

Sitzung: 07.06.2011 Bau- und Umweltausschuss  
TOP: 4 Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Köglmühle II" mit Deckbl.-Nr. 5;  
Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

#### I. Öffentliche Auslegung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 31.01.2011 bis 25.02.2011 statt.

Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung am 01.02.2011 im Rathaus der Stadt Mainburg. Fragen von den anwesenden Bürgern wurden dabei beantwortet. Folgende Anregungen wurden geäußert:

#### Anträge Herr Skodnik:

- Die abgeholzte Waldfläche soll wieder aufgeforstet werden und dort kein Baugebiet entstehen.
- Die Aufschüttung für die am steilen Hang liegende Parzelle bindet sich nicht in die Umgebung ein und soll nicht durchgeführt werden.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

Zu 1.

*Die im Deckblatt vorgesehenen Bauflächen liegen bereits an einer vorhandenen Erschließungsstraße. Als Lückenschließung lässt sich die Bebauung vollständig ohne neue Erschließungsanlagen realisieren. Dadurch ist auch der Flächenverbrauch gering. Aufforstungen sind auch an einer anderen Stelle möglich und nicht auf vorhandene Erschließung angewiesen. Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bebauung. Dazu kommt die in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde angesprochene „mangelnde Akzeptanz von Bäumen in der Nähe von Bebauung (Schatten, Laubfall, Angst vor herunterfallenden Zweigen, Erhöhung der Verkehrssicherungspflicht usw.), die erfahrungsgemäß weitere Baumfällungen nach sich zieht“.*

*Ähnliche Aussage kann auch der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg vom 24.02.2011 entnommen werden:*

*Da der Abstand der Aufforstung zu der bereits vorhandenen Bebauung (im Westen) nur ca. 10 m beträgt und auf diesen wüchsigen Standorten Baumhöhen von 30 m und mehr erreicht werden können, liegt die vorhandene Bebauung im Fallbereich der verlangten Waldbestockung (Wiederaufforstung).*

*Die Bebauung soll an dieser Stelle fortgeführt und die Aufforstung im Rahmen der Kompensation auf geeigneten Ausgleichsflächen ausgeführt werden.*

Zu 2.

*Die Höhendifferenz der Böschung bei der Flächennummer 2 entspricht der bei der Flurstücksnummer 1911/65, Brandholzstraße 19. Bei diesem Grundstück wurden auch Aufschüttungen, wie aus dem Eingabeplan vom 03.04.1973 ersichtlich, in der Größenordnung von ca. 2 m durchgeführt. Diese Veränderungen sind heute kaum wahrnehmbar. Man hat den Eindruck, dass es sich hier um den natürlichen Böschungsverlauf handelt. Bei der Flächennummer 2 wurde gegenüber dem Vorentwurf vom 11.5.2010 auf Geländeummodellierung und Böschungen weitgehend verzichtet, dafür wurden Stützmauern angeordnet und die Lage im Plan fixiert. Diese lassen sich durch Beranken und Abpflanzungen kaschieren. Die Wirkung dieser Mauern lässt sich aus dem beiliegenden Schnitt des Gebäudes beurteilen.*

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planung wird ohne die Flächen 2 und 4 fortgeführt.*

#### Anträge Frau Dumsky:

- Die sich im Baubereich befindlichen Altlasten sind ordnungsgemäß mit Nachweis zu entsorgen.
- Das Oberflächenwasser ist für die zu bebauende Fläche zu überprüfen und ggf. ein Regenrückhaltebecken mit einzuplanen.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

Zu 1.

*Durch die Reduzierung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes wird in die Altlastenverdachtsflächen MAIN6 nicht eingegriffen, damit entfällt die Notwendigkeit der Entsorgung.*

Zu 2.

*Die verbleibenden zwei Grundstücke liegen unmittelbar an der Brandholzstraße. Zur Regenwassernutzung und Versickerung wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, dass Zisternen anzuordnen sind und der Überlauf in Rigolen zu führen ist. Da bei dem natürlich anstehenden Boden (sandig schluffiger Kies bis kiesig schluffiger Sand) die Versickerung nur bedingt möglich ist, muss ein Überlauf mit Ableitung zur Mischwasserkanalisation in der Brandholzstraße zugelassen werden. Um die Dachentwässerung bei der Flächennummer 2 realisieren zu können, wird die Dachform als Pultdach, zur Brandholzstraße geneigt festgesetzt.*

*Weiter wird eine Festsetzung aufgenommen, dass die Stellflächen und Zufahrten zu Garagen sickerfähig auszubilden sind.*

*Durch diese Maßnahmen wird es zu keiner zusätzlichen Belastung der Talsohle durch Niederschlagswasser kommen. Die zusätzliche Bebauung verursacht damit keine Notwendigkeit, ein Regenrückhaltebecken vorzusehen.*

*Der Bebauungsplanentwurf wird geändert und die Festsetzungen ergänzt:*

*- Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten muss in Zisternen auf dem Privatgrundstück gesammelt, zur Brauchwassernutzung herangezogen und soweit technisch möglich auf dem Grundstück dezentral über die belebte Bodenzone versickert werden. Das verbliebene Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, ist der Mischwasserkanalisation in der Brandholzstraße zuzuleiten.*

*- Die Stellplätze, Garagenvorplätze, Garagenzufahrten und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.*

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 26.01.2011 bis 25.02.2011 statt. Insgesamt wurden 22 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Keine Stellungnahmen haben folgenden Fachstellen abgegeben:

Bayer. Bauernverband  
Kabel Deutschland GmbH  
Energienetze Bayern GmbH  
Staatl. Bauamt Landshut, Abtlg. Straßenbau  
Regionaler Planungsverband  
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Regierung von Niederbayern vom 21.02.2011
- Vermessungsamt Abensberg vom 31.01.2011
- Landratsamt Kelheim, Sachgebiet III 5 (Verkehrswesen und öffentlicher PNV) vom 31.01.2011
- Landratsamt Kelheim, Gesundheitswesen

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

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung allgemein:**

*Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wird die Planung geändert und der Umgriff des Geltungsbereiches auf lediglich zwei Grundstücke (Nummer 1 und 3 des Vorentwurfs vom 11.5.2010) reduziert. Der neue Geltungsbereich des Deckblattes Nummer 5 liegt damit innerhalb des Geltungsbereiches des genehmigten Bebauungsplanes „Köglmühle II“. Die Flächennummer 1 liegt darin nach wie vor im Bereich der genehmigten Bauflächen, die neue Flächennummer 2 (früher 3) im Bereich der Waldfläche. Der neue Geltungsbereich umfasst die Fläche von 2.653 m<sup>2</sup>.*

#### 3.1 Schreiben der Deutschen Telekom vom 08.02.2011

Vielen Dank für die Information. Das Schreiben des Ingenieurbüros Novak + Götz ist am 26.01.2011 bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Gegen die o.g. Planung bestehen seitens der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH keine Bedenken.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe

1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

#### 3.2 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 31.01.2011

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB nimmt das Wasserwirtschaftsamt Landshut zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 105 und zur Änderung des Bebauungsplanes „Köglmühle II“ durch Deckblatt Nr. 5 Stellung. Die Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes hat auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes Gültigkeit und ist zu beachten.

##### I. Flächennutzungsplan

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (Deckblatt Nr. 105) wird auch der Bebauungsplan „Köglmühle II“ durch Deckblatt Nr. 5 geändert. Die Ausführungen zum Bebauungsplan haben auch im Flächennutzungsplanverfahren Gültigkeit und sind zu beachten.

##### II. Bebauungsplan

### 1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Der Planungsbereich ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen und über das zu erweiternde Ortsnetz zentral zu versorgen.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### 2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Nach der Begründung zum Bebauungsplan (Nr. 1.7) ist die Entwässerung durch die bestehende, gemeindliche Mischwasserkanalisation vorgesehen und sichergestellt.

Unverschmutzte Niederschlagswässer sollen dezentral über die belebte Bodenzone versickert werden. Bzgl. der Versickerung im Bereich der Altlastenverdachtsfläche MAIN 6.15 verweisen wir auf Ziffer 5 der Stellungnahme.

### 3. Hinweise zur Bodenversiegelung und zu Bauvorhaben im Grundwasserbereich

Der Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan enthält Ausführungen zur Verminderung der Bodenversiegelung sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser. Diese Ausführungen und Festsetzungen werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Wir empfehlen außerdem festzulegen, dass bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dächern und Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern in Rückhalteeinrichtungen zwischengespeichert und dezentral über die belebte Bodenzone versickert oder zur Brauchwassernutzung herangezogen wird. Die ausreichende Sickerfähigkeit ist im Vorfeld nachzuweisen. Bzgl. der Versickerung im Bereich der Altlastenverdachtsfläche MAIN 6.15 verweisen wir auf Ziffer 5.

Sofern Hangwasser / Schichtwasser / 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. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

### 4. Gewässer

Oberflächengewässer sind durch den Umgriff des Bebauungsplanes nicht betroffen. Auf Grund der topographischen Verhältnisse kann es bei Starkregen und Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgelenkt werden. Ggf. sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

### 5. Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Der Umgriff des Bebauungsplandeckblattes Nr. 5 tangiert im Bereich der Fläche 4 die Altlastenverdachtsfläche MAIN 6.15 (Kat. Nr. 273 000 66). Im Bereich dieser Fläche sind die vorhandenen Auffüllungen großflächig auszuheben, einer entsprechenden Deklarationsanalytik zu unterziehen und nach abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu entsorgen. Vor Wiederverfüllung der Baugrube ist eine entsprechende Beweissicherungsanalytik vorzunehmen. Im Falle von Bauwasserhaltungen ist das anfallende Grundwasser ebenfalls zu beproben und in Abhängigkeit vom Belastungsgrad zu entsorgen. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollten Deponiegasmessungen durchgeführt werden.

Nach vollständiger Entfernung der vorhandenen Auffüllungen bestehen aus fachlicher Sicht keine Einwände gegenüber einer Versickerung unverschmutzter Niederschlagswässer.

### 6. Zusammenfassung

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes „Köglmühle II“ bestehen bei Beachtung unserer Ausführungen (insbesondere Ziffer 5) keine grundsätzlichen Bedenken.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

Zu 1.

*Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.*

Zu 2.

*Bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone wird folgende neue Festsetzung zur Versickerung aufgenommen:*

*- Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten muss in Zisternen auf dem Privatgrundstück gesammelt, zur Brauchwassernutzung herangezogen werden und soweit technisch möglich auf dem Grundstück dezentral über die belebte Bodenzone versickert werden. Das verbliebene Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, ist der Mischwasserkanalisation in der Brandholzstraße zuzuleiten.*

Zu 3.

*Zur Regenwassernutzung und Versickerung wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, dass Zisternen anzuordnen sind und der Überlauf in Rigolen zu führen ist. Da bei dem natürlich anstehenden Boden (sandig schluffiger Kies bis kiesig schluffiger Sand) die Versickerung nur bedingt möglich ist, muss ein Überlauf mit Ableitung zur Mischwasserkanalisation in der Brandholzstraße zugelassen werden. Um die Dachentwässerung bei der Flächennummer 2 realisieren zu können, wird die Dachform als Pultdach, zur Brandholzstraße geneigt festgesetzt.*

*Weiter wird eine Festsetzung aufgenommen, dass die Stellflächen und Zufahrten zu Garagen sickerfähig auszubilden sind.*

*Ergänzt wird noch zusätzlich unter Hinweise der folgende Satz:*

*„Sofern Hangwasser / Schichtwasser / 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. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.“*

Zu 4.

*Durch die geplante Bebauung wird kein wild abfließendes Wasser zum Nachteil Dritter ab-/umgelenkt.*

Zu 5.

*Die Fläche 4 wird dem Geltungsbereich entzogen. Der geänderte Umgriff des Bebauungsplandeckblattes Nr. 5 tangiert die Altlastenverdachtsfläche MAIN 6.15 (Kat. Nr. 273 000 66) nicht mehr.*

*Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend geändert und die Festsetzungen bzw. Hinweise ergänzt.*

3.3 Schreiben des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 31.01.2011

Wir danken für die Beteiligung an der o.g. Planung. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache neben dem Betreff unser Referat und unser Aktenzeichen anzugeben.

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die o.g. Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbei-

ten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

3.4 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 22.02.2011

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

Keine Bedenken

Von Seiten des Straßenverkehrsrechts und der Gesundheitsabteilung werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange der Unteren Naturschutzbehörde

Gegen die Änderung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken.

Grundsätzliche Punkte wurden bereits in der Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung thematisiert. In diesem Zusammenhang wird auch auf diese Stellungnahme zum parallel laufenden Verfahren verwiesen.

Die Behandlung der Eingriffsregelung, der artenschutzrechtlichen Aspekte, sowie die Ausführungen im Umweltbericht sind unzureichend, und entsprechen nicht den gesetzlichen Vorgaben (insbesondere § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB, § 44 BNatSchG).

**1. Eingriffsregelung**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der gravierende Eingriffe in den Naturhaushalt bewirkt.

Beispiele hierfür sind:

- Massive Geländeaufschüttungen: Auf Fl. 3 beträgt die Höhendifferenz zwischen Zufahrt Brandholzstraße und Talgrund über 10 Meter! Auch bei Fl. 2 wäre eine Bebauung nur mit erheblichen Geländeveränderungen möglich. Selbst Fl. 1 weist einen Höhenunterschied von über 6 Meter auf.
- Unvermeidbare Beseitigung naturnaher Gehölzbestände: Die Bebauung ist mit einem nicht unerheblichen Verlust an Waldflächen (mit besonderen Funktionen) und sonstigen naturnahen Gehölzbeständen verbunden.
- Kurz- bis mittelfristiger Verlust von Altbäumen und naturnahen Waldrandstrukturen durch das nahe Heranrücken der Bebauung und Erschließung: Der Bebauungsplan weist in diesem Zusammenhang lediglich auf einen „vorh. Baumbestand mit Baumnummer gem. Baumliste“ hin, enthält aber keine Festsetzung, die deren Erhalt beinhaltet. Doch selbst wenn der Erhalt dieser Bäume im Bebauungsplan festgesetzt würde, droht kurz- bis mittelfristig ein Verlust. Baugrenzen und Erschließungen liegen in mehreren Fällen im Wurzelbereich, weshalb alleine durch diese Baumaßnahmen weitere Verluste unvermeidbar werden. Dazu kommt die mangelnde Akzeptanz von Bäumen in der Nähe von

Bebauung (Schatten, Laubfall, Angst vor herunterfallenden Zweigen, Erhöhung der Verkehrssicherungspflicht usw.), die erfahrungsgemäß weitere Baumfällungen nach sich zieht.

Das vereinfachte Verfahren zur Eingriffsregelung ist hier keinesfalls anwendbar.

## 2. Artenschutz

Die pauschalen Ausführungen zum Artenschutz (S. 14, 2.2.2.6.1.) sind fachlich nicht zutreffend. Da im Geltungsbereich und dessen Umfeld naturnahe Strukturen mit teilweise hohem Alter vorhanden sind, ist auch mit dem Vorkommen geschützter Arten zu rechnen. Daher ist eine fachlich qualifizierte artenschutzrechtliche Prüfung zwingend erforderlich.

Ohne eine artenschutzrechtliche Prüfung mit den entsprechenden Untersuchungen ist die rechtssichere Beurteilung und Abwägung des Bebauungsplans nicht gewährleistet.

## 3. Umweltbericht

Mehrere Analysen und Bewertungen im Umweltbericht sind aus fachlicher Sicht nicht zutreffend.

Darüber hinaus fehlt eine Alternativenprüfung. Diese Prüfung ist allerdings verpflichtender Bestandteil des Umweltberichts.

Die oben genannten Punkte verstärken die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung geäußerten Bedenken. Daher kann auch für den Bebauungsplan eine Zustimmung nicht in Aussicht gestellt werden.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

### Würdigung:

Zu 1.

*Für den geänderten Planungsbereich wurde auf der Grundlage des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ im Regelverfahren (siehe Anlage) ein Kompensationsbedarf in der Größe von 1.703 m<sup>2</sup> ermittelt. Als Kompensationsfläche dient die Fläche Fl.Nr. 1327 Gmkg. Sandelzhausen, mit einer Flächengröße von 1.814 m<sup>2</sup>, die neu nach Vorgaben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg aufgeforstet wird.*

### Berechnung der Ausgleichsflächen

Geltungsbereich	2.653,08 m <sup>2</sup>	100,00 %
davon vorh. Wegerecht	445,53 m <sup>2</sup>	16,79 %
Fläche Fl.-Nr. 1911/66 Wasserver.	78,81 m <sup>2</sup>	2,97 %
<hr/>		
Nettobauland	2.128,74 m <sup>2</sup>	80,24 %
Faktor	0,8	
Ausgleich	1.702,99 m <sup>2</sup>	

Zu 2.

*Die Ausführungen zum Artenschutz (S. 14, 2.2.2.6.1.) wurden durch die Einschätzung, in wie weit das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu erwarten ist, siehe Percas – Fauna Wolfgang Kaiser „Faunistische Einschätzung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Köglmühle II" - Änderung mit Deckblatt Nr. 5 in Mainburg, Lkr. Kelheim“ vom 9. März 2011, bestätigt.*

Zu 3.

*Die im Deckblatt vorgesehenen Bauflächen liegen an einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße. Es gibt im Stadtgebiet keine vergleichbaren Alternativflächen, die ohne Erschließung der Bebauung zugeführt werden können. Es ist deshalb schwierig, hier eine Alternativprüfung anzustellen, da sich eine echte Alternative auch als Lückenschließung nicht bietet. Alle anderen Flächen verursachen größeren Flächenverbrauch aufgrund der sonst notwendigen Erschließung.*

*Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend dem Sachvortrag geändert und der Eingriff wie dargestellt ausgeglichen.*

### Belange des Städtebaus

Grundsätzlich bestehen aus städtebaulicher Sicht Bedenken gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes.

Die Topographie des Geländes ist für eine Bebauung nicht geeignet. Dies ist schon aus den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes ablesbar.

Um eine geordnete Bebauung zu ermöglichen, wären massive Auffüllungen des Geländes erforderlich.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Die Höhendifferenz der Böschung bei der Flächennummer 2 entspricht der bei der Flurstücksnummer 1911/65, Brandholzstraße 19. Bei diesem Grundstück wurden auch Aufschüttungen, wie aus dem Eingabeplan vom 03.04.1973 ersichtlich, in der Größenordnung von ca. 2 m durchgeführt. Diese Veränderungen sind heute kaum wahrnehmbar. Man hat den Eindruck, dass es sich hier um den natürlichen Böschungsverlauf handelt. Bei der Flächennummer 2 wurde gegenüber dem Vorentwurf vom 11.5.2010 auf Geländeummodellierung und Böschungen weitgehend verzichtet, dafür wurden Stützmauern angeordnet und die Lage im Plan fixiert. Diese lassen sich durch Beranken und Abpflanzungen kaschieren. Die Wirkung dieser Mauern lässt sich aus dem beiliegenden Schnitt des Gebäudes beurteilen.*

*Wie bei der Topografie der Flächennummer 2 und dem Nachbargrundstück Flurstücksnummer 1911/65, Brandholzstraße 19, entspricht die Topografie der Flächennummer 1 auch der Topografie auf dem Nachbargrundstück der Flurstücksnummer 1911/33, Brandholzstraße 23.*

*Das Gesamtgebiet Köglmühle II beweist, dass diese Lage durchaus städteplanerisch gelungen zu bebauen ist. Wie aus dem Schnitt zur Bebauung der Flächennummer 2 ersichtlich, lässt sich die Realisierung auch ohne massive Auffüllungen des Geländes durchführen.*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung erfolgt nicht.*

### Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der o. g. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist dem Landratsamt Kelheim - Staatliches Abfallrecht - die Altlast/Altdeponie MAIN 6.15, Katasternummer 27300066, bekannt. Mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist ein Teilbereich dieser Altdeponie im Umgriff der Flächennummer 4 betroffen. Diese Altdeponie wurde 2008 orientierend untersucht. Das Vorhaben wurde bereits 2009 (fernmündlich am 30.06.2009 und persönlich am 21.07.2009) mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt.

#### Auflagenvorschläge:

Grundvoraussetzung für die Bebauung wäre, dass der Bauherr, welcher für die Bebauung verantwortlich ist, die uneingeschränkte Verantwortung für Gefahren übernimmt, die von der Fläche (Altdeponie) auf die Bausubstanz (z. B. Baustoffkorrosion an Bauwerken, Ver- und Entsorgungsleitungen usw.), die Umwelt sowie insbesondere Dritte während der Bauausführung und die später dort wohnenden Personen, Anlieger und Bewohner einwirken könnten.

Bezüglich des Vorhabens einer Wohnbebauung wäre der Deponie-Bereich im Umgriff des Bauvorhabens (Wohnhaus mit Garten, Umgriff betroffener Deponiebereich lt. Bebauungsplan) komplett durch Aushub/Dekontamination zu sanieren. Hinsichtlich des Sanierungsvorhabens wird die Erstellung eines Sanierungskonzeptes durch einen erfahrenen und verantwortlichen Sachverständigen empfohlen.

Die Baumaßnahmen, insbesondere die Aushubmaßnahmen (Kompletttaushub mit Beweissicherung sämtlicher Auffüllungen auf dem o. g. Grundstück), dürfen nur unter Aufsicht und Kontrolle eines erfahrenen und verantwortlichen Sachverständigen/Fachgutachters durchgeführt werden (Arbeiten in kontaminierten Bereichen, Erkennen von Schadstoffbelastungen, Trennen von Abfallarten, etc.). Hierzu ist auch das Gewerbeaufsichtsamt Landshut einzubinden. Für unterkellerte Gebäude sollte die Baugrube großzügig ausgekoffert werden und zum Kellergebäude hin mit grober Kiesschüttung (Gasdrainage) verfüllt werden. Das Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen und dafür genehmigten Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Die notwendige Beprobung für das zu entsorgende Aushubmaterial hat nach den einschlägigen



abfallrechtlichen Richtlinien zu erfolgen. Ein schriftlicher Nachweis für die ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung ist zu erbringen (das abfallrechtliche Nachweisverfahren ist anzuwenden).

Wenn in diesem Zusammenhang auf das Grundwasser eingewirkt wird, dann ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut das Grundwasser von einem Fachbüro auf seinen Kontaminationsgrad hin zu untersuchen, ggf. zu reinigen und dem Grundwasser bzw. dem Vorfluter wieder zuzuführen (Wasserrechtsverfahren).

Vor der Wiederverfüllung der entstandenen Baugrube ist eine Beweissicherungsanalytik von den Wänden und der Sohle der Baugrube durchzuführen. Es ist durch Beweissicherungsuntersuchungen sicherzustellen, dass keine Verunreinigungen mehr zurück bleiben. Notfalls ist der Aushub nachzubessern. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass bei Auskofferungsarbeiten mit größter Sorgfalt darauf zu achten ist, dass etwaige vergrabene Behälter mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Ölfässer, Farbdosen etc.) nicht beschädigt werden, um eine zusätzliche Kontamination/Grundwassergefährdung zu vermeiden. Für die Wiederverfüllung darf nur unbelasteter Aushub verwendet werden (Beweissicherung). Ebenso ist in die Beweissicherung die Untersuchung für den Gefährdungspfad Boden-Mensch (z. B. eventuell Deponieaustritt) zu integrieren.

Im gesamten Bereich des beabsichtigten Bauvorhabens (Aushub mit Wiederverfüllung), insbesondere dann, wenn ein Gemüsegarten angelegt werden sollte, ist zur Minimierung von Gefahren eine mindestens 0,3 m mächtige Rekultivierung (Gemüsegarten 0,6 m) mit unbelastetem Boden vorzunehmen. (Insbesondere darf kein Material aufgebracht werden, das von einem Aushub auf dem Gelände stammt - mögliche Schadstoffverfrachtung, -offenlegung), außer es wird analytisch belegt, dass es sich um unbelastetes Material handelt. Ein schriftlicher Nachweis für das verwendete unbelastete Material ist zu erbringen. Durch die Auffüllung/Bodenaustausch darf keine Veränderung zu dem derzeitigen Geländeniveau stattfinden.

Keller oder Gruben sind bei einer Feststellung von Gasanreicherung mit einer Zwangsentlüftung auszustatten. Vorkehrungen (z. B. Entlüftungsschacht über Dach) hierfür sind bereits bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Kellerartige Gebäudeteile und Bodenplatten von Gebäuden sind gasdicht auszuführen (in einem Stück betonieren und ggf. zusätzlicher gasundurchlässiger Anstrich). Durchstiche für Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind gasdicht auszuführen (Siphon zur Vermeidung von Gasrückstau aus der Kanalisation).

Weitergehende Forderungen, die auf späteren Erkenntnissen beruhen (insbesondere im Zusammenhang einer ggf. erforderlichen Sanierung der Nachbargrundstücke) sowie eine folgenreiche Neubewertung bei einer nachträglich nachgewiesenen Schadstoffbelastung/-transfer (Gefährdungspfad Boden-Mensch, Boden-Pflanze, Boden-Grundwasser), bleiben vorbehalten.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die Flächen 2 und 4 werden dem Geltungsbereich entzogen. Der geänderte Umgriff des Bebauungsplandeckblattes Nr. 5 tangiert damit die Altlastenverdachtsfläche MAIN 6.15 (Kat. Nr. 273 000 66) nicht mehr.*

Belange des kommunalen Abfallrechts

Für den vom Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen:

Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken abgeholt werden und darf nach § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge ermöglicht.

In diesem Zusammenhang wird auf Nr. 5.2.1.9 der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 verwiesen.

Andernfalls kann der angefallene Müll bei den Grundstücken nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden und muss von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden.

Bei Straßen, die vor dem 01.10.1979 errichtet wurden, ist Rückwärtsfahren zulässig, wenn

- beiderseits der Sammelfahrzeuge ein Sicherheitsabstand zu ortsfesten Einrichtungen oder abgestellten Fahrzeugen von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet ist,
- die zurückgelegte Strecke nicht länger als 150 m ist,
- die Sicht durch die Rückspiegel nach hinten nicht behindert ist,
- sich im Gefahrenbereich des Abfallsammelfahrzeuges keine Personen aufhalten und
- der Fahrzeugführer durch einen Einweiser eingewiesen wird.

Es sind ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitzustellen.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die Flächen 2 und 4 werden dem Geltungsbereich entzogen. Die verbliebenen Flächen 1 und 3 können über die vorhandene Erschließungsstraße angefahren werden.*

Belange des Immissionsschutzes

Gegen den o. g. Bauleitplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Zu überdenken wäre jedoch, ob das Planungsgebiet tatsächlich als reines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Gebiete dieser Art sind äußerst lärmempfindlich. Der Richtwert für die Nachtzeit wird sehr schnell überschritten.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Da es sich um Lückenschließung bei einem bereits vorhanden reinen Wohngebiet handelt, wird die Festsetzung als reines Wohngebiet beibehalten.*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung erfolgt nicht.*

3.5 Schreiben des Bund Naturschutz Bayern e.V. vom 24.02.2011

**Hinsichtlich des o.g. Vorhabens hat die BN Kreisgruppe Kelheim aus Sicht des Naturschutzes grundsätzliche Bedenken.**

Begründung:

Das Vorhaben greift erheblich in einen ökologisch durchaus wertvollen Lebensraum (Krepppe) ein. Massive Geländeaufschüttungen und die Rodung naturnaher Gehölzbestände hätten negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Seitentälchen und Waldrandstruktur) und damit verbunden auch auf die Artenvielfalt in diesem Bereich.

**Da das Vorhaben aus unserer Sicht weder städtebaulich notwendig ist** (die Stadt verfügt sicherlich noch über ausreichend erschlossenes Bauland), **noch der „Ortsrandabrundung“ dient, bitten wir Sie von dem Vorhaben Abstand zu nehmen, zumal die Problematik der Altlasten auch nicht dafür spricht.**

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Durch die Reduzierung des Umgriffes (Entnahme Fläche 2 und 4) wird der Eingriff deutlich reduziert, es müssen lediglich 3 Bäume (Nr. B21 bis B23) gefällt werden. Damit finden keine Rodung naturnaher Ge-*

*hölzbestände oder massive Geländeaufschüttungen statt. Auch in die Altlastenfläche wird nicht eingegriffen.*

*Zur Alternativenprüfung ist festzustellen, dass es im Stadtgebiet keine vergleichbaren Alternativflächen gibt, die ohne Erschließung der Bebauung zugeführt werden können. Der Flächenverbrauch fällt dementsprechend gering aus. Bei vergleichbaren Flächen entsteht eine zusätzliche Versiegelung durch die Erschließung in einer Relation von ca. 15 % der Bauflächen.*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung erfolgt nicht.*

### 3.6 Schreiben der E.ON Bayern AG vom 21.02.2011

Zu o.g. Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir haben die Planungsunterlagen überprüft.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Auch eine Anbindung des Neubaugebietes an das bestehende Stromnetz dürfe keine Probleme verursachen.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Desweiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

### 3.7 Schreiben des Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 23.02.2011

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Köglmühle II“ bestehen Bedenken, da bei Fl.-Nr. 1911/1, Fl.-Nr. 1911/3 und 1911/5 eine Wasserleitung DN 100 GG im Grundstück liegt.

Die genaue Lage muss mittels Suchschlitzen festgestellt werden.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.*

### 3.8 Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg vom 24.02.2011

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg wurde von Ihnen als Träger öffentlicher Belange im Zuge der Änderung der im Betreff ausgeführten Planentwürfe beteiligt.

Die zu planenden Flächen wurden vor Ort vom Unterzeichner besichtigt. Das Amt nimmt wie folgt zu diesen Vorhaben Stellung.

1. Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich gem. Art. 2 (1) BayWaldG um Wald. Die Teilfläche im Osten ist mit einem ca. 50- bis 80-jährigen Baumbestand aus Eiche, Birke, Kiefer und Buche bestockt. Die westliche Teilfläche wurde vor einigen Jahren eingeschlagen. Hier entwickelt sich eine flächendeckende Naturverjüngung aus Kirsche, Esche, Linde, Bergahorn, Tanne, Douglasie u.a.

Im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird unter 1.1 Anlass die Waldeigenschaft ebenfalls ausgeführt.

Für die Beseitigung von Wald zu Gunsten einer anderen Bodennutzungsart bedarf es gem. Art. 9 (2) BayWaldG einer Erlaubnis. Ein Rodungsverfahren ist im Zuge der Ausweisung der neuen Baugebiete deshalb durchzuführen.

2. Nach den Vorgaben des Waldfunktionsplanes werden diese Waldflächen als Erholungswald der Intensitätsstufe II und als Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ausgewiesen.
3. Der Waldanteil im Stadtgebiet von Mainburg liegt mit 23,3 % erheblich unter dem Landesdurchschnitt von 36 %. Die Erhaltung von Waldflächen im Stadtgebiet liegt deshalb im öffentlichen Interesse.
4. Nach Vorlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Köglmühle II, Deckblatt Nr. 5, beträgt der Abstand einer vorgesehenen Bebauung zu der bereits vorhandenen bzw. zu erhaltenden Waldbestockung 5 m bzw. 10 m.  
Auf diesen wüchsigen Standorten können Baumhöhen von 30 m und mehr erreicht werden. Die Bebauung wird, wie vorgesehen, direkt im Fallbereich der angrenzenden Waldbestockung errichtet. Auf Grund der Bestandsnähe und der örtlichen Lage (Hangbereich) sind Schäden durch umstürzende Bäume oder herabfallende Baumteile an Gebäuden zu befürchten. Insbesondere die Gebäude der westlichen Parzelle können durch umstürzende Buchen beschädigt werden.
5. Fazit:  
Aus forstfachlicher Sicht sind die in der Planung vorgesehenen Flächen für eine künftige Bebauung ungeeignet.  
Auf Grund der bestandsnahen Bebauung des Hangbereiches sind Schäden an den geplanten Gebäuden nicht auszuschließen.  
Außerdem ist eine Erhaltung der Waldflächen im stadtnahen Bereich eine wichtige forstpolitische Vorgabe.  
Aus der Sicht der Unteren Forstbehörde kann für die beabsichtigte Rodung, die für die Ausweisung des Baugebietes notwendig ist, gem. Art. 39 (2) BayWaldG das Einvernehmen nicht erteilt werden.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

Zu 1.

*Durch die Reduzierung des Umgriffes (Entnahme Fläche 2 und 4) wird auch der Eingriff im Bereich der ausgewiesenen Waldfläche deutlich reduziert. Der in diesem Bereich vorhandene Baumbestand wird erhalten.*

*Für die Beseitigung von Wald ist ein Rodungsverfahren durchzuführen. Der Ausgleich erfolgt auf der Fläche Fl.Nr. 1327 Gmkg. Sandelzhausen, mit einer Flächengröße von 1.814 m<sup>2</sup>, die neu nach Vorgaben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg aufgeforstet wird.*

Zu 2.

*Da es sich bei der Flächennummer 2 um keinen zusammenhängenden Wald handelt und auch die Aufforstung mit deutlichen Problemen verbunden ist, wird die Funktion als Erholungswald bereits seit langem nicht erfüllt.*

*Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe von Bebauung. Dazu kommt die in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde angesprochene „mangelnde Akzeptanz von Bäumen in der Nähe von Bebauung (Schatten, Laubfall, Angst vor herunterfallenden Zweigen, Erhöhung der Verkehrssicherungspflicht usw.), die erfahrungsgemäß weitere Baumfällungen nach sich zieht“.*

*Ähnliche Aussage kann auch der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg vom 24.02.2011 entnommen werden:*

*Da der Abstand der Aufforstung zu der bereits vorhandenen Bebauung (im Westen) nur ca. 10 m beträgt und auf diesen wüchsigen Standorten Baumhöhen von 30 m und mehr erreicht werden können, liegt die vorhandene Bebauung im Fallbereich der verlangten Waldbestockung (Wiederaufforstung).*

Zu 3.

*Der Waldverlust wird im vollen Umfang an anderer Stelle ausgeglichen.*

Zu 4.

*Durch die Reduzierung des Umgriffes (Entnahme Fläche 2 und 4) entfällt die unter diesem Punkt geschilderte Gefahr. Im Gegenteil würde diese Gefahr entstehen, sollte die neue Flächennummer 2 aufgeforstet werden.*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung erfolgt nicht.*

**StR Kastner** war bei diesem Tagesordnungspunkt nicht anwesend.