränderten Einstauhöhen bei Hochwasser vor, hier maximaler Anstieg 16 cm auf einer ca. 1.900 m² großen Teilfläche der Fl.-Nr. 1, Gemarkung Sandelzhausen, südwestlich des Schlosses. **Der Retentionsflächenausgleich wurde durch Bodenabtrag im September 2023 hergestellt.** Somit sollten hier aus Sicht der Stadt Mainburg alle Vorgaben erfüllt sein. Die Abnahme der Herstellung des Retentionsflächenausgleiches durch einen Sachverständigen im Wasserrecht wurde bereits durch den Planungsbegünstigten beauftragt. Die Begutachtung ist bereits erfolgt. Sobald diese Bestätigung vorliegt, kann der Antrag auf Ausnahmegenehmigung – Verordnung des Landratsamtes Kelheim vom 20.11.2020 – Ausnahme vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Sandelbach“ für den Bebauungs- und Grünordnungsplan "An der Sandolfstraße" 2. Änderung, Stadt Mainburg, seitens des Landratsamtes Kelheim abschließend behandelt werden.

Die Begründung wird in Kapitel 6 dementsprechend als redaktionelle Änderung angepasst.

Zu stark gespanntem Grundwasser

Hierzu liegt der Stadt Mainburg die **Geotechnische Stellungnahme Nr. 21181702-1 BV: Neubau Reihenhäuser, Sandolfstraße 25 (Fl.-Nr. 6/3), Sandelzhausen Beurteilung der Wassersituation** geotechnische Untersuchung vom 04.06.2024 vor (Geotechnische Stellungnahme verfasst am 29.05.2024 von IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Dipl.-Ing. (FH) S. Müller, Bauingenieur Sachverständiger für Geotechnik BaylkaBau)

1. Auftrag

Der Planungsbegünstigte „beauftragte die IMH Ingenieurgesellschaft mbH eine Stellungnahme zur Wassersituation/ CSV-Verfahren und Sohlaufbruch zu erarbeiten.“

2. Situation

„Am 02.09.2021 wurde mit Projekt Nr. 21181702 ein geotechnischer Bericht (Baugrunderkundung, Baugrundgutachten) durch die IMH Ingenieurgesellschaft mbH erstellt.

Das Gebäude soll auf Sand-Zement-Säulen (CSV-Verfahren) entsprechend dem ersten Bauabschnitt gegründet werden. Der erste Bauabschnitt wurde mit ähnlichen Boden- und Wasserverhältnissen bereits erfolgreich erstellt.“

3. Folgerungen Sohlaufbruch

„Entsprechend den Eintragungen in den geologischen Schemaschnitten (s. Anlage 1) ist eine maximale Aushubtiefe bis etwa 429,8 m ü. NN geplant. Die Aushubsohle ist somit großteils oberhalb der abdichtenden bindigen Deckschicht der Bodenschicht 2 geplant bzw. befindet sich großteils in den noch überlagernden Auffüllungen der Bodenschicht 1. Die bindige Deckschicht mit Durchlässigkeiten von $k_f = 1 \cdot 10^{-7}$ - $1 \cdot 10^{-9}$ m/s (siehe geotechnischer Bericht) wird somit nicht geschwächt.

Vorliegend ist gespanntes Grundwasser an UK Bodenschicht 2 vorhanden bzw. den Grundwasserleiter bilden die Kiese der unterlagernden Bodenschicht 3. Bei einer höchsten erkundeten UK abdichtende Bodenschicht 2 von ca. 427,3 m ü. NN (BS 2) verbleibt eine Erdauflast von mind. noch ca. 2,5 m auf dem gespannten Grundwasserhorizont, welches beim Ansatz einer Wichte von etwa 19 kN/m³ einer Auflast von ca. 47,5 kN/m² entspricht. Somit würde ein Sohlaufbruch im Bauzustand erst bei einer Wasserdruckhöhe von ca. 4,7 m entstehen, welches einem Wasserstand von ca. 50 cm oberhalb der Geländeoberkante entsprechen würde. Die entspannten Druckwasserhöhen wurden jedoch deutlich unterhalb GOK erkundet. Ein Sohlaufbruch ist somit auch bei Hochwasserständen im Bauzustand nicht zu erwarten.

Entsprechend den Erkundungen ist somit mit einer „trockenen“ Baugrube zu rechnen bzw. nur Oberflächen- und Niederschlagswasser zu entsorgen. Dies wurde seitens des Bauherrn auch im ersten Bauabschnitt so bestätigt.

Im Endzustand ist durch die Bauwerkslast eine weitere Auflast gegeben.“

CSV-Verfahren

Vom Planungsbegünstigten wurde, wie bereits in Bauabschnitt 1, als Gründungszusatzmaßnahme das CSV-Verfahren gewählt. Hierbei werden die unterschiedlich und ungenügend tragfähigen Tone der Bodenschicht 2 im Wesentlichen durch Zugabe eines Kalk-Zement-Gemisches verbessert. Durch ein negatives Eindrehen der Bohrschnecke wird der anstehende Boden durch gleichzeitige Zugabe des Verbesserungsmediums verdrängt. Das Zugabematerial härtet durch Wasserentzug des umgebenden tonigen Bodens als auch Grundwasser von unten aus und kann ein entsprechendes Tragverhalten erreichen lassen. Durch die CSV-Säulen wird mindestens die gleiche geringe Durchlässigkeit wie die Bodenschicht 2 erreicht. **Eine vertikale Wasserwegsamkeit bzw. aufsteigendes Grundwasser wird durch dieses Verfahren ausgeschlossen.** Somit wird kein Wasser in die Baugrubensohle während der Bauphase noch im Endzustand an das Bauwerk heranreichen.“

Hiermit sieht die Stadt Mainburg eine ausreichende Auseinandersetzung mit den Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes als erbracht an.

Die Begründung wird in Kapitel 6 dementsprechend als redaktionelle Änderung ergänzt.

3.9 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Schreiben vom 11.04.2024

Wasserversorgung

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

Der geplante Geltungsbereich mit der Fl.-Nr. 6/3 wird bereits durch die vorhandenen Versorgungsleitungen DN 125 AZ im Flurstück 645/2 der Gemarkung Sandelzhausen (siehe beiliegenden Plan) mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Mindestdruck laut technischem Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung.

Für Leitungen und geänderte (umgelegte 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 wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Stadt Mainburg 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, dass 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, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Stadt Mainburg 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 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Sandolfstraße“ in Sandelzhausen stehen rechnerisch für

den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 645/2 mit 13,33 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 Verbandsatzung § 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.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau mit vom Schreiben vom 11.04.2024 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließung und Bauausführung beachtet.

III. Weitere erforderliche Planänderungen

Als redaktionelle Konkretisierung wird das Planzeichen unter Punkt 1.1 in der Zeichenerklärung wieder vervollständigt, hier WA im Kreis ergänzt.