

Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE/MI Köglmühle", Änderung mit Deckbl.-Nr. 4;
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird wie folgt 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 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 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 Mischgebietenutzung 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. Viktor Richtsfeld, Abenstalstr. 58, 84048 Mainburg vom 06.08.2012

Aus der Hallertauer Zeitung habe ich vom o.a. Bauvorhaben erfahren. Eine Vorankündigung war/ist mir nicht bekannt.

Der Genehmigung dieses Bebauungsplanes kann ich nicht zustimmen, weil ich ganz einfach nicht glaube, dass die Hochwassersituation korrekt beachtet wurde. Eine vorgesehene Senke wirkt lächerlich.

Ich habe bereits in 2004 gegen ein Bauvorhaben des Grundstück-Vorbesitzers vom gleichen Flurstück 544 Widerspruch eingelegt und dabei die Überschwemmungsgefahr durch den Öchslhofer Bach dargestellt. Mir liegt ein Schreiben vom Landratsamt Kelheim vom 22.04.04 vor, in dem ausgesagt wird, dass das Bauvorhaben aufgrund einer negativen Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut abgelehnt wird.

Jetzt soll eine andere Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt für dieses Grundstück 544 vorliegen. Das gefällt mir nicht.

Ich hoffe, dass das Wasserwirtschaftsamt von meinem E-Mail vom 03.05.2009 an den Herrn Stadtbaumeister Sebastian Ecker Kenntnis bekam, weil die angefügten Bilder zeigen, dass das Flurstück Nr. 544 vom Öchslhofer Bach nach nur einen Tag dauernder Schneeschmelze (28.02.2009) ganzflächig überschwemmt war.

Das geplante Bauvorhaben erhöht die Überschwemmungsgefahr.

Gegen den Bebauungsplan GE/MI Köglmühle Deckblatt Nr.04, Parzelle SO1-3, Flurstück Nr. 699 und 1884 habe ich detailliert in einem Schreiben an das Landratsamt vom 24.09.2008 Einspruch eingelegt. Wie es mit diesem Bauvorhaben weitergeht, weiß ich nicht.

Zusammengefasst:

Beide Bebauungspläne verschlechtern die Hochwassersituation südlich der KEH 31. Der Öchslhofer Bach wird unterschätzt. Wenn Öchslhofer Bach und Abens gleichzeitig Hochwasser führen ist es kritisch. Falls der in Diskussion befindliche "Hochwasserschutz Mainburg" nicht bis (nach) zur KEH 31 reicht, wird es noch schlimmer.

Die Stadt Mainburg wollte eine eventuelle Bebauung südlich der KEH 31 bis nach Klärung der Frage Hochwasserschutz ja/nein zurückstellen.

- Mit 7 : 2 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme von Herrn Viktor Richtsfeld 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:

Hinsichtlich der Hochwassersituation haben im bisher laufenden Bauleitplanverfahren umfangreiche Untersuchungen und Abstimmungen stattgefunden. Diese sind sowohl fachlich als auch rechtlich mit den Anforderungen an einen qualifizierten Bauleitplan abzugleichen. Diese Aufgaben wurden von der Stadt Mainburg in ihrer Funktion als Planungsträger vollständig abgearbeitet.

Auf die hierzu in der Planung beinhalteten Aussagen zum Hochwasserschutz wird verwiesen. Ebenso auf die in diesem Zusammenhang erfolgten Beschlussfassungen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch die vorliegende Planung keine Veranlassung zur Änderung besteht. Dies betrifft sowohl die Flächen des MI 4 als auch die Flächen des SO 1-3.

Herr Viktor Richtsfeld kann sich hierzu gerne im Rathaus der Stadt Mainburg einen Überblick über die einzelnen Nachweise verschaffen. Hierzu besteht grundsätzlich Möglichkeit im Zuge der nochmaligen öffentlichen Auslegung.

3. 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 Abensberger Straße 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.

4. Neumayer GmbH & Co., Kopp Immobilien VerwaltungsKG, Abensberger Str. 36, 84048 Mainburg, vertreten durch Labbe & Partner, München vom 24.07.2012

Wir vertreten die Neumayer GmbH & Co., Kopp Immobilien Verwaltungs KG, Abensberger Str. 36, 84048 Mainburg, anwaltschaftlich und nehmen insoweit auch Bezug auf den bisherigen Schriftverkehr betreffend den geplanten Ausbau der Abenstalstraße.

Zuletzt hatten Sie uns mit Schreiben vom 18.01.2012 mitgeteilt, dass der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 13.12.2011 bestätigt hat, dass mit einem Ausbau der Abenstalstraße gewartet wird, bis eine Entscheidung über die Hochwasserfreilegung vorliegt.

Die derzeit ausliegende Planung zur Änderung des Bebauungsplans ("GE/MI Köglmühle") sieht in nördlicher Fortsetzung der Abenstalstraße einen öffentlichen Geh- und Radweg vor.

Wir geben zu bedenken, dass im Zusammenhang mit dem Ausbau der Abenstalstraße von unserer Mandatschaft und auch weiteren Anliegern der Bau einer "Durchgangsstraße" gefordert wird, also eine Verbindung von der Abensberger Straße zur KEH 31 (Köglmühle).

Dem würde die jetzige Ausweisung des betroffenen Teilstücks lediglich als Geh- und Radweg entgegenstehen.

- Mit 7 : 2 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Rechtsanwälte Labbe & Partner im Auftrag von der Fa. Neumayer GmbH & Co., Kopp Immobilien, 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:

Aus verkehrerschließungstechnischer Sicht sieht die Stadt Mainburg gegenwärtig keine Veranlassung, die Avenstalstraße 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 Aven 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 Verkehrerschließung sind derzeit nicht vorgesehen und bedürfen keiner Veranlassung.

Eine endgültige Entscheidung über den tatsächlichen Ausbau der Avenstalstraße wird dabei gegenwärtig von der Stadt Mainburg in Abhängigkeit der künftigen Hochwassersituation sowie einer möglichen Hochwasserfreilegung der Aven 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. Ebenso verhält sich die Situation bei der Verkehrerschließung.

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 bzw. Nachbarkommunen am Verfahren beteiligt mit folgendem Ergebnis:

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

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 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. 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 oder Einwände vorgebracht:

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. Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 Leitungssachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

2.

Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

3.

Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden.

Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.

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

4.

Da konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Situierung mit Bezugshöhen über NN sowie insbesondere über die genaue Dachausführung bei Gebäuden einschließlich aller Aufbauten (wie z.B. Kamin, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, usw.) fehlen, ist nur eine pauschale Aussage über Bauhöhenbeschränkungen möglich.

Um Unfälle durch unzulässige Annäherung an die Bahnstromleitung zu vermeiden, dürfen die im Folgenden genannten Höhenkoten über NN von Gebäuden nicht überschritten werden.

Sondergebiet SO 1:

max. Bauhöhe für Gebäude im o.g. Schutzstreifen: 423,0 m ü NN.

Sondergebiet SO 2:

max. Bauhöhe für Gebäude im 0.9 Schutzstreifen: 424,5 m ü NN.

Sondergebiet SO 3:

max. Bauhöhe für Gebäude im o.g Schutzstreifen: 427,0 m ü NN.

5.

Für Bauwerke innerhalb des o.g. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

6.

Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Innerhalb des Radius von 9 m um die jeweilige 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.

7.

Die Zufahrt zu den Masten der o.g. Bahnstromleitung muss für Lkw jederzeit gewährleistet sein (ggf. notwendige Schleppkurven müssen für langsam fahrende 3-Achser-Lkw ausreichend dimensioniert sein).

Die Lkw-Zufahrt ist im Bebauungsplan darzustellen.

8.

Die im Erdboden befindlichen Erdungsanlagen der Maste dürfen nicht beschädigt werden. Eventuell erforderliche Anpassungsmaßnahmen an diesen Anlagen gehen zu Lasten des Veranlassers.

9.

Änderungen am Geländeneiveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht durchgeführt werden.

10.

Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

11.

Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher - ausgehend vom bestehenden Geländeneiveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 jeweils in der 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 μ T (Effektivwerte für 16 $\frac{2}{3}$ 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.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen.

Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Der Bauantrag muss einen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete Angaben über die Lage und die NN-Höhen des geplanten Bauwerks beinhalten.

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, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. 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 Bebauungsplanes "GE/MI Köglmühle" durch Deckblatt Nr. 04 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 gegenüber dem Vorentwurf ergänzen und konkretisieren wir Nr. 2.5 Ziffer 4 unserer Stellungnahme vom 12.03.2009 wie folgt:

Im Vorentwurf zum Deckblatt Nr. 04 vom 08.12.2008 wurden, innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes gelegenen Bauflächen zu Gunsten des Überschwemmungsgebietes und des vorbeugenden Hochwasserschutzes zurückgenommen und als Überschwemmungsgebiet bzw. wasserwirtschaftlicher Retentionsraum dargestellt. Der nunmehr vorliegende Entwurf zeigt davon abweichend erneut Bauflächen im Überschwemmungsgebiet bzw. in den vormals dargestellten Bereichen für wasserwirtschaftlichen Retentionsraum.

Der vorliegende Entwurf für die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 04 sieht folgende Ausweisung von neuen Bauflächen vor:

- nördlich der KEH 31 Gewerbe und Parkplätze (GE 7, P)
- südlich der KEH 31 betreutes Wohnen (MI 4)
- südlich der KEH 31 Seniorenzentrum (SO 1-3) einschließlich Fläche für Zubehöranlagen.

Die Neuausweisung auf teilweise im Überschwemmungsgebiet der Abens gelegenen Flächen steht im Konflikt zu den bestehenden wasserrechtlichen Anforderungen. Die Zulässigkeit einer Ausweisung neuer Bauflächen in amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten richtet sich nach § 78 Abs.1 WHG. Gem. §78 Abs.1 (1) WHG dürfen in Überschwemmungsgebieten keine neuen Bauleitpläne ausgewiesen werden. Zumindest im Bereich nördlich der KEH 31 - Gewerbe und Parkplätze (GE 7, P), der in Deckblatt Nr. 03 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wurde, wird neues Baurecht innerhalb des Überschwemmungsgebiets geschaffen. Ausnahmen kann die zuständige Rechtsbehörde - das Landratsamt Kelheim - nur bei Erfüllung aller unter §78 Abs.2 aufgeführten neun Kriterien zulassen. Vorab ist daher zwingend durch die Rechtsbehörde zu klären, ob die Änderung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Ausweisung der o.g. Bauflächen rechtlich zulässig sind.

In wieweit auch die im Süden gelegenen teilweise überschwemmten Bereiche, die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan als MI- Flächen ausgewiesen sind, dieser Prüfung bei Änderung des Bebauungsplanes zu unterziehen sind, ist seitens der Rechtsbehörde abschließend zu entscheiden.

Unabhängig von der abschließenden Einschätzung der Rechtsbehörde werden die im Überschwemmungsgebiet gelegenen Bauflächen einer Überprüfung hinsichtlich der Überschwemmungsproblematik unterzogen. Eine detaillierte und abschließende Überprüfung kann nur nach Kenntnis des genauen Umfangs der baulichen Tätigkeiten erfolgen.

- **Flächen nördlich der KEH 31 - Bauflächen für Gewerbe und Parkplatzflächen (GE 7)**

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 eine Umwandlung und geänderte Nutzung im Bereich der Parkplatzflächen allenfalls bei Beibehaltung der bisherigen Geländehöhen und damit unveränderten Abflusssituation befürwortet werden.

Der Bereich der Gewerbeflächen (GE 7) ist als Hochwasserretentionsraum einzuschätzen; eine Bebauung ist - soweit die rechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung des Gewerbegebietes gegeben sind - nur unter Erfüllung der unter § 78 Abs.2 (3) genannten Voraussetzungen möglich.

Nachdem durch Deckblatt Nr. 03 die Flächen zu Gunsten einer öffentlichen Grünfläche umgewidmet wurde, sollte seitens der Stadt Mainburg nochmals kritisch geprüft werden, in wieweit eine erneute Nutzungsänderung sinnvoll ist.

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

Aufgrund der Hochwassersituation und den mit einer Bebauung verbundenen negativen Auswirkungen wurde eine hydraulische Berechnung durch das Ing. Büro SKI vom Ing. Büro Huber in Auftrag gegeben.

Im Rahmen des Gutachtens konnte nach drei Optimierungsschritten, in denen der Geländeverlauf im Bereich der geplanten Bebauung modelliert wurde, der Nachweis erbracht werden, dass infolge des Bauvorhabens keine Verschlechterung der Hochwassersituation für Dritte zu besorgen ist, sofern die Erkenntnisse aus dem Gutachten entsprechend berücksichtigt werden.

Grundsätzliche Voraussetzung für die Realisierung des Bauvorhabens ist, dass sämtliche Erkenntnisse aus dem Gutachten sowie die Ausführungen aus unseren Stellungnahmen berücksichtigt werden, keine über die im Modell dargestellten Baumaßnahmen hinausgehende Auffüllungen in den überfluteten Bereichen erfolgen und die Geländemodellierungen wie im Gutachten erläutert vorgenommen werden.

- südlich der KEH 31 Seniorenzentrum (SO 1-3) einschließlich Fläche für Zubehöranlagen

Die Flächen liegen im Wesentlichen außerhalb, aber unmittelbar am Rande des Überschwemmungsgebietes der Abens. Trotz der Lage außerhalb des überschwemmten Bereiches empfehlen wir ein ausreichendes Freibord für Gebäudeöffnungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Heizungsanlagen. Auffüllungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind nicht zulässig.

Hinweise:

- Die Neuausweisung von Baugebieten in Überschwemmungsgebieten ist gem. §78 WHG nicht zulässig; Ausnahmen können nur durch die Rechtsbehörde bei strenger Prüfung und Erfüllung aller neun im Gesetzestext aufgeführten Kriterien genehmigt werden.
- Rechtsbehörde ist nicht das Wasserwirtschaftsamt Landshut, sondern das Landratsamt Kelheim.
- Die Bezeichnung als „Hochwasserretentionsraum“ ist etwas irreführend, da die Flächen nicht nur Retentionsflächen sondern auch Abflussbereiche umfassen.
- Die Abens ist im Stadtbereich von Mainburg ein Gewässer zweiter Ordnung. Gem. Art. 39 BayWG ist der Freistaat Bayern zum Ausbau verpflichtet, soweit es das Wohl der Allgemeinheit erfordert und die Finanzierung gesichert ist. Mittlerweile liegt ein Stadtratsbeschluss für den Hochwasserschutz von Mainburg vor. Der Zeitrahmen für Planung und Umsetzung ist nur jedoch schwer abzuschätzen, da angesichts der bayernweiten Hochwasserproblematik die anstehenden Projekte in einer Prioritätenliste einzureihen sind.

- 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 des Städtebaus

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die im Betreff genannte geplante Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Folgende Anmerkung ist im weiteren Verfahren mit aufzunehmen:

Im Bereich des Sondergebietes Seniorenzentrum wird eine Baulinie festgesetzt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein Hauptbaukörper sich entlang der Baulinie erstrecken muss. Nur punktuell zur Auflockerung des Baukörpers sind Rücksprünge möglich. Daraus ist zu schließen, dass der wesentliche Teil des Gebäudes parallel entlang der Baulinie verläuft.

- Mit 7 : 2 Stimmen -

Würdigung:

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

Die im Sondergebiet definierte Baulinie entlang der Kreisstraße KEH 31 wird auf eine Baugrenze zurückgenommen. Hierdurch soll eine etwas differenziert Gebäudestellung ermöglicht werden. Die weiteren Auflagen im Hinblick der Hochspannungsfreileitung sind allerdings gleichzeitig zu berücksichtigen.

Belange der Kreisstraßenverwaltung

Gegen die o. g. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 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 der Gesundheitsabteilung

Dem Planungsvorhaben steht aus der Sicht der Gesundheitsabteilung nichts entgegen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch den WZV Au/Hallertau, die Abwasserwertung durch die Stadtwerke Mainburg gesichert.

Bei möglichen Erd- und Tiefbauarbeiten im Bereich der Altlastenfläche, verzeichnet unter der Katasternummer 27300500 im Altlastenkataster, muss mit einer möglichen Restkontamination des Erdreiches gerechnet werden. Sollten derartige Arbeiten in diesem Bereich erforderlich sein, so wäre die Notwendigkeit einer gezielten Gefahrenanalyse hinsichtlich noch vorhandener Kontaminationen zu prüfen.

Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Gesundheitswesen, 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 kommunalen Abfallrechts

Bezug nehmend auf das Sitzungsprotokoll des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mainburg vom 21.04.2009 wird vorsorglich nochmals 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.

Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

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

Die Anmerkungen der Fachbehörde hinsichtlich der Unfallverhütungsvorschriften zur Müllfahrzeugen ergehen zur Kenntnis und werden soweit als möglich berücksichtigt.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Mit Schreiben vom 25.02.2009 wurde bereits im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum obengenannten Bbauungs- und Grünordnungsplan eine ausführliche Stellungnahme abgegeben.

Wie dem Auszug aus dem Sitzungsprotokoll über die 4. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mainburg vom 21.04.2009 zu entnehmen ist, wird die Stadt Mainburg die Empfehlungen des Straßenverkehrsrechts größtenteils umsetzen.

Eine weitere Stellungnahme ist deshalb aus der Sicht des Straßenverkehrsrechts nicht erforderlich.

Die Stadt Mainburg ist für die Erschließung des Baugebietes "GE/MI Köglmühle", für die Belange des Straßenbaues, der Gestaltung des Straßenraumes und der Einhaltung straßenverkehrsrechtlicher Vorschriften eigenverantwortlich zuständig.

Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

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

Die Anmerkungen der Fachbehörde in Bezug auf die bisherige Beschlussfassung sowie die Ausgestaltung der öffentlichen Erschließungsflächen werden zur Kenntnis genommen.

Belange des Naturschutzes

Der vorliegende Entwurf stellt gegenüber dem Vorentwurf (Verfahren nach § 4 Abs.1 BauGB) eine deutliche Verschlechterung hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange dar.

Dies geht schon aus der Bilanzierung eindeutig hervor. Während im Vorentwurf 2.515 qm zusätzlicher wasserwirtschaftlicher Retentionsraum in der Abensau geschaffen werden sollten, wird nun auf 4.910 qm ein zusätzlicher Eingriff in oder unmittelbar angrenzend an Überschwemmungsgebiete geplant. Gerade in derartigen Bereichen stellen Neuversiegelung und Bebauung negative Entwicklungen dar. Die Neuschaffung von Baurecht in sensiblen Bereichen ist insbesondere hinsichtlich des Wasserhaushalts, des Bodenschutzes (Flächenverbrauch) und des Biotopverbunds sehr problematisch. Diese Entwicklung kann aus naturschutzfachlicher Sicht daher nicht befürwortet werden.

Naturschutzrechtliche Gründe stehen dem Vorhaben allerdings nicht entgegen, da die Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Aspekte fachlich korrekt bearbeitet wurden und im Geltungsbereich keine Regelungen bezüglich Schutzgebieten oder geschützten Biotopflächen berührt werden.

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Herstellung und Entwicklung der Kompensationsflächen: Die Herstellung der Kompensationsflächen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen (nach Umsetzung der Maßnahme) ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

2. Meldung an das Ökoflächenkataster: Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplans von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.

3. Klarstellung zur Eingriffsregelung: Nach dem einschlägigen Leitfaden sind Retentionsräume hinsichtlich des Schutzguts Wasser in Kategorie III einzustufen. Diese Feststellung hat allerdings keine Auswirkungen auf die Gesamteinstufung und ist daher als Hinweis zu verstehen.

4. Wasserrechtlicher Ausgleich: Um Konflikten mit Naturschutzbelangen vorzubeugen, bitten wir um eine frühzeitige Abstimmung für den Fall, dass wasserrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

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 Bebauungsplan ist als eine zusammenhängende Bauleitplanung zu behandeln. Da neues Baurecht geschaffen wird, ist der gesamte Bebauungsplan 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 Überschwemmungsbereich 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 Wasserwirtschaftsamtes 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.