

Sitzung: 15.11.2017 Bau- und Umweltausschuss

TOP 1

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Erlenpark", Änderung mit Deckbl.-Nr. 8;
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 14.05.2016 bis 20.06.2016 statt.

Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung am 15.06.2016 im Rathaus der Stadt Mainburg.

Folgende schriftliche Stellungnahmen sind eingegangen.

[...] = textliche Erläuterungen/Ergänzungen zu den Stellungnahmen durch die Planerin/die Verwaltung

1. Anlieger 1 auf Grundstück mit der Fl.-Nr. 689/11, Schreiben vom 18.06.2016

Zur Änderung des Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.-Nr. 688, 693/98, 693/97, 693/96 möchte ich Einspruch erheben. Ich bin Anwohner mit meinem Grundstück 689/11 und habe damals der Stadt Mainburg ein **Kanalleitungsrecht** mitten durch mein Grundstück eingeräumt, durch die Zusage des damaligen Bürgermeister Egger, dass auf den Grundstücken nur Einfamilienhäuser gemäß dem Einheimischenmodell, Einfamilienhäuser, sowie ein Kindergarten errichtet werden. Nun ändert die Stadt Mainburg den Bebauungsplan mit einer riesengroßen Bebauung, obwohl es sich bei dem Baugebiet um eine Hanglage mit erheblichen Höhenunterschieden handelt. Nach meiner Meinung wird die damalige geplante Kanalisation überbelastet, da in diesem Gebiet gleichzeitig die komplette Anlage Reiterhof Raab, sowie die dazugehörigen neu erschlossenen Baugrundstücke Hackerleitn erstellt wurde. Dazu möchte die Stadt jetzt ein weiteres großes Bauobjekt mit drei Mehrfamilienhäusern errichten lassen. Meine Bedenken für eine Überlastung des Kanalnetzes sind durchaus nicht erfunden, da wir bereits nach Fertigstellung des Kanals circa 1998 ein Gewitter erlebten und damals schon die Regenrückhaltebecken übergelaufen sind. Die Wassermassen mit Schlamm durch unser Grundstück gezogen sind und der Keller vollgelaufen ist. Die Feuerwehr kam zum Abspumpen. Beiliegende Bilder belegen die Situation. Durch die Genehmigung der riesigen drei Mehrfamilienhäuser entsteht ein Risiko für eine Überlastung der Kanalisation, deren Tragweite dann die Stadt Mainburg für die Schäden in unserem Grundstück und den Nachbarn zuständig wären. Die neuesten Ereignisse durch Starkregen geben hierzu Beispiele.

[Gebäudehöhe]

Die drei Mehrfamilienhäuser sind mindestens um ein Stockwerk zu verkleinern.



[Abfluss im Taltiefsten]

[Der Anwohner wurde per Mail am 24. Juni 2016 gebeten darzulegen, von welchem Standort aus das Foto gemacht wurde, das er vom Hochwasser gemacht hatte und hat dazu folgendes angegeben:]

Die Fotos von dem Hochwasser stammen von beiden Grundstücken:

Fl.-Nr. 689/11, Besitzer XX

Fl.-Nr. 689/3, Besitzer XX

Das Wasser floss in der Mitte des gesamten Grundstücks und betraf beide Grundstücke.

Am meisten betraf es jedoch das Grundstück unserer Tochter Fl.-Nr. 689/3, da das Wasser bis vor zur Pötzmeser Str. lief.

Die Fotos wurden erst dann gemacht, nachdem das Unwetter vorbei war und der Pegelstand schon wieder gesunken ist.

Hierzu gibt es auch ein Foto wo die Feuerwehr zum Auspumpen des Kellers angerückt ist. Das Wasser ist mitten durch unsere Grundstücke wie ein reißender Fluss gelaufen und hat sich dann den weiteren Weg durch das anliegend, um circa 1 m tiefer liegende Nachbargrundstück gesucht.

- Mit 8 : 1 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Allgemein / Niederschlagswasser / Kanalisation

Maßgeblich für die anfallende Menge des Niederschlagswassers ist der Versiegelungsgrad des Grundstücks.

Für das Änderungsgebiet besteht Baurecht aus dem geltenden Bebauungsplan für eine GRZ von 0,4, also eine Überbauung mit Hauptgebäuden von 40 % zuzüglich einer erlaubten Versiegelung der Hälfte für Erschließung und Nebengebäude.

Nach Angaben der Verwaltung hat das Büro SiwaPlan München, das für die Stadt Mainburg den Generalentwässerungsplan aufstellt, geprüft, wie für die jetzt zur Änderung vorgelegte Fläche die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen soll.

Demnach ist im Generalentwässerungsplan die Fläche enthalten. Es ist vorgesehen, dass sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswasser vollumfänglich in den Mischwasserkanal der Pötzmeser Straße eingeleitet werden.

Die Kanalkapazitäten dafür, wie auch für eine Erhöhung der Einleitung aufgrund der höheren Verdichtung, sind mehr als ausreichend. Die Entsorgung ist damit gesichert.

Darüber hinaus prüft die Verwaltung bzw. der Generalentwässerungsplaner, ob

- eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers im Regenwasserkanal in der Pötzmeser Straße möglich ist
- beide, Schmutz- und Niederschlagswasser, in die im Talgrund verlaufenden Kanäle angeschlossen werden können. Damit müsste das abzuleitende Wasser nicht gepumpt werden.

Folgende Maßnahmen werden zum Rückhalt in der Fläche auf dem Grundstück getroffen:

- Die Größe der Baufenster für die Hauptgebäude beträgt nur 28 % (statt der zulässigen 40 % der Grundstücksfläche).
- Die unterbauten Flächen der Tiefgaragen werden begrünt, um Wasser zurückzuhalten, zu verdunsten oder verzögert abzugeben (= 30 % der Grundstücksfläche).

Zu Gebäudehöhe

Die Reduzierung der Gebäudehöhe hat auf die Menge des anfallenden Niederschlagswasser keinen Einfluss.

Zu Abfluss im Taltiefsten

Da auf dem Grundstück bereits Baurecht besteht, ist davon auszugehen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers für Starkregenereignisse normgerecht gelöst ist. Mit der Änderung wird die Abflusssituation gegenüber dem bestehenden Baurecht nicht oder lediglich marginal verändert.

Zusammenfassung

Maßgeblich für die Beurteilung ist das bestehende Baurecht aus dem geltenden Bebauungsplan. Die Änderung dient dazu, das vorhandene Baurecht realisierbar zu machen. Gegenüber dem geltenden Baurecht wird die Planung insgesamt als verträglich erachtet. Der Anregung wird daher nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten.

2. Gemeinsames Schreiben von 15 Anwohnern, Schreiben v. 17.06.2016

[Erhalt des Baumbestandes]

Hinsichtlich der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Erlenpark“ mit Deckblatt 8 und bezugnehmend auf die geplanten Bauvorhaben an der Pötzmeser Straße möchten wir folgende Punkte ansprechen:

Wie anlässlich der Veranstaltung vom 15.06.2016 im Rathaus mitgeteilt wurde, ist geplant, die an das zur Bebauung stehende Areal angrenzenden und auf öffentlichem Grund stehenden Bäume weder zu fällen, noch anderweitig in die bestehende Bepflanzung einzugreifen.

Wir beantragen und bitten, hiervon nicht abzuweichen, da der vorhandene Baumbestand sowohl den Untergrund vor Bodenerosion schützt, als auch erheblich zur Lebensqualität der Anwohner beiträgt. Wir Anwohner haben nichts gegen eine vernünftige Bebauung, legen aber auch großen Wert darauf, dass die schönen Ecken unseres Viertels erhalten bleiben.

Auch die zukünftigen Nachbarn wären sicher froh über eine grüne Umgebung.

[Hochwasserschutz]

Des Weiteren möchten wir nochmals auf den Hochwasserschutz hinweisen und bitten auch hier um eingehende Prüfung.

- Mit 8 : 1 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Erhalt des Baumbestandes

In den Bebauungsplan wird als Hinweis aufgenommen, dass unvermeidbare Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen dürfen.

In den Bebauungsplan wird als Festsetzung aufgenommen, dass die nördlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblattes angrenzenden Gehölzbestände während der Baumaßnahmen folgendermaßen zu schützen sind:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist um den Kronentrauf der Bäume ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.
- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.
- Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelerschutz zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.

Im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens ist eine abfallrechtliche Behandlung der im Plangebiet vorhandenen Altlast vorgesehen. Sofern sich hierdurch einzelne Bäume auf öffentlichem Grund außerhalb des Plangebietes nicht erhalten lassen, sind entsprechende Ersatzpflanzungen in Abstimmung mit

der Stadt an geeigneter Stelle vorzusehen. Die Stadt wird hierzu mit den Bauherren eine entsprechende vertragliche Regelung treffen.

Zu Hochwasserschutz

Nach den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Erlenpark war Niederschlagswasser in den bestehenden Mischwasserkanal in der Pötzmeser Straße einzuleiten. Mit der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 8 wird eine Versiegelung von bis zu 70 % des Plangebietes ermöglicht gegenüber bislang zulässigen 60 % (Grundflächenzahl 40 vom 100 zzgl. 50 % Überschreitung durch Garagen, Stellplätze, etc.). Im Ergebnis wird die zulässige Versiegelung um bis zu 386 m² erhöht. Grundsätzlich wäre der vorgenannte Mischwasserkanal ausreichend dimensioniert um das zusätzliche Niederschlagswasser aufzunehmen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vorrangig ortsnah zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten. Nachdem aufgrund des anzutreffenden Grundwasserflurabstandes eine Versickerung innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser in den bestehenden Regenwasserkanal Fl.-Nr. 693 / Pötzmeser Straße einzuleiten ist. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen, da die zusätzlichen Kapazitäten nicht vom bestehenden Bescheid abgedeckt sind.

3. Anlieger 2, auf Grundstück Pfarrer-Schmid-Str. 3, Flurstück 693/94, Schreiben vom 15.06.2016 angehängt an Mail vom 17.06.2016

[Inhalt E-Mail / Tiefgarage]

In der Anlage übersende ich Ihnen meine Stellungnahme für die Änderung des Bebauungsplanes Erlenpark. Auch habe ich zwei Skizzen für eine Tiefgaragenzufahrt für die Parzelle 96 beigefügt. Eine Tiefgarage ist auch für Parzelle 96 möglich.

Von dem Lärm der oberirdischen Stellplätze für ein 10 Familienwohnhaus wäre ich als direkter Nachbar stark betroffen.

[Baumasse, Höhe und Größe der Gebäude (angehängtes Schreiben)]

Hiermit nehmen wir als Grundstücksnachbar zu der geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Am Erlenpark“ durch Deckblatt Nr. 8 Stellung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Wohnumfeld erheblich verändert. Aus unserer Sicht handelt es sich um eine planerische Fehlentwicklung, da die Umgebungsbebauung keine solche massive Bebauung aufweist. Der Änderungsbereich ist umgeben von Gebäuden, die lediglich Erdgeschoss + Dachgeschoss (nur zwei Wohnhäuser mit Erdgeschoss + 1. Etage) aufweisen. Die Erschließungsstraße (Pötzmeser Straße) weist nur eine Breite von 5,5 m auf; es befindet sich nur an einer Seite ein Gehweg mit der Mindestbreite von 1,5 m. In Mainburg gibt es 4-stöckige Wohnhäuser nur an gut erschlossenen Straßen (breite Straße, beidseitiger Gehweg und meistens noch ein Radweg). Siehe dazu die Wohnhäuser an der Ring- und Ebrantshäuser Straße.

Man muss sogar sehen, wenn es für das Plangebiet keinen Bebauungsplan geben würde, dass dann der § 34 BauGB (innerhalb bebauter Bereiche) greifen würde. Dann wäre das Vorhaben unzulässig, weil es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Bebauungsplanänderung beruht deshalb auf einem klaren Abwägungsfehler. Die Gebäude sind viel zu hoch und passen sich nicht an die umgebende Bebauung an. Die Umgebungsbebauung ist eine Wohnsiedlung mit vorwiegend Einfamilienhäusern, ein oder zwei Häuser sind Zweifamilienhäuser. Viergeschossige Häuser sind hier viel zu extrem und fügen sich nicht in die Umgebungsbebauung ein. Bisher war eine Wandhöhe von 6,20 m vorgeschrieben. Diese soll sich nahezu verdoppeln auf 12,30 m. Das ist höher wie eine Hopfendarre!

[Parkierung]

Außerdem wird gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen. In der ursprünglichen Planung sollten die Stellplätze in Tiefgaragen errichtet werden. Die Streichung der Tiefgarage für die Parzelle 96 beeinträchtigt vor allem die Grundstücksnachbarn mit unzumutbarem Lärm durch parkende Autos zu den oberirdischen ausgewiesenen Stellplätzen. Technisch ist eine Tiefgarage auch bei der Parzelle 96 möglich, da das Grundstück eine Länge von mindesten 42 m aufweist. Und bei den Parzellen 97 und 98 darf die Tiefgarage 1,50 m aus dem Gelände ragen. Für den Schutz der Anwohner durch Lärm ist eine Tiefgarage für 10 Wohneinheiten gerechtfertigt und wirtschaftlich vertretbar. Die umliegenden Anwohner vertrauen und vertrauten auf die Unterbringung der Stellplätze in der Tiefgarage. Die Tiefgarage wurde festgesetzt, um die Lärmbelästigung für die Anwohner so gering wie möglich zu halten.

Sollte es bei der Planung verbleiben, kann allenfalls eine Änderung ohne oberirdische Stellplätze akzeptiert werden.

[Wertminderung]

Als wir vor gut 20 Jahren unseren Bauplatz von der Stadt kauften, hatten wir gut überlegt, welche Parzelle wir nehmen sollten. Nach reiflicher Überlegung hatten wir uns für das jetzige Grundstück "Pfarrer-Schmid-Straße 3" entschieden, obwohl wir damals durch den Bebauungsplan gewusst hatten, dass in unmittelbarer Nähe Mehrfamilienwohnhäuser (E+I+D) mit max. 6 Wohneinheiten entstehen würden. Dieser Nachteil war für uns gerade noch akzeptabel, da wir ansonsten durch die gute Planung der Stadt Mainburg ein gutes Wohnumfeld (Spielstraße, unmittelbare Nähe zum Park, geringe Entfernung zur Innenstadt, junge Familien mit viel Kinder, viel Grünflächen) genießen konnten. Damals hatten wir an die Rechtskraft des Bebauungsplanes vertraut und so für den Grundstückskauf entschieden.

Durch die Änderung wird das Wohnumfeld erheblich nachteilig verändert und unser Einfamilienwohnhaus erfährt eine rapide Wertminderung.

Jedes Stadtratsmitglied und jeder Bürgermeister sollte sich mal ehrlich überlegen, was er fühlen würde, wenn er unmittelbarer Angrenzer des Änderungsgebietes sein würde!

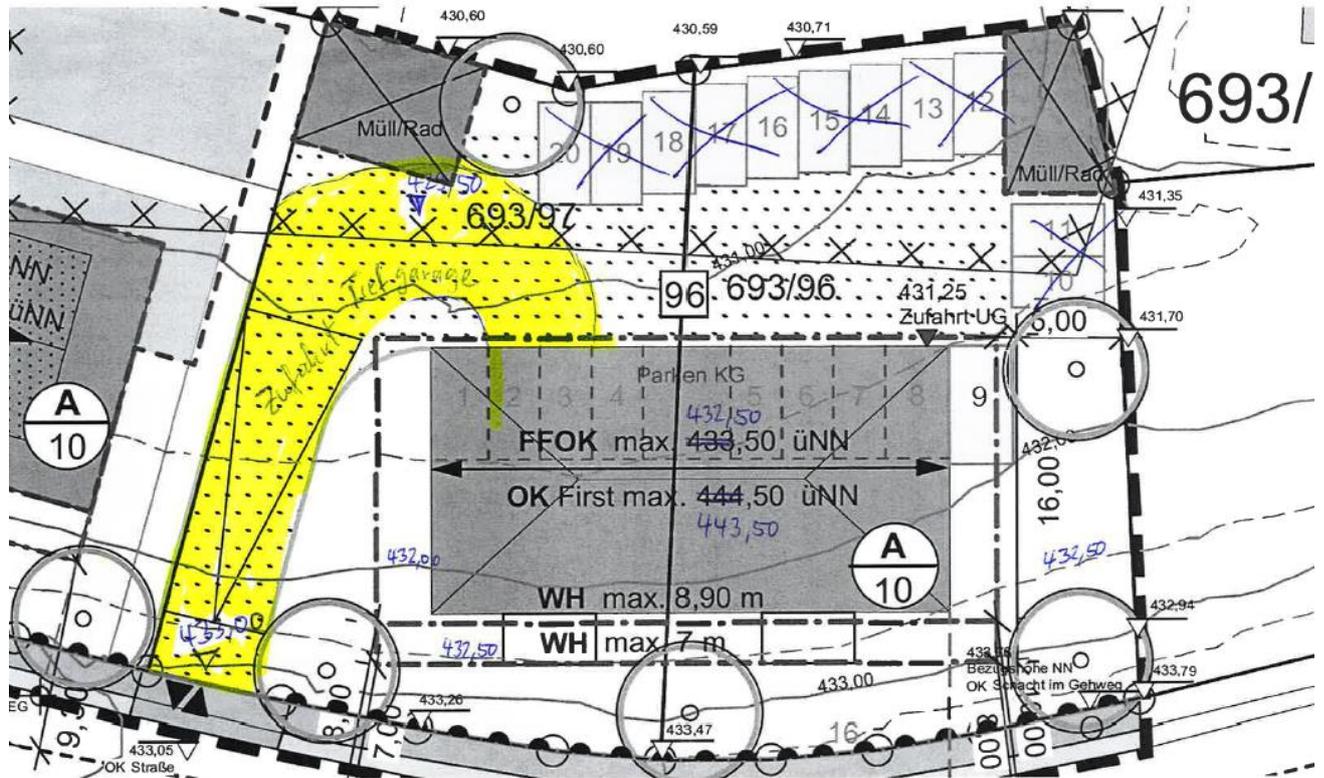
Uns ist klar, dass in Mainburg Wohnbedarf besteht, nur sollte die Schaffung von neuen Wohnräumen sich in die Umgebungsbebauung einfügen und nicht einseitig von Bauträgern bestimmt werden. Wir haben den Eindruck, dass bisher nur die Belange der Investoren berücksichtigt wurden.

[angehängte Pläne]

Variante A

Variante A

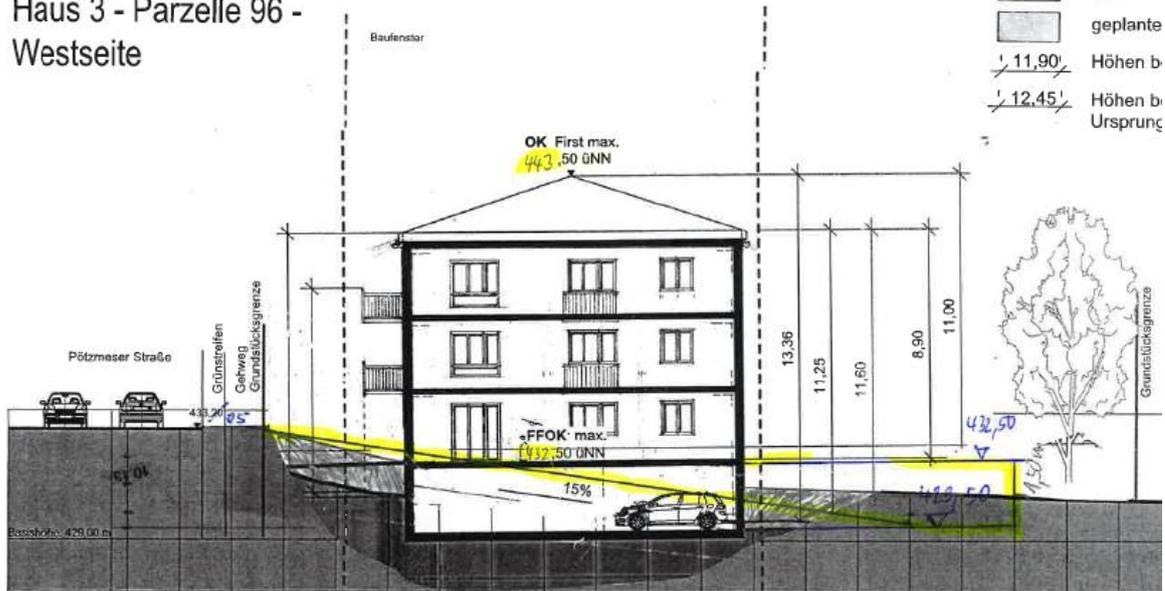
Zufahrt zu Tiefgarage KG | Parzelle 96 |



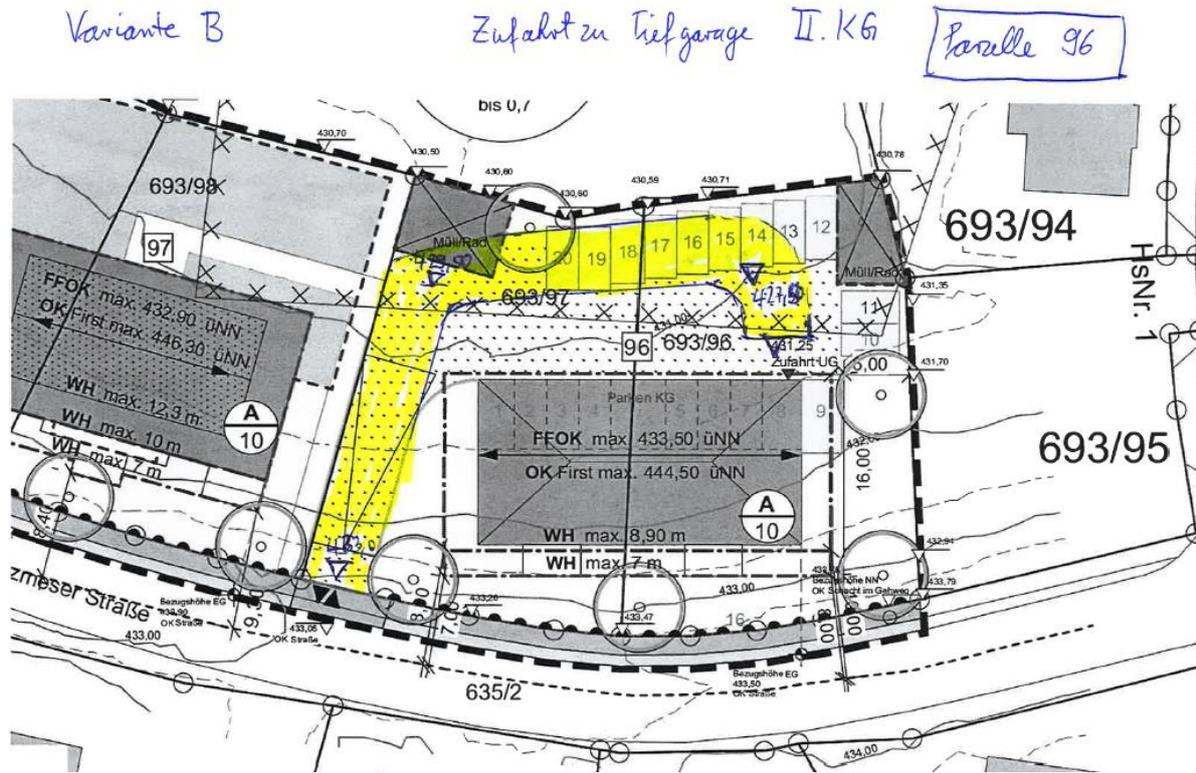
Variante A

Zufahrt zu Tiefgarage KG

Schnitt E
Haus 3 - Parzelle 96 -
Westseite



Variante B

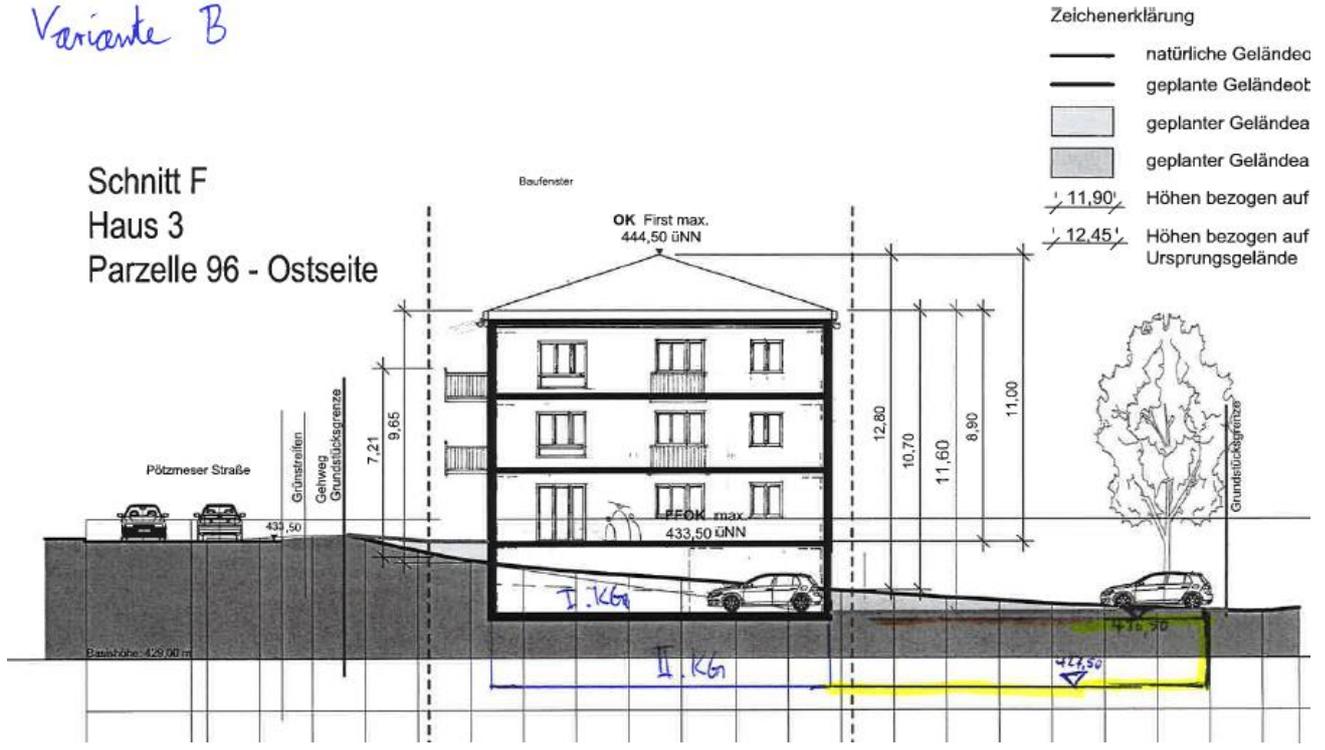


Variante B

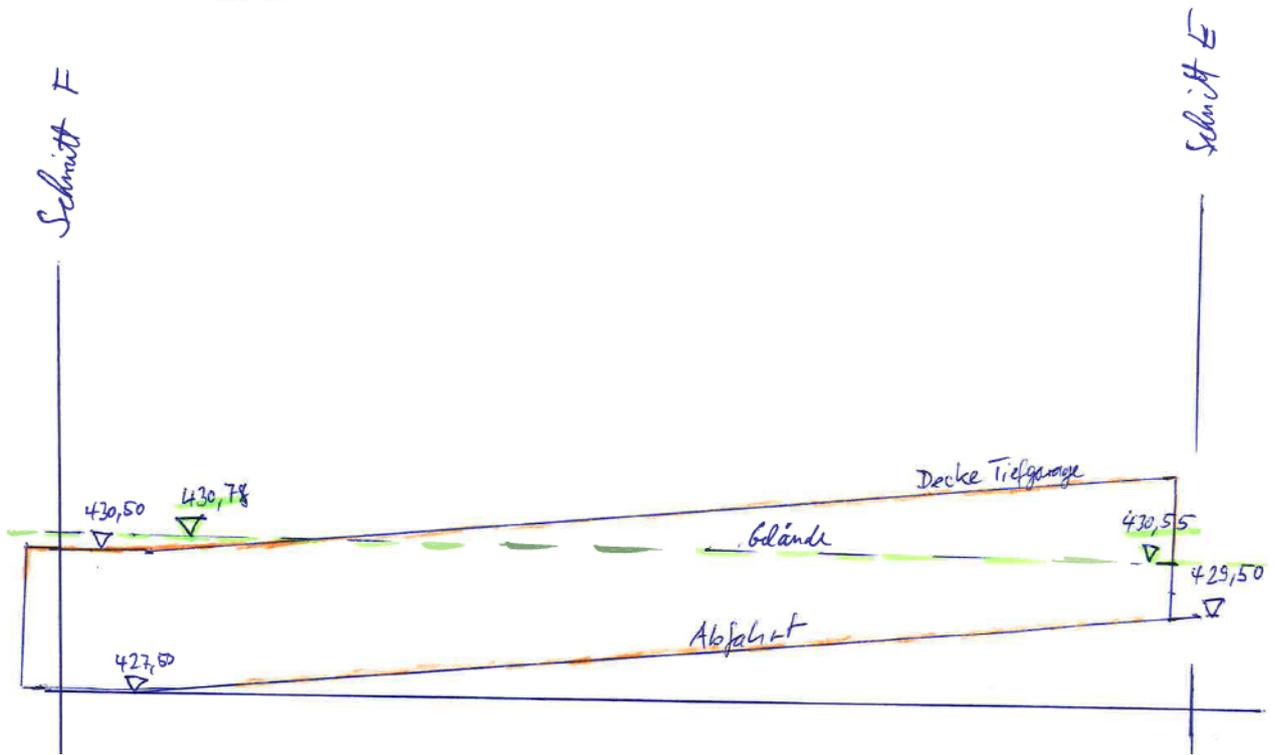
Schnitt E
Haus 3 - Parzelle 96 -
Westseite



Variante B



Variante B



- Mit 8 : 1 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Inhalt E-Mail / Tiefgarage

Der Anregung wird gefolgt. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht nunmehr vor, dass die Stellplätze auf Parzelle 96 vollständig eingehaust werden.

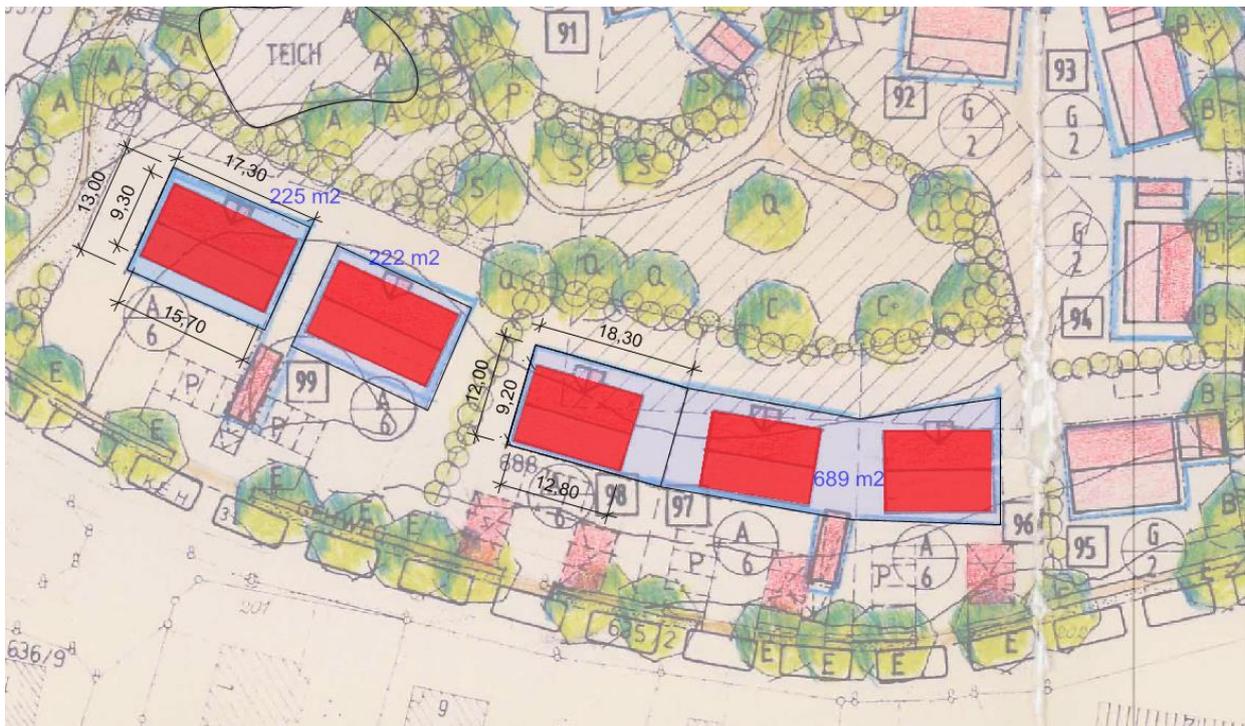
Zwischen der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze besteht ein Höhenunterschied von 3 m, zu dessen Überwindung die gesamte Tiefe des Grundstücks für die Zufahrt benötigt wird einschl. der erforderlichen Abrundungen an der Rampe oben und unten. Wegen der erforderlichen Schleppkurven ist ein weiteres Eintauchen in den Hang für eine echte Tiefgarage nicht möglich.

Nach Ausnutzung der maximal erlaubten Gefälle wird die Einhausung als Garagengebäude noch etwa 3 m (s. Schnitte E + F Haus3) aus dem Gelände herausgehauen und muss von hinten angeböschet werden, sodass eine sichtbare Wandhöhe von bis zu 1,30 m verbleibt.

Zu Baumasse, Höhe und Größe der Gebäude

Für den Geltungsbereich der Änderung besteht Baurecht für 5 Mehrfamilienhäuser mit je bis zu 6 Wohneinheiten und einer Bauhöhe von E+1+D, also 2 Vollgeschosse + Dach.

Die Größe der Baufenster beträgt $225 + 222 + 689 \text{ m}^2 = 1.136 \text{ m}^2$.



Ausschnitt aus dem geltenden Bebauungsplan mit Vermaßung der Baufenster und Flächenangabe

Um den Bebauungsplan mit Tiefgaragen realisieren zu können, wird die Anzahl der Gebäudekörper von 5 auf 3 reduziert. Die Größe der Baufenster beträgt 1.105 m^2 , liegt also etwas unter der Fläche der Baufenster des geltenden B-Planes.

	B-Plan 1992	Bereich West / Mitte, Flurstücke 688/7, 688, 693/98	Bereich Ost, Flurstücke 693/97 und 693/96	Summe
Überbaute Fläche geplant - GRZ				
Grundstücksgröße	3680	2430	1430	3860
Größe der Baufenster	1136	715	390	1105
entspricht Versiegelung von	0,3086957	0,29	0,27	0,29

Bezüglich der Höhe der Gebäude wird gegenüber dem geltenden Bebauungsplan mit E+1+D durch die Festlegung einer größeren Wandhöhe die Erhöhung um ein Vollgeschoss ermöglicht auf E+2+D. Das Dachgeschoss kann unter Einhaltung der Abstandsflächen als Laternengeschoss ausgebildet werden. Das Laternengeschoss stellt ein Vollgeschoss im Sinne der BayBO dar. Durch das Zurücktreten der Umfassungsmauer tritt dieses jedoch nicht in dem Maß in Erscheinung, wie ein oberstes Geschoss, das über das gesamte Baufenster ausgebildet werden würde.

Die Wandhöhe über dem bis auf die Erdgeschosshöhe eingefüllten Gelände beträgt bei den beiden westlichen Baukörpern max. 9,80 m (Wandhöhe = Brüstungshöhe des Laternengeschosses) bzw. 8,90 m beim östlichen Gebäude. Im geltenden Bebauungsplan ist eine Wandhöhe von 6,20 m festgesetzt.

Bei der vom Anlieger angegeben Wandhöhe von 12,30 m ist vermutlich die Höhe im Schnitt B Haus 1 Ost-seite bergseitig an der zurückversetzten Außenwand des Laternengeschosses ab dem Ursprungsgelände gemeint. Dies ist irreführend, da es sich um eine Höhe des Dachgeschoss handelt und das Ursprungsgelände aufgefüllt wird, die Wandhöhe also nicht erreicht wird.

Richtig ist, dass der Anwohner, der das Gebäude von der Nordseite aus wahrnimmt, dort bei der bisherigen Planung ohne Einhausung der Stellplätze das frei liegende Kellergeschoss gesehen hätte, zusammen mit E+2 also 4 Geschosse.

Zusammenfassend bleibt die Grundfläche der Gebäude, bezogen auf die Grundstücksfläche, gleich bei rund 30 % der Grundstücksfläche. Die Gebäudehöhe und damit die Baumasse steigt von 6,20 um ein Geschoss auf 8,90 / 9,80 m.

Die Planung wird insgesamt als verträglich und als in Art und Umfang mit den bisherigen Festsetzungen vereinbar erachtet. In der Stadt Mainburg besteht eine hohe Nachfrage nach Bauland und Wohnungen. Der Versorgung der Mainburger Bevölkerung mit Wohnbauland wird höheres Gewicht beigemessen als den Interessen der Anwohner.

Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten.

Zu Parkierung und zu angehängte Pläne

Der Anregung wird gefolgt. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht nunmehr vor, dass die Stellplätze auf Parzelle 96 vollständig eingehaust werden.

Zwischen der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze besteht ein Höhenunterschied von 3 m, zu dessen Überwindung die gesamte Tiefe des Grundstücks für die Zufahrt benötigt wird einschl. der erforderlichen Ausrundungen an der Rampe oben und unten. Wegen der erforderlichen Schleppkurven ist ein weiteres Eintauchen in den Hang für eine echte Tiefgarage nicht möglich.

Nach Ausnutzung der maximal erlaubten Gefälle wird die Einhausung als Garagengebäude noch etwa 3 m (s. Schnitte E + F Haus3) aus dem Gelände heraus schauen und muss von hinten angebösch werden, sodass eine sichtbare Wandhöhe von bis zu 1,30 m verbleibt.

Zu Wertminderung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein direkter Zusammenhang zwischen der gegenständlichen Bauleitplanung und einer vermuteten oder subjektiven Wertminderung kann nicht erkannt werden. Die Planung greift auch nicht in Privateigentum ein. Ein etwaiger Wertverlust des Wertgrundstücks wäre nicht unmittelbar auf die vorliegende Bauleitplanung zurückzuführen. Ein Anspruch auf Unveränderlichkeit des Wohnumfeldes kann nicht begründet werden. An der Planung wird festgehalten.

4. Eigentümer von Parzelle 96 im Geltungsbereich der Änderung, Antrag auf Änderung, Schreiben vom 17.10.2017

Wir, die Eigentümer der Grundstücke 693/96 und 693/97, Gemarkung Mainburg, beantragen folgende Änderung für den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans "Am Erlenpark":

Bebauung Parzelle 96:

- Einhausung der Stellplätze als oberirdische Garage mit Dachbegrünung
- Wandhöhe des Garagengebäudes 3,20 m (ohne Absturzsicherung), Anfüllung der Talseite auf eine sichtbare freiliegende Wandhöhe von max. 1,30 m
- Wegfall der Nebengebäude Müll / Rad wegen: Unterbringung im UG möglich
- Zufahrt bleibt wie bisher ohne Einhausung
- Verlängerung des geplanten Gebäudes unter Beibehaltung der Baugrenzen auf 30 m

- Mit 8 : 1 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit dem Änderungsantrag wird dem Wunsch des nordöstlichen Nachbarn, s. Stellungnahme 4.3., entsprochen, auf Einhausung der Garagen.

Die Stellplätze bzw. die Nebengebäude für Müll und Räder lagen im Vorentwurf des Bebauungsplanes offen direkt an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Grünzug im Norden bzw. zu angrenzenden Einfamilienhausgrundstücken im Osten. Eine wirksame Eingrünung ist aus Platzgründen nicht möglich. Auswirkungen durch Lärm in Verbindung mit der Frequentierung aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten sind nicht auszuschließen.

Die Varianten der Grundstückerschließung mit ganz überdeckter, halbüberdeckter und zu 50 % offenen Stellplätzen für das östliche Gebäude wurden im Rahmen des Vorentwurfs schon im Bauausschuss vorgestellt.

Die Forderung nach einem Tiefgaragengebäude steht der Forderung nach Freihalten des Taltiefsten entgegen (s. Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes und der Anwohner 1 und 2).

Um den nachbarlichen Belangen Rechnung zu tragen, bietet der Eigentümer der Parzelle 96 an, die Stellplätze vollständig einzuhausen als Garagengebäude mit Dachbegrünung. Da das Gelände um eine Geschosshöhe von 3 m von der Pötzmeser Straße bis zur nördlichen Grundstücksgrenze fällt, kann das Garagengebäude aufgrund der einzuhaltenden maximalen Steigungen in der Zufahrt nicht noch weiter abgesenkt werden, sondern liegt auf Höhe des Ursprungsgeländes (keine Tiefgarage, sondern ein Garagengebäude). Die Zufahrt bleibt offen und wird nicht eingehaust.

Die geänderte Garagenbebauung ist den Schnitten E und F und dem Längsschnitt 1 (Anlagen zur Begründung) durch Parzelle 96 zu entnehmen. Hier ist auch die inzwischen hergestellte Bebauung östlich der Parzelle 96 dargestellt.

Der Antrag der Eigentümer der Grundstücke Fl.-Nr. 693/96 und 693/97 vom 17.10.2017 wird zur Kenntnis genommen. Der Einhausung der Stellplätze mit einer oberirdischen Garage mit Dachbegrünung, mit den vorgeschlagenen Wandhöhen von 3,20 m ohne Absturzsicherung, der Anfüllung der Talseite auf eine sichtbare freiliegende Wandhöhe von max. 1,30 m und dem Entfall der Nebengebäude wird zugestimmt. Die Planungsunterlagen sind anzupassen.

II. Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 11.05.2016 bis zum 15.06.2016 statt.

Die Frist wurde auf Antrag für die Abteilung Städtebau des Landratsamtes Kelheim aufgrund der Hochwassersituation im Landkreis Kelheim verlängert bis 29.06.2016.

Insgesamt wurden 22 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahmen abgegeben (9):

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerisches Amt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern
- Regionaler Planungsverband Landshut
- Landratsamt Kelheim – Gesundheitswesen
- Landratsamt Kelheim – Straßenverkehrsrecht
- Landratsamt Kelheim – Tiefbauabteilung
- Landratsamt Kelheim – Wasserrecht
- Staatl. Bauamt Landshut, Abteilung Straßenbau

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben v. 17.05.2016)
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau (Schreiben v. 09.06.2016)

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Bayernwerk AG Netzcenter Pfaffenhofen, Schreiben vom 12.05.2016

Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG. Gegen das Planungsvorhaben bestehen **keine grundsätzlichen Einwände**, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Wir haben die Planungsunterlagen überprüft.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem bestehenden Niederspannungskabelnetz der Bayernwerk AG.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwege und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Mit 9 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Anregungen der Bayernwerk AG werden zur Kenntnis genommen.

Die Parzellen sind bereits mit Strom erschlossen. Ein zusätzlicher Ausbau des Versorgungsnetzes ist nicht erforderlich. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich.

Die Hinweise der Bayernwerk AG werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist keine Änderung erforderlich.

3.2 Energie Südbayern GmbH, Schreiben v. 31.05.2016

Im o.g. Bereich sind Erdgasleitungen vorhanden. Bitte beachten Sie die Anweisungen des beigefügten Merkblattes der Energienetze Bayern. Ein Übersichtsplan ist beigefügt.

Dieser Plan ersetzt keine Gasleitungseinweisung.

Vor Baubeginn ist die ESB rechtzeitig zu informieren und eine Einweisung ist einzuholen.

- Mit 9 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Hinweise der Energie Südbayern GmbH werden zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weitergegeben.

Im Bebauungsplan ist keine Änderung erforderlich.

3.3 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben v. 11.05.2016

Vielen Dank für die Information. Das Schreiben des Landschafts-Architekturbüros, Frau Ruth Fehrmann, ist am 12.05.2016 bei uns eingegangen.

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

Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- Mit 9 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die Parzellen sind bereits mit Telekommunikationslinien erschlossen. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf das zu berücksichtigende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ aufgenommen.

3.4 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU Südwestpark 15, 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de - E-Mail vom 10.06.2016

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.05.2016.

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
 Neubaugebiete KMU
 Südwestpark 15
 90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

- Mit 9 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.
 Die Hinweise von Kabel Deutschland werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Im Bebauungsplan wird keine Änderung veranlasst.

3.5 Wasserwirtschaftsamt Landshut, Schreiben vom 15.05.2016

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB nehmen wir zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplans „Erlenpark“ nachfolgend Stellung:

1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Der Planungsbereich kann über das bestehende Ortsnetz langfristig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Nach dem Umweltbericht zum Bebauungsplan sollen die anfallenden Abwässer gesammelt und der Kläranlage über das städtische Kanalsystem zugeleitet werden. Die Kläranlage verfügt über ausreichende Kapazitäten.

Durch die Verdichtung der Bebauung ergibt sich ein erhöhter Anfall von Niederschlagswasser. Der Niederschlagswasseranfall ist durch gezielte Maßnahmen (wasserdurchlässige Bodenbeläge, Versickerung mittels Mulden / Rigolen, Speicherung in Zisternen mit Brauchwassernutzung) zu reduzieren. Auf die Verwendung von Sickerschächten ist aus fachlicher Sicht zu verzichten.

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

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

Die Planung der Regenwasserbehandlung und -ableitung ist rechtzeitig mit unserem Haus abzustimmen.

3. Hinweise zur Bodenversiegelung und zu Bauvorhaben im Grundwasserbereich

Wir schlagen vor, durch entsprechende Festlegungen die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen). Ggf. wäre auch jeweils die Anwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Rasengittersteine, notfalls Betonverbundsteine für

Gehwege, Zufahrten) zu prüfen. Wir empfehlen außerdem festzulegen, dass bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dächern und Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über Sickeranlagen (z. B. Versickerungsmulden, Rigolen) dem Untergrund zugeführt wird.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser und Hang- / Schichtwasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

4. Gewässer

Die nördlichen tief liegenden Flächen des Baugebietes „Am Erlenpark“ Deckblatt Nr. 8 liegen in einer Abflussmulde, die vor allem nach starken Niederschlägen oder bei Schneeschmelze Wasser führen kann. In der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 18.05.1992 (AZ 2.1-4432.7/KEH 147-387) wurde auf die Bedeutung der Mulde als Vorfluter hingewiesen, der insbesondere aus dem oberhalb gelegenen Einzugsgebiet beaufschlagt wird. Bei Überlastung des Rückhaltebeckens im Bereich Hackerlohe, das lediglich einen Schutz vor einem etwa 10-jährlichen Hochwasserereignis bietet, fließt das Hochwasser im Taltiefsten bzw. teilweise auch auf der Straße in Richtung Westen. Um den Abfluss von der Pötzmeser Straße in die Abflussmulde weiterhin gewährleisten zu können, ist das Grundstück Fl.-Nr. 693/95 von Auffüllung und Bebauung frei zu halten und an der östlichen Grenze des Bebauungsplanumgriffes auf Grundstückseinfriedungen (Mauern etc.) zu verzichten.

Der Bereich nördlich der Tiefgaragen ist auf dem bestehenden Geländeneiveau zu belassen (Schnitte A-A bis D-D). Im Bereich von Parzelle 96 (Schnitte E-E und F-F) ist das Gelände nördlich der Gebäude wie dargestellt auszubilden.

Bei größeren Regenereignissen ist eine Überflutung von Seiten der Pötzmeser Straße und auch der tiefliegenden Bereiche im Norden (Abflussmulde) nicht auszuschließen.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Sturzfluten, Starkregen, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse oder Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen auftreten. Auch das Grundwasser kann in vielen Bereichen, nicht nur in den Talauen, höher ansteigen als bisher beobachtet und bekannt.

Daher empfehlen wir allen Planern und Bauherren, völlig unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Gleiches gilt für alle Fenster- und Türöffnungen im Keller; hierfür können auch ausreichend überdachte, wasserdichte Lichtschächte und Kellerabgänge gewählt werden. Auch der Tiefgaragenzufahrt ist besonderes Augenmerk zu schenken, sodass nicht auf diesem Weg durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände die Tiefgarage und der Keller geflutet werden. Auf eine entsprechende Sicherung der Tiefgaragenzufahrten und tief gelegener Gebäudeöffnungen vor Überflutung bei Hochwasser ist daher zwingend zu achten. Das Erdgeschoß eines Gebäudes soll zur Sicherheit vor Wassergefahren mindestens 50 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung zu beachten.

Aber auch von einer Kellerentwässerung kann eine Gefahr ausgehen. Daher müssen, soweit nicht Hebeanlagen zum Einsatz kommen, automatische Rückstausicherungen eingebaut werden.

Konkrete Empfehlungen befinden sich in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung:

http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel_2.html?linkToOview=js

Zusätzlich empfehlen wir den Abschluss einer Elementarschadenversicherung, da ein Ausschluss jeglicher Risiken nicht möglich ist.

5. Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes befindet sich eine kartierte Altlast. Der Umgriff der Altlast reicht nach unserer Kenntnis weiter nach Süden als in der Planung dargestellt. Grundsätzlich sind vor einer Bebauung entsprechende Untersuchungen der Altlastenfläche erforderlich. Das weitere Vorgehen ist daher zwingend vorab mit dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Staatliches Abfallrecht, abzustimmen.

Organoleptisch auffälliger Aushub ist fachkundig zu beproben, zu analysieren und nach abfallrechtlichen Vorgaben zu entsorgen oder zu verwerten.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser innerhalb der Auffüllungen darf nicht erfolgen.

6. Zusammenfassung

Aus fachlicher Sicht bestehen gegenüber der Änderung des Bebauungsplanes „Erlenpark“ durch Deckblatt Nr. 8 bei Beachtung unserer Ausführungen – vor allem Ziffer 4 und 5 - keine grundlegenden Bedenken.

[Ergänzend zur Stellungnahme fand ein Telefonat zur Abklärung der Inhalte der Stellungnahme statt]]

7. Telefonat mit Herrn Neudert, WWA wegen Rückfragen zu seiner Stellungnahme 24.06.2016:

Wenn das Niederschlagswasser im Trennsystem abgeführt wird, ist

- a) zu prüfen an welchen Vorfluter die Leitung angeschlossen ist,
 - b) ist zu prüfen ob die bislang erteilte wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung von Niederschlagswasser mengenmäßig auch die vorliegend geplante Bebauung bzw. die Verdichtung der Bebauung mit dem geplanten Umfang der Über- und Unterbauung beinhaltet und
 - c) ob das Kanalnetz hierfür ausreichend dimensioniert ist.
- Ggf. ist die Einleitung zu drosseln.

Für die vorgesehene Bebauung wird dringend angeraten ein Entwässerungskonzept vorzulegen, da Konflikte durch Rückstau und über die Schächte in die TG eindringendes Niederschlagswasser absehbar sind.

Herr Neudert weist auf die Probleme der Überlastung des Rückhaltebeckens Hackerlohe hin, das oberhalb der geplanten Bebauung liegt.

- Mit 7 : 1 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Wasserversorgung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Niederschlagswasser ist unschädlich abzuleiten. Es wird auf die Abwägung zu Stellungnahme des Anliegers unter I.1.1 verwiesen.

Maßgeblich für die anfallende Menge des Niederschlagswassers ist der Versiegelungsgrad des Grundstücks. Für das Änderungsgebiet besteht Baurecht aus dem geltenden Bebauungsplan für eine GRZ von 0,4, also eine Überbauung mit Hauptgebäuden von 40 % zuzüglich einer erlaubten Versiegelung der Hälfte für Erschließung und Nebengebäude.

Nach Angaben der Verwaltung hat das Büro SiwaPlan München, das für die Stadt Mainburg den Generalentwässerungsplan aufstellt, geprüft, wie für die jetzt zur Änderung vorgelegte Fläche die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen soll.

Demnach ist im Generalentwässerungsplan die Fläche enthalten. Es ist vorgesehen, dass sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswasser vollumfänglich in den Mischwasserkanal in der Pötzmeser Straße eingeleitet werden.

Die Kanalkapazitäten dafür, wie auch für eine Erhöhung der Einleitung aufgrund der höheren Verdichtung, sind mehr als ausreichend. Die Entsorgung ist damit gesichert.

Darüber hinaus prüft die Verwaltung bzw. der Generalentwässerungsplaner, ob

- eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers im Regenwasserkanal in der Pötzmeser Straße möglich ist,
- beides, Schmutz- und Niederschlagswasser, in die im Talgrund verlaufenden Kanäle angeschlossen werden können. Damit müsste das abzuleitende Wasser nicht gepumpt werden.

Folgende Maßnahmen werden zum Rückhalt in der Fläche auf dem Grundstück getroffen:

Die Größe der Baufenster für die Hauptgebäude beträgt nur 28 % (statt der zulässigen 40 % der Grundstücksfläche).

Die unterbauten Flächen der Tiefgaragen werden begrünt, um Wasser zurückzuhalten, zu verdunsten oder verzögert abzugeben (= 30 % der Grundstücksfläche).

Versickerungs- und Rückhaltmaßnahmen auf dem Grundstück sind praktisch ausgeschlossen:

- Laut Baugrundgutachten (BGI Baugrundinstitut Stephan) vom 29.04.2016 ist eine Versickerung nicht möglich, weil entweder die Durchlässigkeit der schluffigen Böden zu gering ist oder bei den ebenfalls vorkommenden Sandschichten wiederum der Grundwasserabstand zu gering ist.
- Die unversiegelten Grünflächen befinden sich überwiegend an den Geländehochpunkten des Bebauungsplangebietes zwischen der Pötzmeser Straße und den Wohngebäuden. Eine Versickerung in den Untergrund oberhalb der unterkellerten Gebäude halten wir zum Schutz der Bebauung für problematisch.
- Laut orientierender Altlastenuntersuchung (BGI Baugrundinstitut Stephan) vom 05.10.2016 befinden sich hangunterhalb der geplanten Gebäudeflächen Altlasten im Talgrund. Die Altlasten auf dem privaten Grund im Geltungsbereich werden entsorgt, jedoch liegen weiterhin Altlasten auf öffentlichem Grund. Altlasten dürfen nicht durchströmt werden. Eine Versickerung hangoberhalb, mit Abflussrichtung in die Altlasten hinein, wäre grundwassergefährdend.

Zu 3. Bodenversiegelung und Bauvorhaben im Grundwasserbereich

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Versickerungs- und Rückhaltmaßnahmen auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes sind praktisch ausgeschlossen. Die unversiegelten Grünflächen befinden sich überwiegend an den Geländehochpunkten des Bebauungsplangebietes zwischen der Pötzmeser Straße und den Wohngebäuden. Eine Versickerung in den Untergrund, oberhalb der unterkellerten Gebäude, halten wir zum Schutz der Bebauung für problematisch. Von der Festsetzung wasserdurchlässiger Materialien für Wege und Zufahrten wird daher abgesehen.

Laut Baugrundgutachten (BGI Baugrundinstitut Stephan) vom 29.04.2016 ist eine Versickerung innerhalb des Plangebietes nicht möglich, weil entweder die Durchlässigkeit der schluffigen Böden zu gering ist oder bei den ebenfalls vorkommenden Sandschichten wiederum der Grundwasserabstand zu gering ist. Grundwasser steht gemäß Baugrundgutachten (BGI) im Bereich der geplanten Höhenlage der Kellerbodenplatte bei allen drei Gebäuden an.

In den Bebauungsplan wird als Hinweis aufgenommen, dass bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser und Hang-/Schichtwasser zu sichern ist. Aufgenommen wird weiterhin ein Hinweis auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser.

Zu 4. Gewässer

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Das Grundstück Fl.-Nr. 693/95 östlich des Änderungsbereiches ist im geltenden Bebauungsplan als Baugrundstück dargestellt. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich bebaut. Das Taltiefste ist damit bereits in Abflussrichtung vor dem hier betrachteten Änderungsbereich bebaut und der Abfluss behindert.

Der Entwurf des Bebauungsplans sieht nunmehr auch für das östliche Gebäude eine Tiefgarage vor. Nachdem das Grundstück Fl.-Nr. 693/95 zwischenzeitlich bebaut wurde, kann davon ausgegangen werden, dass sich hierdurch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses ergeben.

Wie der Abfluss bei Starkniederschlägen für die oberhalb gelegenen Einzugsgebiete und bei Überlastung des RRB Hackerlohe gelöst werden kann, muss außerhalb der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes betrachtet werden.

Die Empfehlungen zur Ausbildung von Gebäuden im Hinblick auf Starkregenereignisse bzw. Grundwasserstände werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 5. Altlasten

Der Anregung wird gefolgt.

Die Ausdehnung der Altlast wird entsprechend des Kenntnisstandes nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Hiermit verbunden ist der Hinweis, dass Erdaushub mit entsorgungstechnisch relevanter Schadstoffanreicherung fachgerecht zu entsorgen ist. In den Bebauungsplan wird als Hinweis aufgenommen, dass eine Versickerung im Bereich von künstlichen Auffüllungen unzulässig ist.

Zu 6. Zusammenfassung

Die umfangreichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da die schadlose Ableitung, nicht nur des Schmutz-, sondern auch des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal in der Pötzmeser Straße im Generalentwässerungsplan rechnerisch nachgewiesen werden kann, ist von einer Zustimmung des WWA auszugehen. Da Versickerung und Rückhalt aus technischen Gründen nicht möglich sind, wird die Planung unverändert beibehalten.

Die Anregung zur Altlastenuntersuchung wurde aufgegriffen. Die Altlasten werden auf dem Grundstück vollständig beseitigt. Dies wird unter den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Gegenüber dem geltenden Baurecht wird die Änderungsplanung insgesamt als verträglich erachtet.

An der Planung wird festgehalten.

Zu 7. Telefonat

Die Niederschlagswasserentsorgung kann als lösbar betrachtet werden, da das Gebiet bereits im Generalentwässerungsplan als anzuschließendes Gebiet beinhaltet ist.

Mögliche Probleme durch Überlastung des Rückhaltebeckens Hackerlohe sind außerhalb der Änderung des Bebauungsplanes zu lösen.

2. Bgm`in Langwieser war bei der Abstimmung nicht anwesend.

3.6 Kreisbrandrat Lkr. Kelheim, Hr. Nikolaus Höfler, Schreiben vom 13.05.2016

Grundsätzlich bestehen aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken.

Im Bebauungsplan steht unter Pos. 5. „Löschwasserversorgung Brandschutz“ beschrieben, dass die Auflagen des Brandschutzes gem. DIN 14210 bei der Realisierung des Baugebietes zu beachten sind. Die DIN 14210 (Löschwasserteiche) beschreibt die Anforderungen an Löschwasserteiche. Die Löschwasserversorgung soll den Angaben zufolge jedoch über das Leitungsnetz sichergestellt werden.

Die im Bebauungsplan beschriebenen Vorgaben sollten der tatsächlichen Planung entsprechen.

Folgende weitere Hinweise bitte ich zu beachten:

Bei Feuerwehzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AllMBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten.

Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen. (Die DIN 14 090 – „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasser-versorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

Ich bitte zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.

Begründung:

Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

- Mit 7 : 1 Stimmen –

Beschluss

Die Stellungnahme des Kreisbrandrates wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise auf die berücksichtigenden Normen und technischen Regeln bzgl. der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, die notwendige Löschwassermenge, den Abständen zwischen Hydranten, der Verwendung von Überflurhydranten und unterirdische Löschwasserbehälter sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahme bzw. bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigen und werden als Hinweise in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

2. Bgm`in Langwieser war bei der Abstimmung nicht anwesend.

3.7 Landratsamt Kelheim, Belange des kommunalen Abfallrechts, Schreiben vom 13.06.2016

Die Müllgefäße sind direkt an öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. dafür vorgesehenen Abstellflächen so bereitzustellen, dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann. Zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen wird vorsorglich empfohlen, dort ausreichende Stellflächen für Müllgefäße zur Verfügung zu stellen bzw. zu errichten.

- Mit 7 : 1 Stimmen –

Beschluss

Die Stellungnahme des Landratsamts Kelheim zu den Belangen des kommunalen Abfallrechts wird zur Kenntnis genommen.

In den Bebauungsplan wird als Hinweis aufgenommen, dass Müllgefäße an den Abholtagen direkt an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. dafür vorgesehenen Abstellflächen bereitzustellen sind, sowie dass zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen ausreichende Stellflächen für die Müllgefäße vorzusehen sind.

2. Bgm`in Langwieser war bei der Abstimmung nicht anwesend.

3.8 Landratsamt Kelheim, Belange des Naturschutzes, Schreiben vom 13.06.2016

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Es wird gebeten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Auch im beschleunigten Verfahren müssen artenschutzrechtliche Bestimmungen eingehalten werden. Laut Bestandsbeschreibung auf S. 7 befinden sich im Südwesten des Geltungsbereichs einzelne Obstbäume, die offensichtlich beseitigt werden sollen. Unvermeidbare Gehölzbeseitigungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Dies sollte auch in der Planung verankert werden.
2. Die vorhandenen Gehölzbestände auf den nördlich angrenzenden Grünflächen dürfen durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Die einschlägigen technischen Vorschriften zum Baumschutz müssen beachtet werden.

- Mit 7 : 1 Stimmen –

Beschluss

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim zu den Belangen des Naturschutzes wird zur Kenntnis genommen.

In den Bebauungsplan wird als Hinweis aufgenommen, dass unvermeidbare Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen dürfen.

In den Bebauungsplan wird als Festsetzung aufgenommen, dass die nördlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblattes angrenzenden Gehölzbestände während der Baumaßnahmen folgendermaßen zu schützen sind:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist um den Kronentrauf der Bäume ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.
- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.
- Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.

Im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens ist eine abfallrechtliche Behandlung der im Plangebiet vorhandenen Altlast vorgesehen. Sofern sich hierdurch einzelne Bäume auf öffentlichem Grund außerhalb des Plangebietes nicht erhalten lassen, sind entsprechende Ersatzpflanzungen in Abstimmung mit der Stadt an geeigneter Stelle vorzusehen. Die Stadt wird hierzu mit den Bauherren eine entsprechende vertragliche Regelung treffen.

2. Bgm`in Langwieser war bei der Abstimmung nicht anwesend.

3.9 Landratsamt Kelheim, Belange des Immissionsschutzes, Schreiben vom 13.06.2016

Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass anstatt fünf kleinerer Mehrfamilienhäuser nun drei größere Mehrfamilienhäuser im allgemeinen Wohngebiet gebaut werden dürfen. Die Einstufung als allgemeines Wohngebiet wird beibehalten. Es ändert sich so zu sagen nur die bauliche Gestaltung.

Aussagen zum Immissionsschutz sind in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes nicht aufgeführt. Es wird empfohlen diese noch zu ergänzen.

Im Grunde sind jedoch von fachlicher Seite zunächst keine Konflikte erkennbar.

- Mit 9 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim zu den Belangen des Immissionsschutzes wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Von der Änderung des Bebauungsplanes gehen hinsichtlich des Immissionsschutzes keine im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan wesentlichen Auswirkungen aus, da sich die Anzahl der Wohneinheiten und das damit verbundene Verkehrsaufkommen, Emissionen aus Heizungen, Lärm etc. nicht erhöhen. Auf das Plangebiet selbst wirken Verkehrslärmemissionen ein. Nachdem auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits ein allgemeines Wohngebiet ausweist, ergeben sich in Bezug auf den Immissionsschutz keine Änderungen. Eine schalltechnische Untersuchung wird daher als nicht erforderlich erachtet. Die Begründung des Bebauungsplans wird um diese Aussagen entsprechend ergänzt.

3.10 Landratsamt Kelheim, Belange des Städtebaus, Schreiben vom 13.06.2016

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegenüber der vorgelegten Bebauungsplanänderung folgende Anmerkungen:

1. Aufgrund des vorhandenen städtebaulichen Umfeldes ist eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung von ursprünglich E + I + D (zwei Normalgeschosse und ein Dachgeschoss) auf E + II (drei Normalgeschosse) angezeigt. Die Zulassung eines weiteren Geschosses in diesem Bereich von Mainburg erscheint nicht sachgerecht und beeinträchtigt das vorhandene Ortsbild.
2. Die Zulassung von aus dem Boden bis zu 2,10 m ragenden Tiefgaragenwänden an den Grundstücksgrenzen bzw. in geringem Abstand beeinträchtigt das Erscheinungsbild der angrenzenden öffentlichen Grünflächen. Hinzu kommt eine in den Planunterlagen nicht dargestellte aber zwingend erforderliche Erhöhung der Tiefgaragenwände um mindestens 0,90 m für erforderliche Absturzsicherung. Entweder sind die Baugrenzen der Tiefgarage von den Grundstücksgrenzen weiter abzusetzen oder es muss eine Anböschung und Bepflanzung der Betonwände auf öffentlichem Grund erfolgen (Erweiterung des Geltungsbereiches des Deckblatts).

- Mit 8: 1 Stimmen –

Beschluss

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim zu den Belangen des Städtebaus wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Stadt Mainburg verzeichnet eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland bzw. nach Wohnraum bei gleichzeitig nahezu nicht vorhandenem Angebot. Ziel der Stadt ist es, zur Deckung dieser Nachfrage vorrangig die bestehenden Flächenpotentiale heranzuziehen (Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung). Hierzu zählen auch Baulücken im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen. Aber auch diese Baulandpotentiale lassen sich nur in seltenen Fällen aktivieren.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblattes ist als Teilbereich des Baugebietes Erlenpark bis heute unbebaut geblieben. Dies ist in Teilen auf die topographische Situation und die Baugrundverhältnisse zurückzuführen, da sich hierdurch die alleinige unterirdische Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage als unwirtschaftlich darstellt. Um die Bebaubarkeit dieser Grundstücke zu erleichtern, sowie um eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Erschwerend hinzu kommt eine bekannte Altlast, die sich auf Teile des Plangebietes erstreckt.

Zweifelsohne wird durch die Planung eine Veränderung des Ortsbildes ermöglicht. Die Gebäude entlang der Pötzmeser Straße weisen vorherrschend E+I+D-Geschosse auf. Mit der Planung werden nun Gebäude ermöglicht, die im Fall der beiden westlichen Baufenster ein Erdgeschoss mit bis zu 3 weiteren Geschossen aufweisen. Dies wird als vertretbar erachtet, da durch die getroffenen Festsetzungen zu den zulässigen Wandhöhen sichergestellt ist, dass das oberste Geschoss allseitig deutlich zurückgesetzt als Staffelgeschoss errichtet werden muss. Städtebaulich wirksame in Richtung der öffentlichen Räume und benachbarten Grundstücken wirkende Raumkante ist der obere Wandabschluss des 2. Obergeschosses. Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden als mit der vom Landratsamt vorgeschlagenen Bebauung mit E+II als vergleichbar erachtet. Zur Schaffung einer Höhenstaffelung in Richtung des Grundstücks Fl.-Nr. 693/5 wird weiterhin die zulässige Wandhöhe innerhalb des östlichen Baufensters mit 8,90 m festgesetzt. Bei der Bewertung der Auswirkungen auf das Ortsbild wird weiterhin berücksichtigt, dass die Wandhöhen in einer Tiefe von ca. 3 m nochmals um 3 m reduziert sind (hier sollen Balkone bzw. Terrassen ausgebildet werden), was für eine weitere Höhenstaffelung in Richtung des öffentlichen Straßenraums sorgt.

An der Planung wird festgehalten. Die Planung wird insgesamt als verträglich und als in Art und Umfang mit der vorhandenen Bebauung vereinbar erachtet. In der Stadt Mainburg besteht eine hohe Nachfrage nach Bauland und Wohnungen. Der Versorgung der Mainburger Bevölkerung mit Wohnbauland wird ein höheres Gewicht beigemessen als dem Ortsbild.

Zu 2.:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplandeckblattes sollen nun auch die Stellplätze für das östliche Gebäude eingehaust werden. Die Wandhöhe dieser Tiefgarage wird bis zu 3,2 m Höhe, bezogen auf die anzutreffende Geländehöhe, aufweisen. Die Wandhöhe wird als Höchstmaß verbindlich in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Sofern von einer Absturzsicherung eine wandgleiche Wirkung ausgehen würde, wäre dies dann nicht zulässig.

Das Gelände ist auf dem jeweiligen Grundstück im Neigungsverhältnis 1:2 anzuböschten. Maximal werden dann 1,5 m der Tiefgarage sichtbar sein (es wird auf die Schnittdarstellungen verwiesen).

Zur Schaffung eines Übergangs zur öffentlichen Grünanlage sind die Tiefgaragen unter Einbeziehung der öffentlichen Grünfläche anzuböschten. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblattes ist entsprechend zu erweitern.

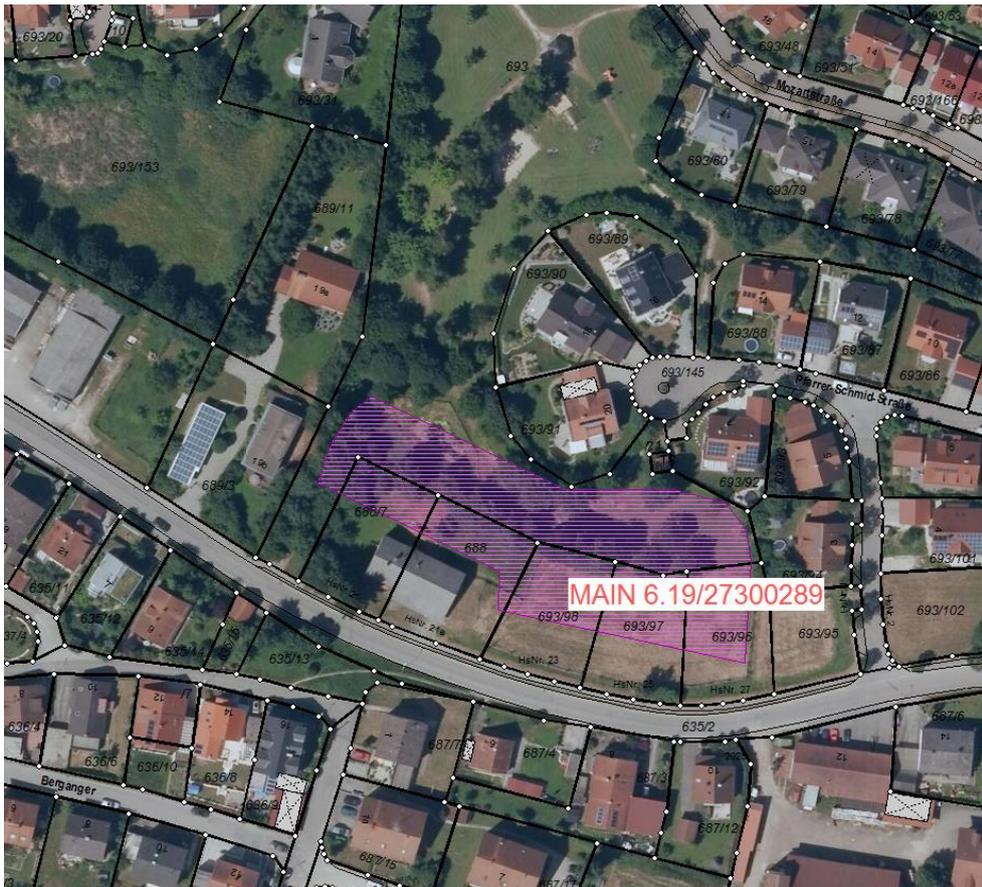
3.11 Landratsamt Kelheim, Telefonat vom 27.06.2016 mit Herrn Resch, Schreiben vom 29.06.2016 Belange des Staatl. Abfallrechtes / Altlasten

[Wegen des Hinweises des WWA auf eine möglicherweise andere Ausdehnung, erfolgte Nachfrage beim Landratsamt, Abteilung Abfallrecht / Altlasten am 27.06.2016: Herr Resch, zuständig für Altlasten wurde amtsintern nicht beteiligt und hat deswegen keine Stellungnahme zu Altlasten abgegeben. Herr Resch stellt einen aktuellen Auszug aus dem Altlastenkataster zur Verfügung, nach Überarbeitung des Altlastenkatasters von Dez. 2001/ Jan. 2002, und reicht am 29.Juni eine schriftliche Stellungnahme nach.]

a.) Mündliche Aussagen im Telefonat:

Die aus Luftbildaufnahmen abgegrenzte Altlastenfläche reicht weiter nach Süden. Nach mündlicher Auskunft handelt es sich hier um die Auffüllung von ehemals 2 oder 3 Weihern mit Bauschutt und vermutlich auch Hausmüll. Die Lage sei gut abgrenzbar gewesen, die vermutete Zusammensetzung aus Bauschutt und Hausmüll geht aus Zeitzeugenberichten hervor. Eine Untersuchung fand bislang nicht statt.

Es ist Aufgabe der Grundstückseigentümer, diese dann fachgerecht zu entsorgen, bzw. die Lagerstätte so zu sanieren, dass keine Gefährdungen davon ausgehen (v.a. Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser nach BBodSchV).



Lageplan Altdeponie Mainburg „Leißweiher“ MAIN 6.19, Katasternummer 27300289.

b) Schriftliche Stellungnahme zum Vorgang

Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Staatliches Abfallrecht, die Altlastenverdachtsfläche, Altdeponie MAIN 6.19 Katasternummer 27300289, Leißweiher, bekannt.

Diese Altlastenverdachtsfläche ist der Stadt Mainburg seit Übersendung der Erhebungsunterlagen von 1995 ebenfalls bekannt. Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster hat offensichtlich nicht stattgefunden.

Gemäß Historischer Erkundung war in einem wesentlichen Teilbereich eine Teichanlage mit 2 Teichen vorhanden, welche in den 1960er und 1970er Jahren verfüllt wurde. Laut Unterlagen wurde dort Hausmüll, Bauschutt, Gartenabfälle und Erdaushub abgelagert.

Für diese Altablagerung liegen noch keine Untersuchungen vor, um ein ggf. vorhandenes Gefährdungspotential für die beabsichtigte Umnutzung bewerten zu können.

Auf Basis des vorhandenen Wissensstandes kann dem Vorhaben seitens des Staatlichen Abfallrechts nicht zugestimmt werden.

Hinsichtlich der Belange des Staatlichen Abfallrechts/Bodenschutzrechts ist zunächst ein Konzept für eine orientierende bzw. detaillierende Altlastenuntersuchung von einem dafür geeigneten und dafür zugelassenen Ing.-Büro vorzulegen, welches die Wirkungspfade, insbesondere Boden-Mensch und Boden-Grundwasser, gemäß den einschlägigen bodenschutzrechtlichen Vorgaben (BBodSchG, BBodSchV) berücksichtigt.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim zu den Belangen des Abfallrechtes / Altlasten wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt. Zwischenzeitlich wurde durch die Grundstückseigentümer eine orientierende Altlastenuntersuchung für die Bereiche der Altdeponie MAIN 6.19, Leißweiher, in Auftrag gegeben, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt.

Es wurden 4 Schürfen durchgeführt und 50 bis 150 cm mächtige Schichten mit Auffüllungen mit Beimengungen aus Ziegel, Holz, Dachpappe, Glas vorgefunden mit erhöhten Konzentrationen an Schadstoffen. Um die Gefährdung durch Stofftransporte / Ausschwemmungen in das Grundwasser festzustellen, wurde eine Transportprognose für Schadstoffe durchgeführt, die zum Ergebnis kommt, dass aufgrund des hohen Aufnahme- und Bindevermögens des lehmigen Untergrundes die Gefahr von Schadstoffeintrag ins Grundwasser zwar nicht endgültig ausgeräumt ist, aber „mit großer Sicherheit keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht“.

Die Altlastenfläche wird entsprechend des Kenntnisstandes nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes sind nicht veranlasst. Es wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass Erdaushub mit entsorgungstechnisch relevanten Schadstoffanreicherungen fachgerecht zu entsorgen ist.

Die orientierende Altlastenuntersuchung wird der Begründung des Bebauungsplandeckblattes als Anlage beigelegt.