

Sitzung: 04.12.2007 Bauausschuss
TOP: 4 Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mainburg für das Gebiet "Steinbacher Straße" mit Deckbl.-Nr. 51; Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

A ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB fand im Zeitraum vom 22.10.2007 bis 22.11.2007 statt. Dabei wurden weder Anregungen noch Einwände gegen die Planung vorgebracht.

B. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARKOMMUNEN

Die Unterrichtung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB fand in der Zeit vom 23.10.2007 bis 23.11.2007 statt. Insgesamt wurden am Verfahren 17 betroffene Fachstellen beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende beteiligte Fachstellen, Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Erdgas Südbayern GmbH
- LRA Kelheim – Abtlg. Immissionsschutz, Gesundheitswesen, Kreisstraßenverwaltung, Städtebauliche Belange, Abt. Straßenverkehrsrecht
- Regierung, Höhere Landesplanung

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, im Schreiben vom 22.10.2007
- E.ON Bayern, im Schreiben vom 06.11.2007

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine Einwände.

2.1 Stellungnahme Landratsamt Kelheim, Belange der Unteren Naturschutzbehörde

Gegen die vorliegende Planung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Die im parallel erstellten Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsflächen sollten ebenfalls in die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung aufgenommen werden. Da die entsprechende Teilfläche des Grundstücks mit der FI-Nr. 1410 im Ausschnitt des vorliegenden Deckblatts enthalten ist, sollte dies bereits im Deckblatt erfolgen (Kennzeichnung analog Bebauungsplan § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Für die restlichen Flächen sollte eine Darstellung spätestens bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

In Absprache mit dem Landratsamt Kelheim werden alle Ausgleichsflächen bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eingetragen.

2.2 Stellungnahme Landratsamt Kelheim, Belange des Abfallrechts

Auf Flächen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Steinbacher Straße“ wurde langjährig ein Hopfengarten betrieben. Hierzu wurden Untersuchungsergebnisse des Ing.-Büros Dr. Zerbes & Kargl vorgelegt. Diese Untersuchungsergebnisse werden derzeit mit den Fachbehörden (Gesundheitsabteilung, Wasserwirtschaftsamt und Amt für Landwirtschaft und Forsten) bezüglich der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser und Boden-Nutzpflanze abgestimmt.

Stellungnahme 29.11.2007:

Mit Datum vom 22.10.2007 wurden zusammen mit o. g. Vorgang Untersuchungsergebnisse vom 17.09.2007 (Probenahme 06.09.2007) Dr. Zerbes & Kargl GbR vorgelegt.

Diese Untersuchungsergebnisse wurden den jeweiligen Fachstellen (Wasserwirtschaftsamt Landshut, Gesundheitsabteilung und Amt für Landwirtschaft und Forsten) zur Stellungnahme zugesandt.

Aufgrund der Aussagen der Fachstellen ergeht folgende zusammenfassende abfallrechtliche Stellungnahme:

Vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wurde zu dem Vorgang bereits mit Schreiben vom 17.07.2007 Stellung genommen. In der erneuten Vorlage des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes vom 18.10.2007 sind die Vorschläge der Untersuchung des Büro Dr. Zerbes & Kargl eingearbeitet.

Bei der Untersuchung wurde eine Mischprobe in der Tiefe 0-35 cm genommen. Die Analyse erfolgte in erster Linie nach den Prüfwerten der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch. Aussagen dazu, ob es aufgrund des Emissionspotentials des untersuchten Oberbodens zu einer Gefährdung des Grundwassers kommen kann, sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht ohne weitere Untersuchungen (Grundwasserflurabstand, Transport-, Sickerwasserprognose, Bezug auf Ort der Beurteilung) nicht möglich. Eine abschließende Beurteilung des Pfades Boden-Grundwasser kann somit nicht erfolgen.

In Anbetracht der angetroffenen Kupfergehalte des Bodens (> Hilfswert 1), die offensichtlich auf den Einsatz von Spritzmitteln aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen zurückzuführen sind, ist u. E.

- anfallender Aushub zu analysieren und entsprechend abfallwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verwerten bzw. zu entsorgen
- sowie zur Abschätzung des Gefährdungspotentials für das Grundwasservorkommen, insbesondere wegen der Nähe zum Wasserschutzgebiet, weitere Untersuchungen vorzunehmen.

Die sich bei einer Verwertung ergebenden Einbaubeschränkungen (Z2 gem. LAGA) sind zu beachten. Demnach ist nur ein eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen (grundsätzlich jedoch nicht ins Wasserschutz-, Überschwemmungs- oder Karstgebieten etc.) möglich.

Aufgrund der womöglich aus den Analysenwerten resultierenden hohen Entsorgungskosten für Aushubmaterial wird empfohlen, bereits im Vorfeld von weiteren Maßnahmen entsprechendes zu veranlassen.

- Laut Aussage der Gesundheitsabteilung liegen für den entscheidenden Bodenhorizont 0-35 cm Tiefe keine bedeutsamen Belastungen für den Pfad Boden-Mensch vor. Zumindest wird durch keine der untersuchten Parameter ein Prüfwert überschritten. Somit bestehen keine Bedenken für die vorgesehene Nutzung als zukünftiges Wohngebiet.

- Zum Gutachten des Büros Dr. Zerbes & Kargl vom 17.09.2007 wird aus der Sicht der Abteilung Gartenbau (L4) des ALF Augsburg für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze Stellung genommen.

Die in diesem Fall zur Beurteilung heran gezogenen Prüfwerte der BBodSchV werden durch die vorgefundenen Bodenwerte deutlich unterschritten. Dies gilt auch für Parameter mit niedrigeren Prüfwerten für den Pfad Boden-Nutzpflanze, z. B. Cadmium (Cd).

Die Feststellung des Gutachters, dass der noch nicht bestimmte Zyanid-Wert den Prüfwert deutlich unterschreiten dürfte, wird auf Grund bisheriger Erfahrungen der Abteilung Gartenbau geteilt.

Die Werte der potentiell gesundheitsgefährdenden Pflanzenschutzmittel-Rückstände im Boden liegen praktisch unter der Nachweisgrenze.

Wie in anderen Fällen mit Vornutzung Hopfengärten liegt eine hohe Belastung mit dem Schwermetall Kupfer (Cu) vor, für das kein Prüfwert festgelegt ist: 280 mg/kg TM Boden.

Mit diesem Wert ist der Grenzwert der Klärschlammverordnung (60 mg/kg Trockenmasse Boden) um mehr als das Doppelte überschritten.

Nach den Erläuterungen der Bayer. Hauptversuchsanstalt für Landwirtschaft, Freising-Weihenstephan, kann der Verzehr von Ernteprodukten der untersuchten Flächen zu einer Belastung des menschlichen Organismus führen, die gesundheitliche Risiken mit sich bringt.

Deshalb sollten vorsorglich keine Gemüsearten angebaut werden, die Schwermetalle besonders anreichern, z. B. Wurzelgemüse.

Die Aufnahme von Kupfer durch die Pflanzen lässt sich im Übrigen dadurch reduzieren, dass der Boden aufgekalkt wird (Anhebung des pH-Wertes) und verstärkt organisch gedüngt wird. Beides führt zu einer Festlegung von Cu an Bodenteilchen und verringert somit die Verfügbarkeit für die Pflanze.

Eine Möglichkeit, die hohe Cu-Belastung auf den Grundstücksteilen abzubauen, die mit Gemüse genutzt werden sollen, wird auch darin gesehen, dass eine Gründüngung vorgeschaltet wird. Danach könnte die von Pflanzen aufnehmbare Menge im Ammonium-Nitrat-Aufschluss bestimmt werden.

Aus abfallrechtlicher Sicht ergeht folgende Stellungnahme:

Die Hinweise für den Pfad Boden-Nutzpflanze, Stellungnahme vom Amt für Landwirtschaft und Forsten und die Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Landshut sind entsprechend zu würdigen.

Die Parameter Arsen, Blei, Chrom, Nickel und Zink sind erhöht, tangieren jedoch keinen abfallrechtlichen Grenzwert. Der Parameter Kupfer (280 mg/kg TS) überschreitet den Z 1.2-Wert nach LAGA. Somit liegt Boden mit dem Zuordnungswert Z 2 vor. Daraus folgend soll der Oberboden auf den Grundstücken verbleiben bzw. dem Rat des Amtes für Landwirtschaft und Forsten gefolgt werden. Eine Verwertung/Entsorgung von Oberboden auf anderen Grundstücken, Deponien, etc. ist mit dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Abfallwirtschaft, abzustimmen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die vorhandenen Altlasten stehen einer Überplanung als Wohnbaugebiet nicht entgegen. Aus den durchgeführten Untersuchungen ergeben sich keine Einwände gegen eine Umnutzung des Geländes von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Wohngebiet. Die Beseitigung der Altlasten, soweit erforderlich, ist vielmehr Gegenstand der nachfolgenden Erschließung. Je nach den Untersuchungsergebnissen auf den einzelnen Bauparzellen wird ein entsprechender Bodenaustausch oder eine entsprechende Bodenbehandlung im Zuge der Erschließung vorgenommen und die Entsorgung von Oberboden mit dem Landratsamt Kelheim, Abteilung Abfallrecht, abgestimmt. Damit wird sichergestellt, dass zulässige Belastungsgrenzen der einzelnen Wirkungspfade eingehalten werden.

Zur Beurteilung des Gefährdungspotentials für das Grundwasservorkommen erfolgt eine Auswertung der Untersuchungsergebnisse und der hydrogeologischen Rahmenbedingungen durch das Büro Dr. Zerbes & Kargl GbR in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Abteilung Abfallrecht, und mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut.

2.3 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 19.11.2007

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nahmen wir mit Scheiben vom 17.07.2007, Nr. 2-4432.7/KEH 147-176 Stellung und sahen in wasserwirtschaftlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die darin enthaltenen Ausführungen besitzen weiterhin Gültigkeit und sind zu beachten.

Darüber hinaus weisen wir auf folgende Gesichtspunkte hin:

Wasserschutzgebiet:

Der Vorhabensbereich grenzt im Süden und Südosten unmittelbar an Zone III des bestehenden Wasserschutzgebietes an. Baumaßnahmen, insbesondere für die Rückhaltegräben, sind auf den Bereich außerhalb des Schutzgebietes zu beschränken.

Die geplante Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1410, Gmkg. Oberempfenbach, liegt im Wasserschutzgebiet. Bei den geplanten Ausgleichsflächenmaßnahmen ist der Schutzgebietskatalog zu beachten. Eingriffe in die natürlichen Deckschichten, z. B. Anlegen von Mulden, Senken, etc., sind im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

Niederschlagswasserrückhaltung

Bei der Planung und Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen sind die Vorgaben der Merkblätter M 153 und A 117 zu beachten. Die Leistungsfähigkeit des Vorfluters ist insbesondere bei der Festlegung der zulässigen Drosselmenge zu berücksichtigen.

Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist in ausreichend dimensionierten Rückhalteeinrichtungen (Zisternen etc.) auf den Privatgrundstücken zurückzuhalten. Für die geplante Versickerung ist im Vorfeld eine ausreichende Sickerfähigkeit nachzuweisen.

Altlasten

Es wird auf das Schreiben an das Landratsamt Kelheim verwiesen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Grenze des Wasserschutzgebietes Zone III wird in den Bebauungsplan eingezeichnet. Bei den Ausgleichsflächen, die im Wasserschutzgebiet liegen, sind keine Eingriffe in die natürlichen Deckschichten geplant.

Der Hinweis, dass bei der Dimensionierung von Regenrückhalteeinrichtungen die Vorgaben der Merkblätter M 153 und A 117 zu beachten sind, ist bereits in den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter 3.7.1 enthalten. Ebenso die Forderung, dass Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zurückgehalten werden soll.