

Sitzung: 16.09.2020 Bau- und Umweltausschuss

TOP 3

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Mainburg-Altstadt, Bereich-Guggenmoosgasse";
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 15.07.2020 bis 19.08.2020 statt.

Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Darlegung und Anhörung – Bürgerbeteiligung – am 06.08.2020 um 17.00 Uhr im großen Sitzungssaal der Stadt Mainburg.

Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen oder Einwände erhoben:

Einwender 1 (Einzelperson) vom 14.07.2020

Am 03.12.2019 wurde vom Stadtrat der Stadt Mainburg die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Mainburg-Altstadt“, Bereich-Guggenmoosgasse“ beschlossen. Betroffen ist auch mein Grundstück mit der Flurnummer 54 an der Abensbergerstr. 9. In 2018 habe ich dafür einen Bauantrag zum Bau eines Boardinghauses mit 8 Apartments und einem Imbiss gestellt, dem im Bauausschuss in Mainburg auch im September 2018 zugestimmt wurde. Alle Anforderungen des Landratsamtes Kelheim und der Stadt Mainburg wurden vollständig bereits im August 2019 vor dem Beschluss am 03.12.2020 erfüllt. Das LRA Kelheim wollte im Dezember 2019 die Baugenehmigung aussprechen, war aber laut Aussage des LRA Kelheim daran verhindert, weil die Stadt Mainburg eine Veränderungssperre im Innenstadtbereich beschlossen hatte. Hier hat die Stadt Mainburg mit dem Beschluss der Veränderungssperre ihren vorherigen Zusagen im Bauausschuss widersprochen. Vor dem Beschluss der Veränderungssperre hätten die vorher beschlossenen Bauvorhaben als Ausnahme aufgeführt werden müssen, um die Konsistenz der Beschlüsse sicherzustellen. Weil dies nicht sichergestellt wurde, haben wir als Bauherr dann eine Ausnahme beantragt von der Veränderungssperre. Daraufhin wurde erneut im Bauausschuss am 11.02.2020 abgestimmt. Der Beschluss war positiv und der Stadtrat war der Meinung, dass das Vertrauen der Bürger in die Beschlüsse des Bauausschusses weiterhin verlässlich bleiben muss und hat der Ausnahme von der Veränderungssperre für das Flurstück 54 zugestimmt. Trotzdem ist in der aktuellen Planung des Grünordnungsplanes das Flurstück 54 aufgeführt als von der Veränderungssperre betroffenes Grundstück, wodurch die Baugenehmigung und die Bebauung verhindert werden. Wir sind darüber sehr verwundert. Obgleich die Stadt Mainburg der Ausnahme von der Veränderungssperre ihre Zustimmung gegeben hat, wird trotzdem das Flurstück 54 als von der Veränderungssperre betroffenes Flurstück aufgelistet. Deshalb beantragen wir, dass der Grünordnungsplan zu den vorherigen Beschlüssen der Stadt Mainburg konsistent bleibt und das Flurstück 54 im Bebauungsplan Mainburg-Altstadt, Bereich Guggenmoosgasse nicht als betroffenes Flurstück aufgelistet wird. Wir widersprechen dem bestehenden Grünordnungsplan aus diesem Grunde. Wenn ein Bürger alle Anforderungen der Stadt Mainburg und LRA Kelheim erfüllt, darf nicht mit inkonsistenten Beschlüssen der Charakter von Unverlässlichkeit der Stadtväter entstehen. Daher bitten wir erneut um die schriftliche Bestätigung, dass das Flurstück 54 nicht von der Veränderungssperre betroffen ist, weil eben alle Anforderungen bereits vor dem Beschluss der Veränderungssperre im Dezember 2019 erfüllt waren und die Stadtväter im Februar 2020 der Ausnahme von der Veränderungssperre zugestimmt haben.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Unterzeichners wird von der Stadt Mainburg zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Ungeachtet des Umgriffes einer kommunalen Bauleitplanung obliegt die hoheitliche Entscheidung, wel-

che Flächen innerhalb eines Planungsgebietes zu liegen kommen, ausschließlich der zuständigen Kommune. Dies ist hoheitliche Aufgabe der jeweiligen Städte und Gemeinde und vom Gesetzgeber so verankert. Einen Einfluss darauf haben einzelne Grundstücksbesitzer und Antragsteller jedoch nicht.

In vorliegender Situation hat die Stadt zur Sicherung der eigenen Planungsziele einerseits eine Veränderungssperre erlassen und gleichzeitig den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst und so die gesetzlichen Anforderungen uneingeschränkt erfüllt.

Die Veränderungssperre ist seit deren Bekanntmachung in Kraft und der Bebauungsplan wurde nun im Vorentwurf erstmals in der vorliegenden Form offengelegt.

Darin ist ersichtlich, dass das betreffende Grundstück inmitten des Gebietes zu liegen kommt und sinnvollerweise auch entsprechend überplant wird. Dabei ist es zwingend notwendig, diese beiden Planungsebenen aufeinander abzustimmen.

Im Ergebnis ist die Situation rechtlich so zu beurteilen, dass die zuständige Gemeinde Ausnahmen bei der Veränderungssperre im Hinblick beantragter Bauvorhaben erteilen kann. Eine generelle Herausnahme ist damit jedoch nicht verbunden und planungsrechtlich auch nicht zulässig.

Nach Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes wird die Veränderungssperre unwirksam, somit gelten dann der Bestandsschutz bzw. die Aussagen des aktuellen Bebauungsplanes. Dieser deckt das betreffende Vorhaben entsprechend ab.

II. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 15.07.2020 bis 19.08.2020 statt. Insgesamt wurden 32 Fachstellen und 4 Nachbarkommunen am Verfahren beteiligt mit folgendem Ergebnis:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Autobahndirektion Südbayern
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- DB Energie GmbH
- Energienetze Bayern GmbH
- Erdgas Südbayern
- Industrie- und Handelskammer
- Kreisheimatpflegerin Monika Kaltner
- Landesbund für Vogelschutz
- Staatliches Bauamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau
- Gemeinde Rudelzhausen
- Markt Wolnzach

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 05.08.2020
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 15.07.2020
- Bayerischer Bauernverband vom 23.07.2020
- Polizeidirektion Mainburg vom 06.08.2020
- Regionaler Planungsverband Region 13 vom 30.07.2020
- Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen vom 13.08.2020
- Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht vom 13.08.2020
- Stadt Geisenfeld vom 20.07.2020
- VG Mainburg vom 24.07.2020
- Stadt Mainburg – Tiefbauverwaltung vom 20.07.2020

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen oder Einwände vorgebracht:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 13.08.2020
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 14.08.2020
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 05.08.2020
- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 11.08.2020
- LRA Kelheim, Abt. Bauplanungs- / Bauordnungsrecht vom 13.08.2020
- LRA Kelheim, Abt. Städtebau vom 13.08.2020
- LRA Kelheim, Abt. Immissionsschutz vom 13.08.2020
- LRA Kelheim, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege vom 13.08.2020
- LRA Kelheim, Abt. Wasserrecht vom 13.08.2020
- LRA Kelheim, Abt. Abfallrecht staatlich vom 13.08.2020
- LRA Kelheim, Abt. Abfallrecht kommunal vom 13.08.2020
- LRA Kelheim, Abt. Straßenverkehrsrecht vom 13.08.2020
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 29.07.2020

3.1 Schreiben vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vom 13.08.2020

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Das betroffene Areal befindet sich im Norden des historischen Ortskerns von Mainburg. Die nächstgelegenen Einzeldenkmäler sind mit folgenden Texten in der bayerischen Denkmalliste verzeichnet:

- | | |
|---------------|--|
| D-2-73-147-9 | Wohnhaus, zweieinhalbgeschossiger Steildachbau mit Rundbogenfenstern, bez. 1852." |
| D-2-73-147-11 | „Gasthaus, zweigeschossiger Steildachbau mit Schweifgiebel und polygonalem Eckerker, Neurenaissance, um 1900." |
| D-2-73-147-51 | „Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Bau mit Steildach, mit Putzstreifenrahmung und segmentbogiger Hofeinfahrt, bez. 1864." |
| D-2-73-147-62 | „Wohnhaus und Bäckerei, Stammhaus der Familie des Stenografen Franz Xaver Gabelsberger, zweigeschossiger Steildachbau mit Aufzugsarm und Aufzugsluken, um 1636; Rückgebäude, eineinhalbgeschossiger Walmdachbau über unregelmäßigem Grundriss, wohl 1636." |
| D-2-73-147-63 | „Wohn- und Geschäftshaus, schmaler, dreigeschossiger Satteldachbau mit barockisierender Fassadengestaltung und Volutengiebel, bez. 1901." |

Diese sind unter Punkt 4.7.2. der Begründung erfasst.

Aus Sicht der Abteilung A bestehen vom Grundsatz her keine Einwände gegen den vorliegenden Bebauungsplan, dessen zugrundeliegendes städtebauliches Konzept den Denkmalbestand und die im Nähebereich zu berücksichtigenden Punkte enthält. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege steht der Stadt Mainburg sehr gerne bei der Detailplanung beratend zur Seite und wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren im Nähebereich der genannten Baudenkmäler Stellung nehmen. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Die Fachstelle merkt an, dass die nächstgelegenen Einzeldenkmäler, welche in der bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind, allesamt in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 4.7.2 erfasst wur-

den und daher aus Sicht des Denkmalschutzes vom Grundsatz her, keine Einwände gegen das Vorhaben vorzubringen sind. Die Stadt bedankt sich für das Angebot, dass das Landesamt auf Ebene der Detailplanung der Stadt beratend zur Seite steht und wird bei Bedarf gerne auf die Unterstützung vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zurückgreifen. Die weiteren Hinweise ergehen zur Kenntnis.

3.2 Schreiben von der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 14.08.2020

Im Geltungsbereich befinden sich teils hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). 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 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch 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. Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Die Telekom hat keine Einwände gegen die Planung. Es befinden sich hochwertige TK-Linien innerhalb des Geltungsbereiches. Der Bestandsplan sowie die Hinweise ergehen zur Kenntnis und werden in die Begründung unter Ziffer 8.5 Telekommunikation nachrichtlich übernommen.

3.3 Schreiben von Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 05.08.2020

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat keine Einwände gegen die Planung. Es befinden sich Telekommunikationsanlagen innerhalb des Geltungsbereiches. Bei objektkonkreten Bauvorhaben wird die Vodafone Kabel Deutschland GmbH über die vorhandenen Leitungsbestände Auskunft geben. Dies wird in der Begründung unter Ziffer 8.5 Telekommunikation ergänzt.

3.4 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 11.08.2020

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

Gewässer und Hochwasserrisikomanagement

Der Geltungsbereich liegt vollständig im festgesetzten und größtenteils auch im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Abens. Zudem wurden für die Abens Hochwassergefahrenflächen für HQ100 und HQ1000 ermittelt. In Abschnitt 4.5.3 der Begründung sollte eine Zuordnung dieser Daten zum Gewässer Abens angegeben werden. Auf die Abwägungspflichten nach §§ 78 Abs. 3 und 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG weisen wir hin, ebenso auf die Verbote der §§ 78 und 78a WHG, die in der Bauleitplanung zu beachten sind und sich in entsprechenden Festsetzungen und Hinweisen im Bebauungsplan widerspiegeln sollten. Textvorschläge können wir leider aus Zeitmangel nicht liefern. Die Auswirkungen der Überplanung auf den Hochwasserabfluss und dadurch bedingte Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sind darzulegen. Im Jahr 2019 hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, deren Anwendung wir empfehlen. Diese Arbeitshilfe soll Gemeinden und ihren Planern bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken unterstützen. So werden z. B. konkrete Strategien und Festsetzungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie den ermittelten Hochwassergefahren im Rahmen der Bauleitplanung begegnet werden kann. Eine Tiefgaragennutzung sollte im Überschwemmungsgebiet wegen der Gefahr für Leib und Leben und des erheblichen Schadenpotentials entgegen Festsetzung Nr. 4.1.2 nicht zugelassen werden. Der textliche Hinweis Nr. 11 sollte an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Nach unserem Wissensstand existieren keine Hochwasserschutzanlagen in Mainburg. Die erwähnten Gewässer Donau und Vils kommen hier nicht vor.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht nach § 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG folgende Würdigung:

Im Abschnitt 4.5.3 Hochwasser der Begründung wird eine Zuordnung der Hochwassergefahrenflächen zum Gewässer Abens getätigt.

Darüber hinaus werden in der Planung folgende ergänzende Aussagen getroffen:

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt das komplette Planungsgebiet innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Diese wurde mit der Verordnung vom 08.06.1991 in Kraft gesetzt.

Dieses festgesetzte Überschwemmungsgebiet reicht von der Abens Richtung Osten bis über die Gabelsbergerstraße / Abensberger Straße hinaus und schließt somit das gesamte Planungsgebiet ein.

Des Weiteren liegt eine Hochwassergefahrenfläche, entsprechend einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ100) vor. Diese Hochwassergefahrenfläche (HQ100) wurde am 03.03.2006 ermittelt und am 20.12.2013 als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet gesichert.

Dieses vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet erfasst zwar auch nahezu den gesamten Geltungsbereich, reicht aber nicht so weit nach Osten in die Altstadt hinein.

Auf Grundlage dieser Erkenntnis muss davon ausgegangen werden, dass das bestehende festgesetzte Überschwemmungsgebiet aus dem Jahr 1991 einer alten Berechnung bzw. einem veralteten Höhenmodell zu Grunde lag und das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet aus dem Jahr 2013 die tatsächliche Abgrenzung eines 100-jährigen Hochwasserereignisses darstellt.

Dennoch ist damit alle 100 Jahre mit einem Hochwasserereignis zu rechnen, das nahezu den gesamten Geltungsbereich umfasst, sowie alle 1.000 Jahre mit einem Hochwasserereignis zu rechnen, das den gesamten Geltungsbereich überschwemmt.

Der Wasserspiegel liegt bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis dann bei ca. 419,15 m ü. NN., wodurch die Wassertiefe bis zu 0,65 m beträgt. Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen.

Der Geltungsbereich ist nahezu eben ohne großflächige Senken oder Mulden. Er fällt Richtung Abens leicht ab.

Angaben zum Grundwasserstand können nicht detailliert gegeben werden. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Messstelle MAINBURG Q2 kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von 416,84 m ü. NN ausgegangen werden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Eine belastbare Einschätzung, ob die Tiefgarage bzw. die vorhandene Tiefgarage im Grundwasserschwankungsbereich liegen und damit fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden sollten, kann nicht getroffen werden.

Großflächig auftretende Überschwemmungen, wie hier an der Abens; verursachen in bebauten Gebieten in der Regel große Sachschäden. Für Menschenleben besteht bei solchen Ereignissen, abgesehen vom Fehlverhalten Einzelner, meist eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren. Meist sind die betroffenen Gebiete jedoch für Tage überschwemmt.

Da der Geltungsbereich nur bei einem 100-1000-jährigem Hochwasserereignis (HQ100/ HQextrem) überschwemmt wird, gehen keine natürlichen Retentionsräume verloren. Etwaige Hochwasserschutzanlagen befinden sich nicht im Geltungsbereich oder in dessen unmittelbaren Umgebung. Eine Behinderung dieser findet durch das Vorhaben nicht statt. Eine Ableitung des Niederschlagswassers kann am Standort selbst erfolgen. Eine Versickerung bei versickerungsfähigem Untergrund wird empfohlen.

Im Falle eines Hochwassers ist durch den genannten Wasserspiegel von 419,15 m ü. NN. mit eindringendem Wasser bis zum Erdgeschoss zu rechnen. Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Abens ist unzulässig (§ 78c Abs. 1 WHG). Bestehende Heizölverbraucheranlagen, die am 05.01.2018 vorhanden sind, sind vom Betreiber bis zum 05.01.2023 hochwassersicher nachzurüsten (§ 78c Abs. 3 WHG).

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keine kritische Infrastruktur. Weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen, Betriebe mit Gefahrstoffen, Institutionen oder Kultureinrichtungen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht betroffen.

Abschließend kann folgendes beurteilt werden:

Durch die oben genannten Erkenntnisse beim vorliegenden Vorhaben und durch die im Bebauungsplan getätigten Festsetzungen und Hinweise, kann eine Bebauung des Planungsgebietes entsprechend des Entwurfs durchgeführt werden.

3.5 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 13.08.2020

Belange des Bauplanungsrechtes

Von Seiten des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht- bestehen für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Für das weitere Verfahren sollte jedoch Folgendes berücksichtigt werden:

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist flächenabhängig. Die Feststellung in der Begründung, die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m², lässt sich nicht nachvollziehen. Die Begründung sollte hierzu ergänzt werden.

Versammlungsstätten werden lt. Ziffer 1.1 ausgeschlossen. Dies ist zu ungenau und sollte noch konkretisiert werden, ab welcher Größe die Stadt Versammlungsstätten ausgeschlossen haben möchte, z. B. Versammlungsstätten nach Versammlungsstättenverordnung. Evtl. müsste dann auch noch die Begründung ergänzt werden.

Abstandsflächen: Beim Abweichen der Abstandsflächenregelung nach der BayBO aus städtebaulichen Gründen ist eine Abarbeitung in der Begründung erforderlich, die jedoch fehlt.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Sachgebiet 41 Bauplanungsrecht, wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Ziffer 4.1 Rechtsverhältnisse der Begründung wird dahingehend ergänzt, dass in Bezug auf die Anforderungen des § 13a BauGB ein rechnerischer Nachweis erfolgt, der dokumentiert, dass die hier geltenden gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden.

Die für unzulässig erklärte Nutzung der Versammlungsstätte wird seitens der Stadt konkretisiert und sowohl im Planteil, als auch in der Begründung, angepasst.

Darüber hinaus erfolgt in der Begründung in Bezug auf die Abstandsflächenregelung eine städtebauliche Erläuterung zur Festsetzung der abweichenden Abstandsflächenregelung.

Belange des Städtebaues

Grundsätzlich besteht von Seiten des Städtebaus Einverständnis mit der im Betreff genannten geplanten Bebauungsaufstellung. Im weiteren Verfahren soll folgender Sachverhalt berücksichtigt werden:

Unter Nr. 4.1.2 „Stellplätze“ wird festgesetzt, dass Stellplätze für Kraftfahrzeuge ausschließlich auf den im Planeintrag ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. In den Festsetzungen durch Planzeichen sind überbaubare Grundstücksflächen als Baugrenzen dargestellt. Auf die rot gestrichelten Bauflächen für öffentliche Parkflächen und private Stellplätze/Garagen/Carports/Nebengebäude wird nicht verwiesen. Darüber hinaus besteht aufgrund der getätigten Festsetzungen die Möglichkeit einer städtebaulichen Fehlentwicklung. Beim Fehlen von erforderlichen Stellplätzen können Gebäude im Bestand beseitigt werden und aufgrund der Festsetzung 4.1.2 großflächige Stellplatzflächen entstehen. Es ist zwingend zu regeln, dass bei der Beseitigung von baulichen Anlagen ein zeitnaher Ersatzneubau erfolgen muss.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Sachgebiet Städtebau, wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Die textliche Festsetzung A) 4.1.2 wird um einen Verweis auf die planlichen Festsetzungen ergänzt, die planliche Festsetzung „Bauflächen für öffentliche Parkflächen und private Stellplätze/Garagen/Carports/Nebengebäude“ wiederum um einen Verweis auf Festsetzung A) 4.1.2.

Darüber hinaus wird in die Planung die Anordnung zur Umsetzung von Ersatzbauten aufgenommen.

Belange des Immissionsschutzes

Die Stadt Mainburg plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mainburg-Altstadt, Bereich-Guggenmoosgasse“. Der Geltungsbereich soll als Kerngebiet ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan stellt ein Mischgebiet dar und soll nach Abschluss des Bauleitplanungsverfahrens angepasst werden. Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen und überwiegend mit Gebäuden bebaut. Das Gebiet ist durch eine Mischnutzung geprägt. Der Stadt Mainburg liegen bereits Planungsvorhaben, zur Errichtung von zum Beispiel eines Stadthotels sowie eines türkisch-islamischen Kulturzentrums, vor. Durch die Bauleitplanung soll ein rechtlicher Rahmen für die zukünftige Nutzung geschaffen und städtebauliche sowie verkehrstechnische Probleme gelöst werden. Gemäß der im Rahmen der Bauleitplanung heranzuziehenden DIN 18005 betragen die Orientierungswerte für Schallimmissionen im Kerngebiet tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A). Im Vergleich zu einem Mischgebiet liegen die Orientierungswerte damit um jeweils 5 dB(A) höher. Hinsichtlich Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm ist dies jedoch nicht von entscheidender Bedeutung, da die zur Beurteilung im Einzelbaugenehmigungsverfahren heranzuziehende TA Lärm bzw. 16. BImSchV für Straßenbauvorhaben für ein Mischgebiet und ein Kerngebiet identische Werte ausweisen. Gegen die gegenständliche Bauleitplanung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Es darf darauf hingewiesen werden, dass im Rahmen der Einzelbaugenehmigungsverfahren ein besonderes Augenmerk auf den Schallimmissionsschutz zu legen ist, da aufgrund der bereits vorhandenen dichten Bebauungsstruktur Beeinträchtigungen durch Schall, insbesondere durch zukünftige Nutzungen mit hohem Publikums- und Parkverkehr (Hotel, Kulturzentrum etc.), an den nächsten Immissionsorten (z.B. Wohnungen) nicht ausgeschlossen werden können.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Sachgebiet Immissionsschutz, wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Die Fachstelle erklärt, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung beste-

hen. Sie verweist jedoch darauf, dass im Zuge der Einzelbaugenehmigungsverfahren ein besonderes Augenmerk auf den Schallimmissionsschutz zu legen ist, da durch die geplante Mischnutzung Konflikte zwischen verschiedenen Nutzungen (z. B. Hotel, Kulturzentrum und Wohnen) nicht ausgeschlossen werden können. Die Stadt ist sich diesem Nutzungskonflikt bewusst. Im Zuge der Umsetzung besteht daher besonderes Augenmerk auf die Belange des Immissionsschutzes.

Belange der Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Wir bitten, folgenden Hinweis zu beachten:

Aufgrund der Lage im Innenstadtbereich sind bei der Betrachtung des speziellen Artenschutzes auch Vorkommen von Gebäudebrütern (z.B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Turmfalke, Hausrotschwanz) oder von Fledermäusen. Insbesondere bei Abrissen oder umfangreichen Umbauten können Fortpflanzungs- und Ruhestätten der o.g. Artengruppen im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG betroffen sein. Daher ist die Thematik im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Sachgebiet Naturschutz und Landschaftspflege, wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Die Fachstelle erklärt, dass keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen. Sie verweist jedoch darauf, dass aufgrund der Lage im Innenstadtbereich bei der Betrachtung des speziellen Artenschutzes auch Vorkommen von Gebäudebrütern bei Abrissen oder umfangreichen Umbauten betroffen sein können. Dies wird in der Begründung entsprechend ergänzt. Weitere Auflagen in dieser Hinsicht sind nicht zu berücksichtigen.

Hinweis:

Als Hinweis soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass an Gebäuden Brutstätten / Brutgelegenheiten für Gebäudebrüter vorgesehen werden sollten.

Belange der Abt. Wasserrecht

Die Planung liegt vollständig im Bereich des mit Verordnung vom Juni 1991 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Abens sowie im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQ extrem (Zf.4.5.3 der Begründung zum Bebauungsplan). Die überplante Fläche ist kein Außenbereich, sondern nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zf. 4.1 der Begründung zum B-Plan). Es liegt damit kein Verbotstatbestand gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG vor. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind § 78 Abs. 3 WHG und § 78b Abs. 1 WHG einschlägig. Auf die gemäß § 78 Abs. 3 WHG und § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG erforderliche Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB durch die Gemeinde weisen wir ausdrücklich hin. Die Planung betrifft kein Wasserschutzgebiet. Im Übrigen ist zu den wasserwirtschaftlichen Belangen das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht nach § 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG folgende Würdigung:

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt das komplette Planungsgebiet innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Diese wurde mit der Verordnung vom 08.06.1991 in Kraft gesetzt.

Dieses festgesetzte Überschwemmungsgebiet reicht von der Abens Richtung Osten bis über die Gabelsbergerstraße / Abensberger Straße hinaus und schließt somit das gesamte Planungsgebiet ein.

Des Weiteren liegt eine Hochwassergefahrenfläche, entsprechend einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ100) vor. Diese Hochwassergefahrenfläche (HQ100) wurde am 03.03.2006 ermittelt und am

20.12.2013 als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet gesichert.

Dieses vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet erfasst zwar auch nahezu den gesamten Geltungsbereich, reicht aber nicht so weit nach Osten in die Altstadt hinein.

Auf Grundlage dieser Erkenntnis muss davon ausgegangen werden, dass das bestehende festgesetzte Überschwemmungsgebiet aus dem Jahr 1991 einer alten Berechnung bzw. einem veralteten Höhenmodell zu Grunde lag und das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet aus dem Jahr 2013 die tatsächliche Abgrenzung eines 100-jährigen Hochwasserereignisses darstellt.

Dennoch ist damit alle 100 Jahre mit einem Hochwasserereignis zu rechnen, das nahezu den gesamten Geltungsbereich umfasst, sowie alle 1.000 Jahre mit einem Hochwasserereignis zu rechnen, das den gesamten Geltungsbereich überschwemmt.

Der Wasserspiegel liegt bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis dann bei ca. 419,15 m ü. NN., wodurch die Wassertiefe bis zu 0,65 m beträgt. Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen.

Der Geltungsbereich ist nahezu eben, ohne großflächige Senken oder Mulden. Er fällt Richtung Abens leicht ab.

Angaben zum Grundwasserstand können nicht detailliert gegeben werden. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Messstelle MAINBURG Q2 kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von 416,84 m ü. NN ausgegangen werden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Eine belastbare Einschätzung, ob die Tiefgarage bzw. die vorhandene Tiefgarage im Grundwasserschwankungsbereich liegen und damit fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden sollten, kann nicht getroffen werden.

Großflächig auftretende Überschwemmungen, wie hier an der Abens, verursachen in bebauten Gebieten in der Regel große Sachschäden. Für Menschenleben besteht bei solchen Ereignissen, abgesehen vom Fehlverhalten Einzelner, meist eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren. Meist sind die betroffenen Gebiete jedoch für Tage überschwemmt.

Da der Geltungsbereich nur bei einem 100-1.000-jährigem Hochwasserereignis (HQ100/ HQextrem) überschwemmt wird, gehen keine natürlichen Retentionsräume verloren. Etwaige Hochwasserschutzanlagen befinden sich nicht im Geltungsbereich oder in dessen unmittelbaren Umgebung. Eine Behinderung dieser findet durch das Vorhaben nicht statt. Eine Ableitung des Niederschlagswassers kann am Standort selbst erfolgen. Eine Versickerung bei versickerungsfähigem Untergrund wird empfohlen.

Im Falle eines Hochwassers ist durch den genannten Wasserspiegel von 419,15 m ü. NN. mit eindringendem Wasser bis zum Erdgeschoss zu rechnen. Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Abens ist unzulässig (§ 78c Abs. 1 WHG). Bestehende Heizölverbraucheranlagen, die am 05.01.2018 vorhanden sind, sind vom Betreiber bis zum 05.01.2023 hochwassersicher nachzurüsten (§ 78c Abs. 3 WHG).

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keine kritische Infrastruktur. Weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen, Betriebe mit Gefahrstoffen, Institutionen oder Kultureinrichtungen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht betroffen.

Abschließend kann folgendes beurteilt werden:

Durch die oben genannten Erkenntnisse beim vorliegenden Vorhaben und durch die im Bebauungsplan getätigten Festsetzungen und Hinweise, kann eine Bebauung des Planungsgebietes entsprechend des Entwurfs durchgeführt werden.

Darüber hinaus wurde das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Auf die Stellungnahme und deren Abwägung wird verwiesen.

Belange der Abt. Abfallrecht - staatlich

Im Geltungsbereich der vorgenannten Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt. Die Belange des staatl. Abfallrechts und Bodenschutzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Bebauungsplan und der zugehörigen Begründung ausreichend berücksichtigt.

Hinsichtlich der Belange des staatlichen Abfallrechts/Bodenschutzrechts kann dem Vorhaben zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zugestimmt werden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Sachgebiet staatliches Abfallrecht, wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Die Fachstelle bestätigt, dass den einschlägigen Sachgebieten des Landratsamtes keine Altlastenverdachtsfläche oder Altlast bekannt ist. Daher kann seitens der Fachstelle von einer Zustimmung gegenüber der Planung ausgegangen werden.

Belange der Abt. Abfallrecht - kommunal

Die Guggenmoosgasse ist komplett für im Landkreis Kelheim eingesetzte Müllfahrzeuge (4-achsig, bis zu 11 m Länge inkl. Schüttung) nicht anfahrbar. Selbst Versuche der Firma Heinz, diese mit einem 3-achsigen Fahrzeug anzufahren, scheiterten an der zu engen Einfahrt bei der Abensberger Straße. Die Belange der kommunalen Abfallwirtschaft sind entsprechend im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt. Nicht geprüft wurden die Eigentumsverhältnisse von Straßen und Zuwegen, insbesondere werden grundsätzlich Privatstraßen ohne öffentliche Widmung nicht befahren.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Sachgebiet kommunales Abfallrecht, wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Die Fachstelle erklärt, dass die Guggenmoosgasse nicht für Müllfahrzeuge anfahrbar ist. Dies wird im Weiteren berücksichtigt und in der Begründung redaktionell ergänzt.

3.6 Schreiben der Regierung von Niederbayern –Höhere Landesplanung- vom 12.07.2019

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Mainburg-Altstadt, Bereich-Guggenmoosgasse“, um den nördlichen Teilbereich der Altstadt städtebaulich zu ordnen. Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung grundsätzlich nicht entgegen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet der Abens ist der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut jedoch besonderes Gewicht beizumessen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern -Höhere Landesplanung- wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Das Planungsgebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Abens. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut geht ebenfalls auf diesen Sachverhalt ein. Auf den Beschluss zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut, welcher die Hochwassergefahren ausreichend würdigt, wird verwiesen.

Im Weiteren ist festzustellen, dass aus Sicht der Landesplanung mit dem Vorhaben der Stadt Mainburg Einverständnis besteht.

Stadtrat Schöll und **Stadtrat Ippy** haben aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit abgestimmt.