Sitzung: 21.04.2009 Bau- und Umweltausschuss
TOP: 18 Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mainburg (Deckbl.-Nr. 52) für das Gebiet "GE/MI Köglmühle";
Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Öffentlichkeit hatte im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB bis zum 27.02.2009 Gelegenheit zur Einsichtnahme oder die Möglichkeit Einwendungen gegen die Planung vorzubringen. Dabei wurde folgende Anregung bzw. Einwand gegen die Planung vorgebracht:

Andreas Beck OHG vom 25.02.2009

Die Andreas Beck OHG beurteilt die Änderungen als widersprüchlich und willkürlich und nennt für ihre Einwände gegen die Planung folgende Gründe sowie Anregungen:

- 1) Geländekoten fehlten im überplanten Gebiet großteils, sodass eine genaue Aussage zu etwaigen Hochwasserflächen derzeit nicht möglich sei.
- 2) Aus den vorliegenden Geländekoten ergäbe sich, dass teilweise höherliegende Flächen als Hochwasserflächen und tiefer liegende als hochwasserfrei ausgewiesen seien.
- 3) Die Abensberger Straße sei im südlichen Planungsbereich als Hochwasserfläche ausgewiesen, obwohl diese dort bis zu 2,50 m höher gelegen sei, als z. B. die „hochwasserfreien“ Flächen der Toskana-Häuser an der Abenstalstraße oder der Parkplatz Fl.-Nr. 544/8. Ähnliches gälte für angrenzende Grundstücksflächen östlich und westlich der Abensberger Straße. Dies beweisen die städtischen Kanalpläne mit Angabe der Schachtdeckel-OK.
- 4) Die geplante Baulücke an der Südgrenze von Fl.-Nr. 537 sei entbehrlich, da eine Hochwassergefährdung in den südlich angrenzenden Flächen aufgrund der Höhenlage nicht gegeben sei.
- 5) Der Änderungsplan träfe keine Aussage zur Hochwasservermeidung. Außerdem könnte Hochwasser, wenn überhaupt nur über den Öchslhofer Bach in den südlich der KEH 31 gelegenen Kessel eindringen, da die Abens nahen Flächen der Toskana-Häuser kürzlich erst mit Genehmigung aufgeschüttet wurden. Ursächlich für die Ausuferung des Öchslhofer Baches seien ausschließlich die Spitzkehre des Baches beim Anwesen Abensberger Straße 27 und der Umstand, dass das Bachbett im Bereich der Brücke nicht geräumt wird. Hierfür wäre Abhilfe zu schaffen durch Beseitigung der Spitzkehre, Ausbau des Öchslhofer Baches und regelmäßige Wartung.
- 6) Bei der Fl.-Nr. 537 handelte es sich laut Auskunft der Stadt Mainburg um qualifiziertes Bauland, das beim Kauf Berücksichtigung fand, sodass die geplante Umwidmung einen Schaden in Höhe von mindestens 400.000,00 € verursachen würde (lt. Sachverständigengutachten Freihöfer und Schemm).
- 7) Soweit eine innerstädtische Hochwasserproblematik seit dem Ausbau der Abens 1997 noch bestehen sollte, könnte diese durch weiträumige Rückhalteflächen südlich Mainburg (südlich der Industriestraße) kostengünstig behoben werden. Es wäre in jeder Hinsicht sinnlos, für den Hochwasserschutz innerstädtische, teils erschlossene Baugrundstücke zu verwenden sowie künstliche Baulücken zu schaffen. Weiterhin sei das im Zuge des Neubaus der KEH 31 beseitigte Abensstauwehr ursprünglich die Hauptursache für früheres Hochwasser gewesen. Dies sei inzwischen nicht mehr gegeben.
- 8) Der bereits beschlossene Neubau der Industriestraße sollte auf der bereits vorgegebenen Trasse (einschließlich Brücke) nach den Kriterien eines aktiven Hochwasserschutzes am ehesten verwirklicht werden. Dadurch würde das Stadtgebiet von Süden her vor Hochwasser geschützt. Die Anlieger würden hierbei konstruktiv mitwirken.
- 9) Die Abenstalstraße sollte nach Norden bis zur Köglmühle (Ringstraße) auf der Trasse bestehender Leitungen durchgängig ausgeführt werden, um Kosten für die Wendepalte zu sparen, einen zusätzlichen

Bauplatz zu schaffen und eine Straßenlücke zu schließen. Dies sollte mit 4 m Straßenbreite und als verkehrsberuhigte Einbahnstraße erfolgen, da dies auch ein Gewinn für die Eder- und Wesinger-Siedlungen wäre.

- Mit 7 : 2 Stimmen -

Würdigung:

Die Einwände sowie deren Begründungen der Beck OHG werden zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig verwehrt sich die Stadt Mainburg gegen die Äußerungen, dass die Änderungen in sich widersprüchlich sind und willkürlich getroffen wurden. Im Einzelnen werden die Aussagen ergänzend zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27.02.2009 wie folgt gewürdigt:

Die Angaben und Festsetzungen zum Hochwasserschutz basieren auf Berechnungsdaten des Wasserwirtschaftsamtes Landshut aus dem Jahr 2006. Diese Aussagen sind nachrichtlich in den Bauleitplan übernommen und bilden die Grundlage für den Hochwasserschutz, der generell dem Gemeinwohl dient und als Gebot höheren Ranges zu werten und zu berücksichtigen ist. Die Rechtsprechung ist hier entsprechend den Verordnungen des WHG eindeutig und verpflichtet die Kommunen zur Einhaltung und deren Integration in die kommunale Bauleitplanung.

Ergänzend zu den Hochwasserberechnungen wurde durch die Stadt Mainburg eine zusätzliche Geländevermessung veranlasst, um die bisher noch unbebauten Bereiche beurteilen zu können. Einen Auswirkung auf den tatsächlichen Hochwasserschutz lässt sich daraus allerdings nicht ableiten.

Wie der Bestands- und Berechnungskarte des Wasserwirtschaftsamtes zu entnehmen ist, befinden sich südlich höherliegende Flächen ebenfalls im Überschwemmungsgebiet, sodass eine erforderliche Abflusstrasse bei Hochwasser Richtung Süden zu den tiefer liegenden Flächen freizuhalten ist. Der Planentwurf berücksichtigt diesen Umstand und ist in der vorliegenden Form beizubehalten. Die Hochwasserberechnung basiert dabei ausschließlich auf die Überschwemmung der Abens. Der Öchselhofer Bach ist dabei nicht berücksichtigt, da es sich hier um ein gemeindliches Fließgewässer 3. Ordnung handelt, das nicht im Zuständigkeitsbereich des Bezirks liegt.

Grundsätzlich kann zur Hochwasservermeidung und zum vorbeugenden Hochwasserschutz gegenwärtig keine abschließende Beurteilung erfolgen. Inwieweit einzelne Maßnahmen hier eine Verbesserung für den Standort Köglmühle bedeuten können, kann nur durch ein Gesamthochwasserkonzept für das Stadtgebiet Mainburg ermittelt werden. Dies erfordert die Planung und anschließende Umsetzung umfangreicher Hochwasserschutzprojekte am Oberlauf der Abens vor Mainburg, sowie allen betroffenen Gräben und Fließgewässern, die in die Abens münden. Umfang, Kosten und Zeitfenster für diese Planungen und Untersuchungen können nur schwer abgeschätzt werden und müssen grundsätzlich bei akutem Bedarf beantragt werden. Ob und in welchem Zeitraum die Stadt Mainburg hier in entsprechende Schutzprojekte aufgenommen werden kann, ist Abhängig von einer Prioritätsliste und der Regierung von Niederbayern sowie den zur Verfügung stehenden Finanzmitteln. Ein Zeitraum von mehreren Jahren für Untersuchungen und Planungen sowie anschließenden Beantragungen, lassen insgesamt ein Zeitfenster von mindestens 10 – 15 Jahren als durchaus realistisch erscheinen. Zwischenzeitlich hat die Stadt ihren Pflichten im Zuge des Hochwasserschutzes nachzukommen und für entsprechende Schutzmaßnahmen zu sorgen. Grundsätzlich kann zu einem späteren Zeitpunkt über eine Erweiterung der Bauflächen in der Köglmühle neu entschieden werden. Dies ist allerdings abhängig von den zukünftigen Ergebnissen der Untersuchungen des Hochwasserschutzes.

Generell ist sich die Stadt Mainburg ihren Pflichten und Aufgaben im Zuge des Hochwasserschutzes bewusst. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wird die Stadt Mainburg anschließend über die Thematik Hochwasserschutz separat beraten und bei Bedarf zu gegebener Zeit entsprechende Antragsstellungen in die Wege leiten. Über eine Mitwirkung der privaten Bevölkerung kann anschließend entschieden werden. Gerne kommt die Stadt Mainburg hier auf konstruktive Unterstützung zurück. Vorab sind allerdings umfangreiche Abstimmungen und klärende Gespräche mit den zuständigen Fachbehörden abzuwarten. Eine Entscheidung obliegt dann dem Stadtrat Mainburg.

Die Anregung, die Abenstalstraße Richtung Norden zur KEH 31 zu verlängern und eine unmittelbare Anbindung zu schaffen, wird gegenwärtig unter den derzeitigen Umständen von Seiten der Stadt Mainburg nicht geteilt. Sowohl städtebaulich als auch verkehrstechnisch erscheint eine Straßenverlängerung zur Kreisstraße nicht erforderlich und würde im Sinne des Hochwasserschutzes durch erforderliche Anböschungen nur eine Barriere darstellen. Weiterhin ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen in der Abenstalstraße durch den nur geringen Siedlungsausbau überschaubar und ausreichend von Süden über die Abensberger Straße erschlossen. Eine Anbindung für den Geh- und Radwegverkehr ist ohnehin durch die Einplanung eines kombinierten Geh- und Radweges vorgesehen. Dieser kann ohne Anböschungen unmittelbar auf das vorhandene Gelände erfolgen und somit im Sinne des Hochwasserschutzes er-

folgen. Gleichzeitig erfährt die Abenstalstraße als Stichstraße eine gewisse Verkehrsberuhigung, die in diesem überwiegend wohnlich genutzten Siedlungsbereich als durchaus aufwertend zu beurteilen ist. Im Ergebnis der Beratungen zu dieser Stellungnahme kommt daher der Stadtrat der Stadt Mainburg zu dem Entschluss, die Planung wie im vorliegenden Entwurf aufgezeigt zu belassen. Auf die getroffenen Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird gleichzeitig verwiesen.

II. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die am Verfahren nach § 4 Abs.1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 27.02.2009 Gelegenheit zur Planung Stellung zu nehmen. Insgesamt wurden am Verfahren 25 betroffene Fachstellen beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

Folgende Fachstellen bzw. Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Erdgas Südbayern GmbH
- Industrie- und Handelskammer
- Kabel Deutschland GmbH
- Kreisbrandinspektion Kelheim
- LRA Kelheim – Abtlg. Abfallwirtschaft
- LRA Kelheim – Abtlg. Straßenverkehrsrecht
- LRA Kelheim – Abtlg. Bauordnungsrecht
- Zweckverband Wasserversorgung – Hallertau

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

Folgende Fachstellen bzw. Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 03.02.2009

Gegen die vorliegende Planung werden seitens der archäologischen Denkmalpflege keine Einwände erhoben, da das nahegelegene Denkmal Köglmühle (D-2-7336 – 0083) von der Planung nicht berührt wird.

Es wird jedoch auf die allgemeinen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zur Meldepflicht verwiesen. Auf die Aussagen des Art. 8 Abs. 1 und 2 des DSchG wird Bezug genommen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise hinsichtlich Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind bereits unter Punkt 8 DENKMALSCHUTZ der Begründung ausreichend gewürdigt.

DB Services Immobilien GmbH vom 04.02.2009

Die Fachstelle weist darauf hin, dass durch das Planungsgebiet die 110-kV-Bahnstromleitung Landshut – Vohburg verläuft, die im Zuständigkeitsbereich der DB Energie GmbH liegt, welche ebenfalls am Verfahren beteiligt wurde. Weitere Bahnanlagen befinden sich nicht im Planungsgebiet. Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben.

Die Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die genannte Trasse der 110-kV-Bahnstromleitung ist bereits in den Planunterlagen dargestellt. Eine Stellungnahme der DB Energie GmbH liegt nicht vor.

Deutsche Telekom AG vom 05.02.2009

Gegen die vorliegende Planung werden keine Einwände erhoben. Es wird darauf hingewiesen, dass zur weiteren Versorgung des Planbereiches die Verlegung von Fernmeldekabeln erforderlich ist und diesbezüglich mindestens 6 Monate vor Baubeginn mit der zuständigen Niederlassung Rücksprache zu halten ist.

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH wird zur Kenntnis genommen. Erforderliche Abstimmungen werden rechtzeitig getroffen.

E.ON Bayern AG vom 11.02.2009

Die Fachstelle bestätigt den Bestand von Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern AG und erhebt keinerlei Einwendungen gegen die Planung.

Die Stellungnahme der E.ON Bayern AG wird somit zur Kenntnis genommen.

Handwerkskammer vom 18.02.2009

Gegen die vorliegende Planung werden keine Einwände erhoben.

Die Stellungnahme der Handwerkskammer wird somit zur Kenntnis genommen.

LRA Kelheim vom 25.02.2009

- Abtlg. Städtebau
- Abtlg. Immissionsschutz
- Abtlg. Naturschutz
- Abtlg. Gesundheitswesen
- Abtlg. Kreisstraßenverwaltung

Es werden keine Bedenken vorgebracht.

Die Stellungnahmen der einzelnen Fachabteilungen werden zur Kenntnis genommen.

Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht vom 09.02.2009

Es bestehen keine Einwände, vom Gewerbeaufsichtsamt wahrzunehmende öffentliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren nach Art. 72 und 73 BayBO bei gewerblichen Vorhaben ist die Fachstelle zu beteiligen.

Die Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes wird zur Kenntnis genommen.

Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 26.02.2009

Grundsätzlich wird die vorgesehene Änderung aus raumordnerischer Sicht positiv bewertet, da teilweise Bauflächen im Überschwemmungsgebiet zurückgenommen werden und somit den raumordnerischen Grundsätzen gemäß LEP B I 3.3.1.1 Rechnung getragen wird.

Allerdings wird die Aufnahme neuer Bauflächen (G 7 und MI 4.1 bis 4.3) in den Bebauungsplan als kritisch betrachtet, da diese innerhalb der Grenzen des Überschwemmungsgebietes liegen. Daher ist eine einvernehmliche Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt erforderlich.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Höheren Landesplanung wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist die Stadt Mainburg bestrebt, den Anforderungen der Landes- und Regionalplanung zu entsprechen. Insbesondere die geänderten Bedingungen im Hinblick auf den Hochwasserschutz veranlassen Kommunen zu entsprechenden Aussagen oder Korrekturen in der gemeindlichen Bauleitplanung.

Die Aussagen in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zu vorliegender Planung im Hinblick auf die ausgewiesenen Bauflächen im Bereich Parkplatzerweiterung, GE 7 und MI 4, ermöglichen es der Stadt Mainburg unter bestimmten Voraussetzungen, geringfügige Entwicklungen in Überschwemmungs-

gebieten zu zulassen. Geregelt wird dieser Tatbestand im § 31b Abs. 4 WHG, wenn die dort aufgeführten Kriterien eingehalten werden können. Entscheidend ist dabei sicherzustellen, dass die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und ein adäquater Ausgleich geschaffen werden kann, keine nachhaltigen Veränderungen des Wasserstandes oder des Hochwasserabflusses zu befürchten sind, keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes entsteht und eine hochwasserangepasste Ausführung des Vorhabens gewährleistet werden kann.

In vorliegender Situation handelt es sich um **Bauflächenerweiterungen** zur Arrondierung der jeweiligen Siedlungstätigkeit in Randbereichen der festgesetzten Überschwemmungsgrenzen. Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten sowie der geplanten Maßnahmen kann gleichzeitig sichergestellt werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen für die angrenzenden Nutzungen entstehen und somit die Vorgaben des § 31b Abs. 4 WHG erfüllt werden können.

Die Stadt Mainburg hält somit an den getroffenen Ausweisungen fest und ergänzt die Aussagen für diese Bauflächenerweiterungen in der Begründung unter Ziffer 7.2.3 – Hochwasser.

Staatliches Bauamt Landshut vom 29.01.2009

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände.
Die Fachstelle weist jedoch auf folgendes hin:

1. Rechtzeitig vor Baubeginn des geplanten Gehweges zwischen Abenstalstraße und Kreisstraße KEH 31 sind nähere Details, Kostenträger usw. in einer gesonderten Vereinbarung, der die Ausführungspläne zugrunde liegen, zwischen der Stadt Mainburg und dem Staatlichen Bauamt zu regeln.
2. Bezüglich der Pflanzung einer Baumreihe entlang der B 301 sind die Vorschriften und Richtlinien des Straßenbaues einzuhalten. Insbesondere wird auf die Freihaltung der Sichtdreiecke an den Einmündungen verwiesen. Bei geplanten Baumpflanzungen auf Straßengrund sind vor der Durchführung die entsprechenden Detailregelungen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut zu vereinbaren.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen der Behörde werden zur Kenntnis genommen.

- zu 1. *Die geforderte Vereinbarung bezüglich des geplanten Gehweges wird rechtzeitig vor Baubeginn getroffen.*
- zu 2. *Die empfohlenen Vorschriften und Richtlinien werden eingehalten und Detailregelungen bei Bedarf mit dem Staatlichen Bauamt Landshut getroffen.*

Vermessungsamt Abensberg vom 30.01.2009

Gegen die vorliegenden Änderungen bestehen keine Einwendungen.
Die Stellungnahme des Vermessungsamtes Abensberg wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 12.03.2009

Das Wasserwirtschaftsamt erhebt gegenüber der Änderung des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes Einwendungen und gibt folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Die Versorgung des Planungsbereichs mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Hallertau gesichert.
Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Nach der Begründung zum Bebauungsplan (Nr. 7.2.2) erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Derzeit wird der Generalentwässerungsplan der Stadt Mainburg überarbeitet. Das Wasserwirtschaftsamt Landshut hat diesbezüglich bereits Stellung genommen; der wasserrechtliche Bescheid steht jedoch noch aus. Details sind im weiteren Verfahren zu klären und in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Vor einer Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter hält das WWA -um evtl. Abflussbeschleunigungen entgegenzuwirken- die Anlage von Regenrückhalteeinrichtungen für gegeben. Die geplante Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und ATV-Arbeitsblatt A117) zu dimensionieren. Dabei ist auch die Aufnahmefähigkeit des Einleitungsgewässers nachzuweisen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landratsamt Kelheim zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis.

3. Hinweise zur Bodenversiegelung und zu Bauvorhaben im Grundwasserbereich

Es wird vorgeschlagen, durch entsprechende Festlegungen die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen). Ggf. wäre auch jeweils die Anwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Rasengittersteine, notfalls Betonverbundsteine für Gehwege, Zufahrten) zu prüfen. Es wird außerdem empfohlen festzulegen, dass bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dächern und Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern in entsprechenden Rückhalteeinrichtungen gespeichert und zur Brauchwassernutzung herangezogen oder über Sickeranlagen (z. B. Versickerungsmulden) dem Untergrund zugeführt wird. Eine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld nachzuweisen. Es ist hierbei zu beachten, dass davon abweichend Niederschlagswasser von Gewerbegebetsflächen oder auch stark frequentierten Parkplätzen - abhängig vom Verschmutzungsgrad - wegen des Grundwasserschutzes der Kanalisation und evtl. einer Abwasserbehandlung zuzuleiten ist.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen.

4. Gewässer

Der Umgriff der geplanten Änderung des Bebauungsplanes und Flächennutzungsplanes liegt in dem mit Verordnung vom 08.06.1991 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Abens. Bei einem 100-jährlichen Hochwasser werden weite Bereiche je nach den örtlichen Geländebeziehungen überflutet. Inzwischen liegt eine aktuelle Überschwemmungsgebetsberechnung aus dem Jahre 2006 für die Abens vor, die auf Grundlage einer Befliegung vorgenommen wurde. Diese Berechnung zeigt in Randbereichen kleine Abweichungen von dem bisher amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der neuen Daten beabsichtigt das Landratsamt Kelheim in diesem Jahr eine Anpassung der rechtskräftigen Verordnung an die neue Rechtslage und die neuen Erkenntnisse.

Die aktuellen Erkenntnisse wurden bereits in der Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes übernommen. Die seitens der Stadt Mainburg geplante Rücknahme von bisher überplanten, innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes gelegenen Bauflächen zu Gunsten des Überschwemmungsgebietes und des vorbeugenden Hochwasserschutzes wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt.

Unabhängig davon sieht der vorliegende geänderte Bebauungsplan nördlich der KEH 31 neue Bauflächen für Parkplätze – also eine Neuausweisung teilweise im Überschwemmungsgebiet der Abens gelegenen Flächen vor. Die Zulässigkeit einer Ausweisung neuer Bauflächen in amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet richtet sich nach § 31b Abs. 4 WHG (Novelle vom 03.05.2005). Gem. § 31b Abs. 4 WHG dürfen in Überschwemmungsgebieten keine neuen Bauleitpläne ausgewiesen werden. Ausnahmen kann die zuständige Rechtsbehörde nur bei Erfüllung aller im Gesetzestext aufgeführten neun Kriterien zulassen.

Inwieweit auch die im Süden gelegenen teilweise überschwemmten Bereiche, die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Bebauungsplan als MI-Flächen ausgewiesen sind, auch dieser Prüfung bei Änderung des Bebauungsplanes zu unterziehen sind, ist seitens der Rechtsbehörde abschließend zu klären. Sollten diese Flächen als Bestandsflächen zu werten sein, sind auf jeden Fall die vier Kriterien des § 31b Abs. 4 WHG zu erfüllen.

Die Ausweisung von Bauflächen auf überschwemmten oder teilweise überschwemmten Grundstücken ist auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht unkritisch. Das

Landesentwicklungsprogramm Bayern aus dem Jahre 2006 (LEP) enthält unter Ziffer 3.3.1 die Forderung, Überschwemmungsgebiete von konkurrierender Nutzung, insbesondere Bebauung, frei zu halten. Darüber hinaus ist gem. LEP anzustreben, dass das Schadenspotential reduziert wird.

Grundsätzlich sollten deshalb angesichts der sich abzeichnenden Auswirkungen der fortschreitenden Klimaveränderung Kommunen und Behörden bestrebt sein, einem weiteren Zuwachs von Schadenspotential in den Überschwemmungsgebieten entgegen zu wirken.

Unabhängig von der abschließenden Einschätzung der Rechtsbehörde werden die im Überschwemmungsgebiet gelegenen Bauflächen einer Überprüfung gem. der vier Kriterien des § 31b Abs. 4 WHG i.V.m. Art. 61h Abs.2 BayWG unterzogen. Eine detaillierte und abschließende Überprüfung kann nur nach Kenntnis des genauen Umgriffs der baulichen Tätigkeiten erfolgen.

- Flächen nördlich der KEH 31 – Parkplatzflächen

Die Flächen liegen teilweise im Überschwemmungsgebiet und Abflussbereich der Abens / des Öchselhofer Baches, da die gewässernahen Bereiche bei großen Hochwässern durchflossen werden. Veränderungen des Hochwasserabflusses sind daher zu erwarten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann daher eine Umwandlung und geänderte Nutzung allenfalls bei Beibehaltung der bisherigen Geländehöhen und damit unveränderten Abflusssituation befürwortet werden. Nachdem erst kürzlich durch Deckblatt Nr. 03 eine der Flächen zu Gunsten einer Grünfläche umgewidmet wurde, sollte seitens der Stadt Mainburg nochmals kritisch geprüft werden, inwieweit eine erneute Nutzungsänderung sinnvoll ist.

- Flächen im Süden des Bebauungsplanumgriffs – Mischgebietsflächen

- Hochwasserrückhaltung:

Der mit der geplanten Bauweise verbundene Retentionsraumverlust kann im vorliegenden Planungsstadium nicht ermittelt werden. Der Ausgleich hat zeit- und wirkungsgleich in engem örtlichen Zusammenhang mit der Maßnahme zu erfolgen.

- Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser:

Die Mischgebietsflächen liegen am Rande des Hauptabflussbereichs der Abens. Eine rechnerisch nachweisbare nachteilige Änderung des Wasserstandes oder Hochwasserabflusses ist bei Realisierung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen nicht wahrscheinlich.

Eine Nutzung sollte jedoch so weit möglich aus dem überschwemmten Bereich verlegt werden.

- Bestehender Hochwasserschutz:

Bestehende Hochwasserschutzanlagen sind nicht betroffen.

- Hochwasserangepasste Bauweise:

Gebäude im Überschwemmungsgebiet sind hochwasserangepasst zu errichten. Bei der Planung der Heizungsanlage und der Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist dem Belang ebenfalls Rechnung zu tragen.

Überschwemmungsgebiete spiegeln die sich bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis einstellenden Verhältnisse – Wasserstand, überflutete Flächen – wieder. Eine Diskussion bzgl. der Lage von Flächen im Überschwemmungsgebiet erübrigt sich. Allenfalls durch Maßnahmen des Hochwasserschutzes können Bereiche vor Überflutungen geschützt werden und daher als Retentionsflächen oder überschwemmte Bereiche entfallen.

Die Abens ist im Stadtbereich von Mainburg ein Gewässer 2. Ordnung. Gem. Art. 54 BayWG i.V.m. Art. 55 BayWG ist der Freistaat Bayern zum Ausbau verpflichtet, soweit es das Wohl der Allgemeinheit erfordert und die Finanzierung gesichert ist. Der Zeitrahmen für Planung und Umsetzung von Hochwasserschutzprojekten ist nur schwer abzuschätzen, da angesichts der bayernweiten Hochwasserproblematik die anstehenden Projekte in einer Prioritätenliste einzureihen sind.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind daher allenfalls allgemeine Ausführungen zu dieser Thematik möglich. Grundsätzlich stellt die Wasserwirtschaftsverwaltung in Abstimmung mit den vorgesetzten Behörden auf Antrag seitens der betroffenen Kommune erste Überlegungen und Planungen für einen Hochwasserschutz an. Bisher sind dem Wasserwirtschaftsamt Landshut keinerlei derartige Bestrebungen seitens der Stadt Mainburg für einen Hochwasserschutz bekannt.

Nach Abstimmung mit den übergeordneten Behörden werden anschließend im Rahmen der Ausbaupflicht Planungen für Hochwasserschutzmaßnahmen und entsprechende Entwürfe erstellt. Dabei wären im Fall der Stadt Mainburg die Abens und sämtliche der Abens im Stadtbereich zufließenden Gewässer in die Betrachtung mit einzubeziehen.

Im Zuge von Planungen zu Hochwasserschutzmaßnahmen sind auch Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu prüfen und ggf. durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. An den Kosten für Planung und Ausbau werden die Nutzen ziehenden Kommunen in Form von Beteiligtenbeiträgen beteiligt. Derzeit liegt die Beteiligung bei rund 50 % der Kosten.

Redaktionelle Hinweise

- Hydraulische Berechnung der Abens stammt aus dem Jahr 2006.
- In Teilbereichen Änderungen gegenüber dem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet von „deutlich umfangreicheren“ überschwemmten Bereichen kann keine Rede sein.
- Rücknahme von Baurecht in bei einem 100-jährlichen Hochwasser überschwemmten Bereichen zu Gunsten des Hochwasserretentionsraums und vorbeugenden Hochwasserschutzes – nicht wasserwirtschaftliche Retentionsfläche.
- Gesetzesänderung durch Novelle des WHG vom 03.05.2005 bzw. Änderung des BayWG vom 20.12.2007.
- Neuausweisung von Baugebieten ist gem. § 31 b Abs. 4 WHG nicht zulässig; Ausnahmen durch die Rechtsbehörde nur bei strenger Prüfung und Erfüllung aller im Gesetzestext aufgeführten neun Kriterien.
- Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung durch Bautätigkeiten im Stadtgebiet von Mainburg ist fraglich.

5. Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern (-BayBodSchVwV-) wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim empfohlen.

6. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Wegen der evtl. Ansiedlung von Handwerks- bzw. Industriebetrieben empfehlen wir in den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes auch auf die wasserrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Art. 37 BayWG) sowie für das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (Art. 41c BayWG) hinzuweisen.

7. Zusammenfassung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „GE/MI Köglmühle“ in Mainburg sind auch Flächen des Überschwemmungsgebietes der Abens betroffen. Die in diesem Zusammenhang aufgeworfenen Fragen bedürfen der rechtlichen und fachlichen Klärung. Bei Beachtung der Ausführungen unter Ziffer 4 und Klärung der darin aufgezeigten Fragestellungen bestehen gegenüber der Änderung **keine grundlegenden Bedenken**.

- Mit 7 : 2 Stimmen -

Würdigung:

- zu 1. *Die Hinweise hinsichtlich der Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.*
- zu 2. *Die Hinweise hinsichtlich der Abwasserentsorgung und des Gewässerschutzes werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren zusätzlich berücksichtigt.
Der aktuell erarbeitete Generalentwässerungsplan wird nach Erteilung des wasserrechtlichen Bescheides inhaltlich in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.*
- zu 3. *Die Hinweise zur Bodenversiegelung und zu Bauvorhaben im Grundwasserbereich werden zur Kenntnis genommen. Versiegelungsbeschränkungen sind bereits durch entsprechende Festsetzungen unter Ziffer 7 getroffen. Auf eine geringstmögliche Befestigung im Bereich von Verkehrsflächen, Parkplätzen, Stellflächen und Zufahrten ist zu achten, wasserdurchlässigen Schichten ist der Vorrang einzuräumen, vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.
Bezüglich der Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen wird in der Begründung auf entsprechende Rückhalteeinrichtungen in Form von Zisternen, Sickerschächten, Teichanlagen bzw. Versickerungsmulden hingewiesen. Die Art der Entwässerung ist mit den Einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.
Die Anzeigepflicht gemäß Art. 34 BayWG sowie die Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 17 bzw. 17 a BayWG sind bereits in der Begründung und unter den textlichen Hinweisen enthalten.*

- Zusätzliche Festsetzungen zur Bodenversiegelung können allerdings ohne Nachweis einer uneingeschränkten Sickerfähigkeit des Untergrundes nicht getroffen werden.
- zu 4. Die Stadt Mainburg ist sich ihrer Aufgabe hinsichtlich der Gewässerentwicklung in ihrem Zuständigkeitsbereich bewusst und ist grundsätzlich bestrebt in Zukunft die kommunalen Aufgaben in dieser Hinsicht weiter zu erfüllen. Aus diesem Grund sieht sich die Stadt in vorliegendem Planungsbereich auch dazu veranlasst, auf Anraten der zuständigen Fachbehörden nach vorheriger Abstimmung, dem Hochwasserschutz entsprechend Rechnung zu tragen, da aufgrund der aktuell vorherrschenden Gewässersituation der Abens sowie der gemeindlichen Gewässer im Bereich des Öchselhofer Baches eine akute Überschwemmungsgefahr besteht. Ziel des kommunalen Hochwasserschutzes ist es in Zukunft auch bereits im Zuge der Bauleitplanung auf diese Erfordernisse konkret einzugehen. Im Ergebnis ist festzustellen, ob und in welchem Umfang Bauflächenausweisungen im Bereich von Gewässern verträglich erscheinen bzw. ob eine Rücknahme von Siedlungsentwicklungen das Schadenspotential entsprechend mindert. Im aktuellen Vorentwurf ist dabei beabsichtigt, neben der Rücknahme von umfangreicheren Bauflächenausweisungen innerhalb ausgewiesener Überschwemmungsgrenzen, lediglich in Randbereichen an drei verschiedenen Standorten geringfügige Erweiterungen von baulichen Anlagen zu ermöglichen. Diese stellen sich wie folgt dar:
1. Parkplatzerweiterung nördlich der KEH 31
Erweiterung einer vorhandenen Parkplatzfläche als Ergänzung erforderlicher Stellflächen zu den angrenzenden Gewerbeflächen. Eine Veränderung der Geländeverhältnisse ist nicht geplant, um den Retentionsraum in diesem Bereich nicht zu beeinträchtigen.
 2. Gewerbeflächenerweiterung GE 7
Erweiterung von GE-Flächen zur Abrundung der Bauflächenausweisungen nördlich der KEH 31. Die geplante Bebauung kann hochwasserfrei durch entsprechende Geländeanschüttungen erfolgen. Der hier z.T. verlorengegangene Retentionsraum kann südöstlich des GE 7 Richtung Öchselhofer Bach ausgeglichen werden.
 3. Mischgebietserweiterung MI 4
Erweiterung von MI-Flächen für primär wohnliche Nutzung zur Abrundung von Bauflächenausweisungen im Bereich der Abenstalstraße. Durch eine höhenmäßig angepasste Bebauung kann für die hier künftigen baulichen Anlagen eine hochwasserfreie Bebauung ermöglicht werden. Der verlorengegangene Retentionsraum dieser geringfügigen Erweiterungen kann Richtung Norden im Bereich der Wasserwiesen zur Verfügung gestellt werden. Die uneingeschränkte Hochwassersicherheit der vorhandenen baulichen Anlagen ist allerdings gleichzeitig zu gewährleisten. Da es sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten innerhalb eines bereits vorhandenen Siedlungsgebietes zweifelsfrei um **Bauflächenerweiterungen** handelt, wird entsprechend den vier Kriterien des § 31b Abs. 4 WHG, in der Begründung zum Bebauungsplan eine Abarbeitung dieser Auflagen für die jeweiligen Standorte der beabsichtigten Erweiterungen von baulichen Anlagen erfolgen. Eine detaillierte Abstimmung erfolgt mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut. Die weiteren Aussagen zum Hochwasserschutz sowie die damit verbundenen Bestimmungen werden zur Kenntnis genommen und inhaltlich in die Begründung aufgenommen. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wird die Stadt Mainburg anschließend über die Thematik Hochwasserschutz separat beraten und bei Bedarf zu gegebener Zeit entsprechende Antragstellungen in die Wege leiten.
- zu 5. Die Hinweise zu Altlasten werden zur Kenntnis genommen. Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim auf den neu zu bebauenden Flächen wurde zwischenzeitlich vorgenommen. Auf dem bebauten Grundstück Fl.-Nr. 544/8, Gmkg. Mainburg befindet sich laut Verzeichnis eine Altlast aus dem ehemaligen Betrieb einer Wäscherei. Der Hinweis darüber wird aufgenommen.
- zu 6. Die Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung wird entsprochen und unter den textlichen Hinweisen eine entsprechende Texterläuterung auf die wasserrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten gemäß den Art. 37 und 41c BayWG aufgenommen.
- zu 7. Die Aussage des Wasserwirtschaftsamtes, dass insbesondere bei Einhaltung und Klärung der Ausführungen unter Ziffer 4 keine grundlegenden Bedenken vorgebracht werden wird zur Kenntnis genommen.
Aus baurechtlicher Sicht wird gleichzeitig festgehalten, dass die Baurechtsschaffung in Überschwemmungsgebieten ausschließlich von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu genehmigen ist, die kommunale Bauleitplanung bildet dabei nur die rechtlichen Grundlagen.