

Sitzung: 06.11.2007 Bauausschuss  
TOP: 6 Bebauungsplan "Sandbergweg, Höhenweg und Am Eichengrund", Erweiterung mit Deckbl.-Nr. 2;  
Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

A. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen während der Auslegungszeit vom 13.09.2007 bis 15.10.2007 vorgebracht. Am 05.11.2007 ging jedoch ein Fax von Frau Barbara Reitmeier, Sandbergweg 1a, 84048 Mainburg bei der Stadt ein. Frau Reitmeier schlägt darin vor, die Zufahrt über das Anwesen Seehofer mit in den Bebauungsplan einzubeziehen.

**- Mit 8 : 1 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die Einbeziehung der Zufahrt über das Anwesen Seehofer wurde schon bei der Behandlung des Aufstellungsbeschlusses verneint. Ein Ausbau dieser Zufahrtsstraße würde die übrigen Anlieger ungerecht belasten. Außerdem ist die Zufahrt über den Sandelzhauser Gangsteig ausreichend.*

B. Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, fand in der Zeit vom 13.09.2007 bis 15.10.2007 statt.

Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

Landratsamt Kelheim, Schreiben vom 02.10.2007  
Staatliches Bauamt Landshut, Schreiben vom 12.09.2007

C. Nachfolgende Fachstellen haben keine Einwände erhoben, jedoch Anregungen formuliert:

1. Wasserwirtschaftsamt Landshut, Schreiben vom 17.09.2007

1.1 Abwasserentsorgung

Laut Bebauungsplan erfolgt die Abwasserentsorgung im Mischsystem. Der Anschluss ist an das vorhandene Kanalsystem vorgesehen. Die Leistungsfähigkeit der Kanäle ist im Vorfeld nachzuweisen.

Hinweise zur Bodenversiegelung:

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 Betonverbundsteige für Gehwege, Zufahrten) zu prüfen. Wir empfehlen außerdem festzulegen, dass bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dächern und Grundstückszufahrten nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern auf den Grundstücksflächen in Zisternen gesammelt und zurückgehalten und über Sickeranlagen (z.B. Versickerungsmulden, Rigolen) dem Untergrund zugeführt wird. Die Sickerfähigkeit ist im Vorfeld nachzuweisen.

Sollte die Niederschlagswasserbeseitigung auf den einzelnen Privatgrundstücken erfolgen, ist dies in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

1.2 Gewässer

Wild abfließendes Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter um-/abgeleitet werden. Bei Problemen mit der Ableitung sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen vorzusehen.

### 1.3 Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Dem Wasserwirtschaftsamt Landshut sind derzeit in diesem Gebiet keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehenden Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim empfohlen.

#### Zusammenfassung:

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes in Mainburg bestehen unter Beachtung unserer vorstehenden Ausführungen keine grundsätzlichen Bedenken.

#### **- Mit 8 : 1 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Für den Anschluss der Parzellen an das vorhandene Kanalsystem wird die Leistungsfähigkeit der Kanäle im Vorfeld nachgewiesen.*

*Die Festsetzung „Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen (bevorzugt Pflaster mit Rasenfuge)“ ist bereits im Bebauungsplan enthalten und wird ergänzt wie folgt:*

*Stellplätze, Grundstückszufahrten und Gehwege sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen (bevorzugt Pflaster mit Rasenfuge)“.*

*Ferner wird in die textlichen Festsetzungen eingefügt:*

#### *„2.4 Wasserwirtschaft*

*Bei versickerungsfähigem Untergrund soll das Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten möglichst in Zisternen gesammelt und zurückgehalten werden bzw. über Sickeranlagen (z.B. Versickerungsmulden, Rigolen) dem Untergrund zugeführt werden.*

*Bei anstehendem Grundwasser sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.“*

*„Abfließendes Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter um- bzw. abgeleitet werden“ wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.*

*Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten wurde ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim durchgeführt.*

*Aus der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim ist zu entnehmen, dass keine Altlasten auf dem Plangebiet im Altlastenkataster erfasst sind.*

## 2. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege. Schreiben vom 10.10.2007

Das o.g. Planungsgebiet liegt südlich am Fuße der ehemaligen Burg und in unmittelbarer Nähe zu einem unter Fundstellen-Nr. 7336/0032 erfassten Bodendenkmal. Dabei handelt es sich um eine spätneolithische Siedlung (ca. 3000 v. Chr.) die durch Lesefunde auf unterschiedlichen Flurstücken nachgewiesen wurde. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Siedlung bis in das Planungsgebiet hineinreicht. Außerdem könnten bei der Realisierung des Projektes auch bauliche Reste einer unterhalb der Burg liegenden mittelalterlichen Siedlung angetroffen werden. Gemäß Urkataster liegt die geplante Neubebauung an der Grenze zum historischen Ortskern von Mainburg.

Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat die Gemeinde vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet aktiv zu verhindern. Das kommunale Selbstverwaltungsrecht (vgl. Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 Bay Verf.) ist hier durch die vorhandenen natürlich und rechtlichen Gegebenheiten („Vorbelastungen“) eingeschränkt. „Es ist einerseits ortsbedingt möglich, dass die gemeindliche Planungshoheit an natürlichen Baugrenzen wie Seeufern oder Hanglagen, andererseits aber auch an bestehenden, rechtlichen Grenzen, wie etwa Naturschutzgebieten, enden kann. Einschränkungen des kommunalen Selbstverwaltungsrechts sind bis in diesen Kernbereich hinzunehmen.“

Die Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet müssen sowohl vom Vorhabensträger als auch von der planenden Gemeinde bereits im Verfahren der Bebauungsplanaufstellung „als eine rechtliche Gegebenheit angesehen werden, d. h. dass die dort vorgesehene Bebauung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung“ der Bau- und Bodendenkmäler stand resp. steht (vgl. BayVG München, a.a.O.).

Betreibt die Gemeinde in Kenntnis eines durch natürliche und rechtliche Gegebenheiten eingeschränkten Selbstverwaltungsrechts die Bauleitplanung für dieses Gebiet weiter, so ist es sachgerecht, sie jedenfalls im Rahmen der Kostenverteilung als Verursacherin der Grabungen durch diese Bauleitplanung anzusehen mit der Folge, dass auch Ansprüche auf weitere, auch nur teilweise Kostenerstattung ausscheiden müssen. Die Überplanung des bekannten und für die bayerische Geschichte nicht hoch genug einzuschätzenden Denkmals wäre nur in dem einzig denkbaren Fall überhaupt zulässig, wenn die geplante Wohnbebauung erstens nur in der vorgelegten Planungsversion, zweitens nur im Planungsgebiet möglich und drittens jegliche anderweitige gemeindliche Planung definitiv ausgeschlossen wäre. Ein dennoch aufgestellter Bebauungsplan wäre daher wegen Verstoßes gegen geltendes Recht nichtig.

Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes „Bodendenkmal“ würde den besonderen verfassungsmäßigen Schutz der Denkmäler der Bayer. Kunst und Geschichte missachten. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig, diejenige nach vorheriger fachkundiger Grabung im Ausnahmefall hingegeben nur zulässig als milderer Mittel im Vergleich zur Versagung. Nachdem die Denkmalfachbehörde kein Interesse an der Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es, unbeschadet von personellen, sächlichen oder finanziellen Beteiligungen des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder von öffentlichen Zuwendungen, vorrangig im Interesse der Planenden und Investoren, die geforderte fachkundige (Rettungs-) Grabung durchführen zu lassen. Die hierfür erforderlichen Kosten hat derjenige zu tragen, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayern verfolgt. Es bestehen ferner auch keine Ansprüche auf Bezuschussung, staatlichen Personaleinsatz, Erstattung oder aus Geschäftsführung ohne Auftrag. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde weist hierauf im Erlaubnisbescheid hin und sieht die im Sinne von Art. 7 BayDSchG erforderlichen Auflagen und Nebenbestimmungen vor (Art. 36 BayVwfG). Letztlich hat der Vorhabensplanende als Veranlasser die fachkundigen (Rettungs-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, Begleit- und Nacharbeiten durchführen zu lassen, die jeweiligen Kosten in den jeweiligen Vorhabenshaus einzustellen und zu tragen

Folgende Nebenbestimmungen wären bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben festzusetzen:

Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Nach Ergebnis der Sondierung hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis der BLfD.

Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierung und der Ausgrabungen zu tragen.

Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*In die Begründung zum Bebauungsplan werden vorstehende Nebenbestimmungen aufgenommen:*

*Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden ergänzt wie folgt:*

#### *„2.4. Denkmalschutz*

*Vor den geplanten Baumaßnahmen sind auf dem Gelände Sondierungsarbeiten in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durchzuführen. Sollten dabei unbekannte Bodendenkmäler sichtbar werden, muss die zuständige Dienststelle umgehend davon unterrichtet werden.“*

*Die Kosten für die Sondierungsarbeiten bzw. für eventuell erforderliche sachgerechte archäologische Ausgrabungen werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geregelt.*