

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

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 10.07.2012 bis 10.08.2012 statt.

Es wurden folgende Anregungen geäußert:

1. Inge Dropmann, vertreten durch Schlachter und Kollegen, Rechtsanwälte, Regensburg, vom 31.07.2012

I. Sackgassenplanung

Zunächst wendet sich unsere Mandantin dagegen, dass - im Gegensatz zu früheren Planungen bzw. Planungsentwürfen - die östlich am Grundbesitz unserer Mandantin angrenzende Abenstalstraße nicht nach Norden verlängert und fortgesetzt wird (im Sinn einer durchgängigen Erschließungsstraße bis hin zur KEH 31). Wie sowohl der vormalige Bebauungsplan als auch die Ausführung des Abzweigs von der KEH 31 erkennen lassen, war es stets der - vernünftige - planerische Wille der Stadt Mainburg, diesen Abzweig nach Süden hin bis zur Abenstalstraße durchzuführen und mit dieser zu einer Erschließungsstraße im Sinn eines Dreiecks, gemeinsam mit der Abensberger Straße, zu verbinden. Stattdessen sieht die aktuelle Planung hier "nur" einen Fußweg vor (bezeichnet als öffentlicher Geh- und Radweg), was aus unserer Sicht weder der vorbeschriebenen, vernünftigen Planung, noch dem Erschließungsbedürfnis der angrenzenden Bebauung entspricht. Wie Sie wissen, ist die Gemeinde Trägerin der gemeindlichen Erschließungsaufgabe (§ 123 Abs. 1 BauGB). Wohl unzweifelhaft sind auch und gerade die Wohnanwesen zwischen KEH 31 und Abensberger Straße bzw. Abenstalstraße augenblicklich nicht erschlossen, jedenfalls nicht im bauplanungsrechtlichen Sinne. Vor diesem Hintergrund erscheint es geradezu widersinnig, an dieser Stelle nunmehr - nur - einen Fußweg vorzusehen, anstelle einer durchgängigen Erschließungsstraße (wie es ursprünglich durchaus geplant gewesen sein wird). Aus Sicht unserer Mandantin hat dieses Vorgehen allerdings den Nachteil, dass sie, sollte es zu einem eingeschränkten Ausbau der Abenstalstraße (bzw. einer begrenzten erstmaligen Herstellung derselben als Erschließungsstraße) kommen, in unangemessener Höhe zu Beiträgen herangezogen werden wird. Gleichzeitig entspricht es auch nicht dem Willen der Anlieger der Abenstalstraße, dass nicht die vorbeschriebene Durchgangsstraße geplant und errichtet wird, sondern nur eine "Sackgasse" (bzw. es bei der bestehenden Sackgasse bleibt). Auf die Unterschriftenliste vom 03.05.11 nehmen wir ebenso Bezug wie auf den nachfolgenden Stadtratsbeschluss. Bekanntlich hat der Stadtrat (bzw. der Bau- und Umweltausschuss) der Stadt Mainburg am 28.06.11 (mit 20 : 3 Stimmen) beschlossen, dass dem Antrag der Anlieger (wie vorbeschrieben) bis zu einer Entscheidung über die Hochwasserfreilegung zugestimmt wird. Wie Sie uns mit Schreiben vom 18.01.12 (im Nachgang zu Ihrem Schreiben vom 19.07.11) mitgeteilt haben, wurde der vorgenannte Beschluss in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.12.11 nochmals bestätigt. Mit der aktuellen Planung werden demgegenüber vollendete Tatsachen geschaffen, die den späteren Ausbau der Abenstalstraße prädisponieren, ohne dass die beschlossenen Voraussetzungen wohl bereits vorlägen (Entscheidung über die Hochwasserfreilegung).

II. Lärmkonflikte

Außerdem rügt unsere Mandantin (weiterhin), dass unmittelbar nördlich von ihren - gewerblich genutzten - Grundstücken eine Anlage für betreutes Wohnen geplant wird. Unsere Mandantin geht davon aus, dass es hier zu erheblichen Lärmkonflikten kommt, die aufgrund des unmittelbaren Nachbarschaftsverhältnisses auch nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeräumt werden dürften.

Im Gegenteil verstößt diese Planung bereits insofern gegen den städtebaulichen Trennungsgrundsatz, als sie unmittelbar neben gewerblicher Nutzung eine Wohnnutzung vorsieht (nämlich betreutes Wohnen). Dass das (betreute) Wohnen unter der Etikette "Mischgebiet" geplant wird, ändert hieran nichts. Ganz im Gegenteil sind auch die westlich angrenzenden Grundstücke ganz überwiegend gewerblich geprägt, so dass von einer Mischgebietsnutzung auch insofern nicht ausgegangen werden kann. Auch wenn im Grenzbereich der drei Grundstücke ein einzelnes Wohngebäude vorhanden ist, vermag dieses den angrenzenden Flächen nicht das quantitative und qualitative Mischungsverhältnis zu vermitteln, wie es die Rechtsprechung für ein Mischgebiet voraussetzt.

Aus dem schalltechnischen Gutachten folgt nichts anderes. Insbesondere berücksichtigt dieses als Lärmquellen wohl nur die im Plangebiet angesiedelten Betriebe. Dies geht jedoch an der Realität vorbei, da auch und gerade in der Umgebung des für "Betreutes Wohnen" vorgesehenen Bereiches immissions-trächtige Betriebe angesiedelt sind.

III. Zusammenfassung

Abschließend und zusammenfassend können wir damit im Sinne unserer Mandantin nur anregen, den bisherigen Zustand beizubehalten oder jedenfalls eine durchgängige Erschließung vorzusehen, anstatt eine Sackgasse zu planen mit schwer zu kalkulierenden Folgen für künftige Erschließungsbeitragsabrechnungen (vgl. Seite 32 der entworfenen Begründung). Dies gilt umso mehr, als sowohl der bestehende als auch (nicht ganz nachvollziehbar) der fortzuschreibende Flächennutzungsplan im Bereich der Abenstalstraße eine durchgängige Erschließung vorsehen, so dass auch nicht recht klar ist, wie hier unter Beachtung des Entwicklungsgebots (§ 8.Abs. 2 Satz 1 BauGB) ein Fußweg (Gehweg) geplant werden soll, der eine entsprechende durchgängige Erschließung unterbricht.

- Mit 7 : 2 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Rechtsanwälte Schlachter und Kollegen im Auftrag von Frau Inge Dropmann wird zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig bedankt sich die Stadt Mainburg für die Beteiligung und Mitwirkung am Verfahren. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht aus Sicht der Stadt Mainburg folgende Würdigung:

Zur Verkehrserschließung

Aus verkehrerschließungstechnischer Sicht sieht die Stadt Mainburg gegenwärtig keine Veranlassung, die Abenstalstraße mit der Kreisstraße KEH 31 unmittelbar zu vernetzen. Durch die vorhandenen Nutzungen im südlich angrenzenden Bereich zur Köglmühle, sowie der sonstigen örtlichen Gegebenheiten, würden hierdurch Lärmemissionen hervorgerufen, die tatsächliche Auswirkungen auf die bestehenden wohnlichen Nutzungen hervorrufen können. Zusätzlich würde hierdurch ein möglicher Hochwasserabfluss zur Abens unterbunden, der somit auch Auswirkungen auf den gesamten Hochwasserschutz hervorruft.

Eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer ist durch die vorhandene Planung aufgezeigt. Weitere Maßnahmen zum Ausbau der Verkehrserschließung sind derzeit nicht vorgesehen und bedürfen keiner Veranlassung.

Eine endgültige Entscheidung über den tatsächlichen Ausbau der Abenstalstraße wird dabei gegenwärtig von der Stadt Mainburg in Abhängigkeit der künftigen Hochwassersituation sowie einer möglichen Hochwasserfreilegung der Abens beurteilt. Eine Änderung der aktuellen Planungsabsichten ist aus diesem Grund nicht gegeben.

Zu Lärmkonflikte

Die auf den Flächen des MI 4 geplante betreute Wohnanlage ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geprüft. Begleitend erfolgt hierzu auf Ebene der Bauleitplanung eine Berücksichtigung durch ein begleitendes Schallschutzgutachten. Dieses ist inhaltlich im Verfahren berücksichtigt. Zudem ist durch die Planung gewährleistet, dass der Bestandsschutz auf den benachbarten Flächen nicht beeinträchtigt wird. Dies ist planungsrechtlicher Grundsatz.

Im Ergebnis sieht die Stadt Mainburg aufgrund der vorliegenden Planung, unter Berücksichtigung der begleitenden Gutachten sowie auf Basis der vorliegenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden, keine Veranlassung die Nutzung auf den Flächen des MI 4 zu ändern. Im Übrigen besteht hier bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Baurecht.

2. Paul Beck, Promenadenweg 17, 84048 Mainburg, vertreten durch Labbe & Partner, München, vom 06.08.2012

Wir zeigen an, dass wir Herrn Paul Beck, Promenadenweg 17, 84048 Mainburg, anwaltschaftlich vertreten. Eine Vollmacht liegt bei. Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft nehmen wir zu den derzeit ausliegenden Planungsentwürfen wie folgt Stellung:

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 694/4, das im Planentwurf zur Gänze als Hochwasserretentionsraum nach § 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB dargestellt ist.

Hiergegen wenden wir uns:

1.

Die städtische Planung berücksichtigt die im Rahmen des Abwägungsgebotes zu beachtenden Belange unserer Mandantschaft nicht hinreichend. Das Abwägungsgebot verlangt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, dass

- eine Abwägung überhaupt stattfindet,
- in die Abwägung an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss und
- weder die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange verkannt, noch der Ausgleich zwischen ihnen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Hierbei fällt vor allem auf, dass im Gegensatz zu früheren Planentwürfen für bisher als wasserwirtschaftlicher Retentionsraum eingestufte Teilflächen Baurecht geschaffen wird, in anderen Bereichen hingegen erstmals bauplanungsrechtlich eine Festsetzung als Überschwemmungsbereich erfolgt. So ist beispielsweise die vollständig im Überschwemmungsbereich liegende und an den Öchslhofer-Bach angrenzende Fl.-Nr. 544 jetzt als Mischgebiet für betreutes Wohnen dargestellt. Hierzu fügen wir in Kopie einen Plan des Wasserwirtschaftsamts Landshut "HQ 100" bei.

Die ebenfalls im Überschwemmungsgebiet gelegenen Grundstücke Fl.-Nr. 536/1 und 537 sind hingegen nicht in den Bereich des Bebauungsplans einbezogen, während das Grundstück Fl.-Nr. 698/4 unserer Mandantschaft nunmehr vollständig als Retentionsraum in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll.

Daraus ergibt sich eine sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung und eine unzureichende Berücksichtigung der Belange unseres Mandanten.

2.

Die Bauleitplanung verstößt ferner gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Danach haben die Gemeinden die Bebauungspläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Hineinnahme der Fl.-Nr. 698/4 in den Bebauungsplan und die Darstellung als Retentionsfläche ist nicht erforderlich. Es ist bekannt, dass derzeit von der Wasserwirtschaftsverwaltung die Hochwasserfreilegung für die Abens geplant wird. Dies hat unter anderem dazu geführt, dass die Stadt Mainburg den Ausbau der Abenstalstraße zurückgestellt hat, bis hierüber eine Entscheidung vorliegt. Durch die Hochwasserfreilegung der Abens würde sich eine völlig neue Situation für die Nutzung des Grundstücks unserer Mandantschaft und die städtischen Planungsmöglichkeiten ergeben. Deshalb halten wir es für nicht sachgerecht, derzeit und vorab eine verbindliche bauleitplanerische Entscheidung für den genannten Bereich zu treffen. Diese Bedenken greifen auch hinsichtlich des in nördlicher Fortsetzung der Abenstalstraße geplanten öffentlichen Geh- und Radwegs durch. Insoweit geben wir zu bedenken, dass im Zusammenhang mit dem Ausbau der Abenstalstraße von verschiedenen Anliegern, unter anderem auch unserer Mandantschaft Neumayer GmbH & Co., Kopp Immobilien Verwaltungs KG, der Bau einer „Durchgangsstraße“ gefordert wird, also eine Verbindung von der Abensbergerstraße zur KEH 31 (Köglmühle). Darüber hinaus würde der geplante Geh- und Radweg dem Grundstück unserer Mandantschaft die Zufahrt zur bestehenden Straße abtrennen.

Wir beantragen deshalb, von der vorgesehenen Planung Abstand zu nehmen, soweit sie das Grundstück Fl.-Nr. 698/4 unserer Mandantschaft betrifft.

Mit 7 : 2 Stimmen -**Würdigung:**

Die Stellungnahme der Rechtsanwälte Labbe & Partner im Auftrag von Herrn Paul Beck wird zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig bedankt sich die Stadt Mainburg für die Beteiligung und Mitwirkung am Verfahren. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht aus Sicht der Stadt Mainburg folgende Würdigung:

Gemäß den Angaben in der Stellungnahme ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Grundstück um die Fl.-Nr. 698/4 handelt. Hierzu ist folgendes anzumerken:

Diese Grundstücksfläche wird aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen und Untersuchungen wieder aus dem Geltungsbereich entnommen. Grundlage hierfür bilden der noch aktuell rechtskräftige Bebauungsplan sowie die aktuell vorherrschende Hochwassersituation. Aus diesem Grund sieht die Stadt Mainburg im Hinblick auf die schwierigen Rechtsverhältnisse gegenwärtig keine weitere Veranlassung, diese Flächen zu überplanen. Diese beschränken sich im weiteren Verfahren auf den Umgriff des rechtskräftigen Bauleitplanes.

Hinsichtlich der Verkehrserschließung besteht aus Sicht der Stadt Mainburg gegenwärtig keine Veranlassung, die Abenstalstraße mit der Kreisstraße KEH 31 unmittelbar zu vernetzen. Durch die vorhandenen Nutzungen im südlich angrenzenden Bereich zur Köglmühle, sowie der sonstigen örtlichen Gegebenheiten, würden hierdurch Lärmemissionen hervorgerufen, die tatsächliche Auswirkungen auf die bestehenden wohnlichen Nutzungen hervorrufen können. Zusätzlich würde hierdurch ein möglicher Hochwasserabfluss zur Abens unterbunden, der somit auch Auswirkungen auf den gesamten Hochwasserschutz hervorruft.

Eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer ist durch die vorhandene Planung aufgezeigt. Weitere Maßnahmen zum Ausbau der Verkehrserschließung sind derzeit nicht vorgesehen und bedürfen keiner Veranlassung.

Die Grundstücksfläche Fl.-Nr. 698/4 ist zudem von der Kreisstraße KEH 31 ausreichend erschlossen.

Eine endgültige Entscheidung über den tatsächlichen Ausbau der Abenstalstraße wird dabei gegenwärtig von der Stadt Mainburg in Abhängigkeit der künftigen Hochwassersituation sowie einer möglichen Hochwasserfreilegung der Abens beurteilt. Eine Änderung der aktuellen Planungsabsichten ist aus diesem Grund nicht gegeben.

Die weiteren Anmerkungen ergehen zur Kenntnis. Im Übrigen weist die Stadt Mainburg ausdrücklich darauf hin, dass die Planungshoheit zur Überplanung von Grundstücksflächen im eigenen Zuständigkeitsbereich ausschließlich der zuständigen Kommune obliegt.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 10.07.2012 bis 10.08.2012 statt. Insgesamt wurden 37 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom AG
- E-Plus Mobilfunk GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH /Energienetze Bayern-GmbH
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Kreisheimatpfleger
- Landesbund für Vogelschutz
- Polizeidirektion Mainburg
- Regionaler Planungsverband, Landshut – Region 13
- Staatl. Bauamt Landshut

- LRA Kelheim – Abtlg. Bauordnungsrecht
- LRA Kelheim – Abtlg. Feuerschutz - Kreisbrandinspektion
- LRA Kelheim – Abtlg. Gesundheitswesen

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 17.07.2012
- E.ON Bayern AG vom 06.07.2012
- Gemeinde Aiglsbach vom 13.07.2012
- Gemeinde Attenhofen vom 27.07.2012
- Gemeinde Elsendorf vom 13.07.2012
- Gemeinde Volkenschwand vom 13.07.2012
- LRA Kelheim – Abtlg. Städtebau vom 02.08.2012
- LRA Kelheim – Abtlg. Immissionsschutz vom 02.08.2012
- Markt Wolnzach vom 19.07.2012
- Stadt Geisenfeld vom 13.08.2012
- Vermessungsamt Abensberg vom 09.07.2012
- Zweckverband-Wasserversorgung Hallertau vom 01.08.2012

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 26.07.2012

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nimmt wie folgt Stellung:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß 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 Grundstücks 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 Arbeiten, 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.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Gegen die vorliegende Planung werden keine Einwände erhoben.

Die Hinweise der Fachstelle zur Meldepflicht hinsichtlich eventuell auftretender Bodendenkmäler werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis auf die geltenden gesetzlichen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG) ist bereits in der Begründung unter Ziffer 10 DENKMALSCHUTZ enthalten. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

3.2 Schreiben der DB Energie GmbH vom 07.08.2012

Die DB Energie GmbH nimmt wie folgt Stellung:

1.

Wir haben den o.g. Flächennutzungsplan als Verfahrensbeteiligte auf die Belange der DB Energie GmbH - hier: 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) - hinsichtlich der öffentlich rechtlichen Vorschriften geprüft.

Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 x 21 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

2.

Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

3.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Schutzstreifens mit Nutzungseinschränkungen bzgl. Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) und Bepflanzungen im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zu rechnen ist.

Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben von Höhen ü.NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, usw.) zwingend erforderlich.

4.

Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Innerhalb des Radius von 9 m um die Mastmitte dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden.

Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1: 1,5 abgetragen werden.

5.

Die Zufahrt zu den Masten der o.g. Bahnstromleitung muss für Lkw jederzeit gewährleistet sein.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Die nach der sechszwanzigsten Verordnung vom 16.12.1996 zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) im Anhang 2 genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke von 10 kV/m und magnetische Flussdichte von 300 µT (Effektivwerte für 16 ²/₃ Hz-Felder) werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, bei weitem nicht erreicht.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der DB-Energie GmbH wird zur Kenntnis genommen. Darin werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben.

Die vom Leitungsträger vorgebrachten Aussagen betreffen Auflagen und allgemeine Hinweise, die grundsätzlich im Leitungsbereich der vorhandenen Hochspannungsfreileitung zu berücksichtigen sind. Diese werden mit den bereits getroffenen Aussagen in der Bauleitplanung abgeglichen und entsprechend ergänzt, ebenso die Aussage, dass bei Baumaßnahmen im Leitungsbereich der Freileitung eine rechtzeitige Abstimmung zu erfolgen hat.

3.3 Schreiben Kabel Deutschland vom 19.07.2012

Kabel Deutschland nimmt wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, daher bitten wir Sie, bei konkreten Maßnahmen gesondert anzufragen.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die vom Leitungsträger vorgebrachten Hinweise werden im Zuge des weiteren Verfahrens berücksichtigt. Bei Baumaßnahmen erfolgt gleichzeitig wie gefordert eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Leitungsträger.

3.4 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 18.07.2012

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut nimmt wie folgt Stellung:

im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB nahmen wir zum Vorentwurf für die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 52 mit Schreiben vom 12.03.2009 Nr. 2-4432.7/KEH 147-015 Stellung. Die Ausführungen aus unserer Stellungnahme haben auch für den vorliegenden geänderten Entwurf Gültigkeit und sind zu beachten.

Auf Grund der Änderungen des Bebauungsplanes gegenüber dem Vorentwurf ergänzen und konkretisieren wir Nr. 2.5 Ziffer 4 unserer Stellungnahme vom 12.03.2009. Die Ausführungen aus dem parallel laufenden Änderungsverfahren für den Bebauungsplan betreffen auch den Flächennutzungsplan und sind daher zu berücksichtigen.

- Mit 7 : 2 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die hinsichtlich der Hochwasserproblematik zu beurteilenden Bauflächenausweisungen werden wasserwirtschaftlich von der Fachbehörde kritisch beurteilt und bedürfen einer rechtlichen Klärung, ob und in welchem Umfang gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Bebauung in diesen Bereichen für zulässig erklärt werden kann.

Zur Klärung dieser Rechtslage wurde daraufhin eine Anfrage beim Landratsamt Kelheim gestellt, um die möglichen Konflikte in diesem Bereich wasserrechtlich abschließend zu regeln. Grundlage hierfür bildet das Wasserhaushaltsgesetz in der aktuellen Fassung vom 31.07.2009.

Ergebnis dieser ersten Abstimmung beim LRA Kelheim, Abt. Wasserrecht, war eine Gegenüberstellung der zukünftig geplanten Bauflächenausweisungen mit dem aktuellen Ist-Zustand zu tätigen. Daraufhin ist erneut zu klären, inwieweit die Ausweisungen als Erweiterung bestehender Bauflächen zu beurteilen sind, oder ob generell rechtlich eine Neuausweisung zu sehen ist.

Anschließend wurden der Fachbehörde mit Datum vom 19.12.2012 entsprechende Gegenüberstellungen weitergeleitet mit der Bitte um Prüfung.

Mit Schreiben vom 07.03.2013 hat daraufhin das LRA Kelheim eine Beurteilung hinsichtlich der Rechtslage getätigt mit dem Ergebnis, dass die Stadt Mainburg die in vorliegendem Umfang getroffenen Bauflächenausweisungen im nördlichen Bereich der Kreisstraße KEH 31 überdenken sollte.

Daraufhin hat am 23.07.2013 ein abschließendes Fachstellengespräch beim LRA Kelheim stattgefunden, um den Umfang der zukünftigen Bauflächenausweisungen mit den rechtlichen Anforderungen des WHG endgültig zu definieren.

Im Ergebnis dieser umfangreichen Rechtsproblematik im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Anforderungen innerhalb des Baugebietes ist nun folgendes zu veranlassen:

- *Rücknahme von Bauflächenausweisungen nördlich der KEH 31
Baufläche – GE 7
Die ausgewiesenen Bauflächen des GE 7 werden im Bereich des Überschwemmungsgebietes zu Gunsten von Hochwasserretentionsflächen zurückgenommen.
Öffentlicher Parkplatz östlich des GE 7
Die Parkflächen östlich des GE 7 werden gemäß dem gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 3 ebenfalls zu Gunsten von Hochwasserretentionsflächen zurückgenommen.*
- *Reduzierung des Geltungsbereiches im Südosten südlich der KEH 31
Der Gesamtumfang der Änderung durch Deckblatt Nr. 4 wird im aktuellen Verfahren auf den ursprünglich rechtskräftigen Umfang des Bebauungsplanes reduziert.*
- *Bauflächenausweisungen im MI 4 südlich der KEH 31
Die auf diesen Grundstücksflächen vorgesehenen baulichen Entwicklungen für Betreutes Wohnen können in dem bis Dato aufgezeigten Umfang belassen werden, soweit die in dem begleitenden wasserwirtschaftlichen Gutachten definierten Auflagen, textlich und planlich im vorliegenden Änderungsverfahren aufgenommen werden.*

Die weiteren Anmerkungen der Fachbehörde ergehen zur Kenntnis.

3.5 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 02.08.2012

Das Landratsamt Kelheim nimmt wie folgt Stellung:

Belange der Kreisstraßenverwaltung

Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung keine Einwände, da ein bestehender Weganschluss (Abenstalstraße) genutzt wird. Der Stadt Mainburg sind die Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr entstehen, bekannt. Etwaige Ansprüche (Entschädigungen) gegenüber dem Straßenbaulastträger werden unwiderruflich ausgeschlossen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

*Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Kreisstraßenverwaltung, wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:
Ansprüche der Stadt Mainburg gegenüber dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße KEH 31 aufgrund der vorliegenden Planung werden nicht erhoben. Die weiteren Anmerkungen ergehen zur Kenntnis.*

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der o. g. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist dem Landratsamt Kelheim -staatliches Abfallrecht- die Altlastenverdachtsflächen, Altlast MAIN 6.27, Katasternummer 27300500, bekannt.

Dies ist bereits in der Begründung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan enthalten. Dabei handelt es sich um eine Schadstoffbelastung einer ehemaligen chemischen Reinigung im Boden. Die Sanierung hierzu ist bereits abgeschlossen. Probleme würde es in diesem Bereich geben, wenn durch Nutzungsänderung oder Bauvorhaben Aushubarbeiten erforderlich wären. Es müsste mit belastetem Aushubmaterial gerechnet werden, welches nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen wäre.

Aus der Sicht des staatlichen Abfallrechts bestehen keine Bedenken gegen das o. g. Vorhaben.

Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Abfallrecht, wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben. Die Hinweise zur vorhandenen Altlastenfläche im MI 2 werden inhaltlich in den Bauleitplan aufgenommen und im Ergebnis zur Kenntnis genommen.

Belange des Naturschutzes

Die Vorbemerkung auf S. 3, dass es sich um eine "geringfügige Erweiterung" handele, kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht geteilt werden. Vor dem Hintergrund, dass durch die nachfolgende Bebauungsplanung (Deckblatt 4) knapp 5.000 qm neue Bauflächen in einem Überschwemmungsgebiet bzw. Auenfunktionsraum entstehen sollen, ist diese Aussage nicht zutreffend.

Diese Entwicklung kann aus naturschutzfachlicher Sicht daher nicht befürwortet werden (vgl. auch Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 02.08.2012).

Naturschutzrechtliche Gründe stehen der Planung allerdings nicht entgegen.

Mit 7 : 2 Stimmen -**Würdigung:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Naturschutz, wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Aufgrund der wasserrechtlichen Situation werden zusätzliche Bauflächenausweisungen nach umfangreichen Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden wieder zu Gunsten von naturschutzfachlichen Retentionsflächen zurückgenommen. Hierbei handelt es sich um folgende Bereiche:

Rücknahme von Bauflächenausweisungen nördlich der KEH 31

- Baufläche – GE 7

Die ausgewiesenen Bauflächen des GE 7 werden im Bereich des Überschwemmungsgebietes zu Gunsten von Hochwasserretentionsflächen zurückgenommen.

- Öffentlicher Parkplatz östlich des GE 7

Die Parkflächen östlich des GE 7 werden gemäß dem gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 3 ebenfalls zu Gunsten von Hochwasserretentionsflächen zurückgenommen.

Die von der Fachbehörde angegebenen Hinweise unter den Ziffern 1-4 werden voll inhaltlich beachtet und die Planung aufgenommen.

Belange des Wasserrechts

Das Wasserreferat nimmt aufgrund der Lage des Planungsgebietes im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Abens (Verordnung des Landratsamtes Kelheim vom Juni 1991) wie folgt Stellung:

In einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungsplan) verboten (§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG) und kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 Nr. 1 bis 9 WHG kumulativ erfüllt werden.

Eine Überplanung oder Umplanung bestehender Baugebiete wird von der Genehmigungspflicht erfasst, wenn dadurch **neues Baurecht geschaffen** wird. Dies ist der Fall, weil der bestehende Zustand verlassen und eine flächenwirksame Änderung, Ergänzung oder Erweiterung vorgenommen wird. Zur weiteren rechtlichen Beurteilung sowie zur Einschätzung der Erheblichkeit der Änderungen im Hinblick auf den vorbeugenden Hochwasserschutz sollte zunächst eine planliche Gegenüberstellung der derzeit rechtlich verbindlichen Bauleitplanung (sowohl Flächennutzungs- wie auch Bebauungsplan) und der geplanten Änderungen mit entsprechender Erläuterung vorgelegt werden.

Der Flächennutzungsplan ist als eine zusammenhängende Bauleitplanung zu behandeln. Da neues Baurecht geschaffen wird, ist der gesamte Plan genehmigungspflichtig.

Die plangebende Kommune hat dann im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes neben den Anforderungen des Baurechts das Vorliegen **der wasserrechtlichen Voraussetzungen (§ 78 Abs. 2 Nr. 1 bis 9 WHG) eingehend zu ermitteln, nachvollziehbar und nachprüfbar darzulegen und zu bewerten.** Die wasserrechtlichen Voraussetzungen unterliegen keiner Abwägung.

Die Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG ist ein Mitwirkungsakt im Normsetzungsverfahren mit der Konsequenz, dass sie als verfahrensabschließende Entscheidung erst nach dem Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss beantragt werden kann und vor der ggf. nach Baurecht erforderlichen Genehmigung bzw. Bekanntgabe des Bauleitplans vorliegen muss.

Mit 7 : 2 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Wasserrecht, wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Die hinsichtlich der Hochwasserproblematik zu beurteilenden Bauflächenausweisungen werden wasserwirtschaftlich von der Fachbehörde kritisch beurteilt und bedürfen einer rechtlichen Klärung, ob und in welchem Umfang gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Bebauung in diesen Bereichen für zulässig erklärt werden kann.

Zur Klärung dieser Rechtslage wurde daraufhin eine Anfrage beim Landratsamt Kelheim gestellt, um die möglichen Konflikte in diesem Bereich wasserrechtlich abschließend zu regeln. Grundlage hierfür bildet das Wasserhaushaltsgesetz in der aktuellen Fassung vom 31.07.2009.

Ergebnis dieser ersten Abstimmung beim LRA Kelheim, Abt. Wasserrecht, war eine Gegenüberstellung der zukünftig geplanten Bauflächenausweisungen mit dem aktuellen Ist-Zustand zu tätigen. Daraufhin ist erneut zu klären, inwieweit die Ausweisungen als Erweiterung bestehender Bauflächen zu beurteilen sind, oder ob generell rechtlich eine Neuausweisung zu sehen ist.

Anschließend wurden der Fachbehörde mit Datum vom 19.12.2012 entsprechende Gegenüberstellungen weitergeleitet mit der Bitte um Prüfung.

Mit Schreiben vom 07.03.2013 hat daraufhin das LRA Kelheim eine Beurteilung hinsichtlich der Rechtslage getätigt mit dem Ergebnis, dass die Stadt Mainburg die in vorliegendem Umfang getroffenen Bauflächenausweisungen im nördlichen Bereich der Kreisstraße KEH 31 überdenken sollte.

Daraufhin hat am 23.07.2013 ein abschließendes Fachstellengespräch beim LRA Kelheim stattgefunden, um den Umfang der zukünftigen Bauflächenausweisungen mit den rechtlichen Anforderungen des WHG endgültig zu definieren.

Im Ergebnis dieser umfangreichen Rechtsproblematik im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Anforderungen innerhalb des Baugebietes ist nun folgendes zu veranlassen:

- *Rücknahme von Bauflächenausweisungen nördlich der KEH 31
Baufläche – GE 7
Die ausgewiesenen Bauflächen des GE 7 werden im Bereich des Überschwemmungsgebietes zu Gunsten von Hochwasserretentionsflächen zurückgenommen.
Öffentlicher Parkplatz östlich des GE 7
Die Parkflächen östlich des GE 7 werden gemäß dem gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 3 ebenfalls zu Gunsten von Hochwasserretentionsflächen zurückgenommen.*
- *Reduzierung des Geltungsbereiches im Südosten südlich der KEH 31
Der Gesamtumfang der Änderung durch Deckblatt Nr. 4 wird im aktuellen Verfahren auf den ursprünglich rechtskräftigen Umfang des Bebauungsplanes reduziert.*
- *Bauflächenausweisungen im MI 4 südlich der KEH 31
Die auf diesen Grundstücksflächen vorgesehenen baulichen Entwicklungen für Betreutes Wohnen können in dem bis Dato aufgezeigten Umfang belassen werden, soweit die in dem begleitenden wasserwirtschaftlichen Gutachten definierten Auflagen, textlich und planlich im vorliegenden Änderungsverfahren aufgenommen werden.*

Die weiteren Anmerkungen der Fachbehörde ergehen zur Kenntnis.

3.6 Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 16.07.2012

Die Regierung von Niederbayern nimmt wie folgt Stellung:

Gemäß vorliegenden Auszügen aus dem Sitzungsprotokoll über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mainburg vom 21.04.2009 ermöglichen es die Aussagen der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut der Stadt Mainburg, die geplanten Entwicklungen im Überschwem-

mungsbereich durch das Aufstellen der gegenständlichen Bauleitpläne bauplanungsrechtlich zuzulassen. Damit sind die Inhalte der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 26.02.2009 berücksichtigt.

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung entsprechen die vorliegenden Änderungen des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Der abschließenden Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Landshut ist besondere Bedeutung beizumessen.

- Mit 7 : 2 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Abt. Höhere Landesplanung, wird zur Kenntnis genommen und wird wie folgt gewürdigt:

Aufgrund der wasserrechtlichen Situation werden zusätzliche Bauflächenausweisungen nach umfangreichen Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden wieder zu Gunsten von naturschutzfachlichen Retentionsflächen zurückgenommen.

Zur Klärung dieser Rechtslage wurde daraufhin eine Anfrage beim Landratsamt Kelheim gestellt, um die möglichen Konflikte in diesem Bereich wasserrechtlich abschließend zu regeln. Grundlage hierfür bildet das Wasserhaushaltsgesetz in der aktuellen Fassung vom 31.07.2009.

Ergebnis dieser ersten Abstimmung beim LRA Kelheim, Abt. Wasserrecht, war eine Gegenüberstellung der zukünftig geplanten Bauflächenausweisungen mit dem aktuellen Ist-Zustand zu tätigen. Daraufhin ist erneut zu klären, inwieweit die Ausweisungen als Erweiterung bestehender Bauflächen zu beurteilen sind, oder ob generell rechtlich eine Neuausweisung zu sehen ist.

Anschließend wurden der Fachbehörde mit Datum vom 19.12.2012 entsprechende Gegenüberstellungen weitergeleitet mit der Bitte um Prüfung.

Mit Schreiben vom 07.03.2013 hat daraufhin das LRA Kelheim eine Beurteilung hinsichtlich der Rechtslage getätigt mit dem Ergebnis, dass die Stadt Mainburg die in vorliegendem Umfang getroffenen Bauflächenausweisungen im nördlichen Bereich der Kreisstraße KEH 31 überdenken sollte.

Daraufhin hat am 23.07.2013 ein abschließendes Fachstellengespräch beim LRA Kelheim stattgefunden, um den Umfang der zukünftigen Bauflächenausweisungen mit den rechtlichen Anforderungen des WHG endgültig zu definieren.

Im Ergebnis dieser umfangreichen Rechtsproblematik im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Anforderungen innerhalb des Baugebietes, ist nun folgendes zu veranlassen:

- *Rücknahme von Bauflächenausweisungen nördlich der KEH 31
Baufläche – GE 7
Die ausgewiesenen Bauflächen des GE 7 werden im Bereich des Überschwemmungsgebietes zu Gunsten von Hochwasserretentionsflächen zurückgenommen.
Öffentlicher Parkplatz östlich des GE 7
Die Parkflächen östlich des GE 7 werden gemäß dem gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 3 ebenfalls zu Gunsten von Hochwasserretentionsflächen zurückgenommen.*
- *Reduzierung des Geltungsbereiches im Südosten südlich der KEH 31
Der Gesamtumfang der Änderung durch Deckblatt Nr. 4 wird im aktuellen Verfahren auf den ursprünglich rechtskräftigen Umfang des Bebauungsplanes reduziert.*
- *Bauflächenausweisungen im MI 4 südlich der KEH 31
Die auf diesen Grundstücksflächen vorgesehenen baulichen Entwicklungen für Betreutes Wohnen können in dem bis Dato aufgezeigten Umfang belassen werden, soweit die in dem begleitenden wasserwirtschaftlichen Gutachten definierten Auflagen, textlich und planlich im vorliegenden Änderungsverfahren aufgenommen werden.*

3.7 Schreiben der Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt - vom 23.07.2012

Die Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt - nimmt wie folgt Stellung:

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

Sicherheitsabstand bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen

Um einen Spannungsüberschlag zu vermeiden, sind in Abhängigkeit von der Spannungshöhe gewisse Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen einzuhalten.

Gemäß der Tabelle 4 "Schutzabstände bei nichtelektrotechnischen Arbeiten, abhängig von der Nennspannung" des § 7 "Arbeiten in der Nähe aktiver Teile" der BGV A 3 "Elektrische Anlagen und Betriebsmittel" betragen die Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen in Abhängigkeit von der Netz-Nennspannung:

Netz-Nennspannung Un(Effektivwert)	Schutzabstand (Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen)
kV	m
bis 1	1,0
über 1 bis 110	3,0
über 110 bis 220	4,0
über 220 bis 380	5,0

Die Schutzabstände müssen auch beim Ausschwingen von Lasten, Tragmitteln und Lastaufnahmemitteln eingehalten werden. Dabei muss auch ein mögliches Ausschwingen des Leiterseiles berücksichtigt werden.

Bei der durch das Baugebiet durchgehenden 110 kV-Leitung hat der Schutzabstand somit mindestens 3 m zu betragen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Abt. Gewerbeaufsicht, wird zur Kenntnis genommen und wird wie folgt gewürdigt:

Die von der Fachbehörde zitierten Aussagen hinsichtlich der Bebauung im Leitungsbereich der vorhandenen Hochspannungsfreileitung, werden inhaltlich in die Begründung aufgenommen und sind im Weiteren zu berücksichtigen.

ANLAGE

Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 07.03.2013

Das Landratsamt Kelheim nimmt wie folgt Stellung:

Das Ingenieurbüro KomPlan hat die mit Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 02.08.2013 geforderte Gegenüberstellung des bauleitplanerischen Ist-Zustandes mit den vorgesehenen Änderungen zwischenzeitlich vorgelegt. Hinsichtlich der Belange des Wasserrechts werden diese Änderungen in Abwägung mit den Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 18.07.2012 und 19.07.2012 wie folgt beurteilt:

Die Bauleitpläne enthalten nördlich der KEH 31 (GE 7 und öffentlicher Parkplatz) sowie südlich der KEH 31 (SO 1-3) Bauflächenneuausweisungen sowie im südöstlichen Bereich eine flächenwirksame Erweiterung des Baugebietes im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. nach der aus dem Jahre 2006 vorliegenden Überrechnung teilweise im Überschwemmungsgebiet. Im Bereich von MI 4 besteht bereits Baurecht.

1. Flächen nördlich der KEH 31 - Bauflächen für Gewerbe und öffentliche Parkplatzfläche (GE 7)

Gemäß der wasserwirtschaftlichen Stellungnahme vom 18.07.2012 liegen die Flächen teilweise im Überschwemmungsgebiet und im Abflussbereich der(s) Abens/Öchslhofer Baches, da die gewässernahen Bereiche bei großen Hochwässern durchflossen werden. Veränderungen des Hochwasserabflusses sind daher zu erwarten. Angesichts der Umwidmung durch Deckblatt Nr. 3 zu Gunsten einer öffentlichen

Grünfläche mahnt das Wasserwirtschaftsamt, die erneute Nutzungsänderung nochmals kritisch zu prüfen.

Das Wasserwirtschaftsamt verweist zudem auf den Prüfauftrag in § 78 Abs. 2 WHG.

Da daraus zu schließen ist, dass mit den Umplanungen nicht unerhebliche Änderungen zu Lasten des Überschwemmungsgebietes und des vorbeugenden Hochwasserschutzes verbunden sind, wird eine Beurteilung nach § 78 Abs. 2 WHG als erforderlich erachtet.

2. Flächen südlich der KEH 31 - betreutes Wohnen (MI 4)

Im Bereich MI 4 besteht bereits Baurecht. Eine Verschlechterung der Hochwassersituation für Dritte ist lt. der wasserwirtschaftlichen Stellungnahme nicht zu besorgen, wenn die Erkenntnisse aus dem Gutachten der SKI GmbH & Co. KG, München -Auftraggeber Ing.-Büro Huber- sowie die wasserwirtschaftlichen Stellungnahmen in den Bauleitplanungen durch entsprechende Festsetzungen (planerisch oder textlich) Berücksichtigung finden. Werden diese Voraussetzungen erfüllt, sieht das Wasserrecht für diese Änderungen keine weitere Beurteilung veranlasst.

Die derzeitige Formulierung in Ziffer 24 der textlichen Hinweise im Bebauungsplan Deckblatt Nr. 4 entspricht nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut diesen Anforderungen nicht.

3. Flächen südlich der KEH 31 - Sonderzentrum (SO 1-3)

Die Flächen liegen im Wesentlichen außerhalb am Rande des Überschwemmungsgebietes.

Eine Prüfung nach § 78 Abs. 2 WHG im Interesse des vorbeugenden Hochwasserschutzes erübrigt sich diesbezüglich.

4. Überschreitung der Baugebietsgrenzen im südöstlichen Bereich

Das bestehende Baugebiet soll auf Flächen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet erweitert werden. Da im Bebauungsplan neues Baurecht geschaffen wird, sieht das Wasserrecht - auch wenn es sich um eine Grünfläche handelt - unter Berücksichtigung von Ziffer 13.4 der Handlungsanleitung einen genehmigungspflichtigen Tatbestand.

Die Erweiterung zur Sicherung des Überschwemmungsgebietes sollte kritisch überdacht werden, da die Sicherung des Überschwemmungsgebietes bereits durch Verordnung geregelt ist und sich somit die Frage nach der Erforderlichkeit stellt.