

Sitzung: 07.02.2024 Bau- und Umweltausschuss

TOP 5

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 132 für den Bereich "GE/MI Köglmühle" und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE/MI Köglmühle" mit Deckbl.-Nr. 6;

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Beschluss:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 07.08.2023 bis 15.09.2023 statt. Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung am 11.09.2023 im Rathaus der Stadt Mainburg.

Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen oder Einwände erhoben:

Bürgeranhörung vom 11.09.2023 (BBP, FNP, LP)

Sitzungsniederschrift:

1. Bgm. Fichtner begrüßt die Anwesenden und weist daraufhin, dass besonders die Hochwasserthematik bei diesem Projekt wichtig sei.

Dipl.-Ing. Bauer stellt die Planung vor. Er macht darauf aufmerksam, dass man sich aktuell in der Vorwurfsphase befinde. Die notwendigen Gutachten seien vorhanden und in die Planung eingearbeitet. Die Planung sehe im Geltungsbereich ein Mischgebiet (MI) vor. Von der Caritas werde auf zwei Grundstücksflächen eine seniorengerechte Einrichtung geplant.

Einwänder 1 möchte die GRZ und GFZ beim Grundstück von Dipl.-Ing. Huber wissen.

Dipl.-Ing. Bauer antwortet, dass diese bei 0,6 und 1,0 liege. Es seien dort vier Vollgeschosse erlaubt.

Einwänder 1 fragt nach, ob für den Baukörper das gemeindliche Einvernehmen von der Stadt vorliege und ob eine Baugenehmigung erteilt wurde.

Dipl.-Ing. Huber führt aus, dass der Baukörper auf Grundlage eines Genehmigungsverfahrens rechtskonform errichtet wurde. Da jedoch durch ein Klageverfahren die zurückliegende Änderung des Deckblattes Nr. 4 aufgrund eines formellen Fehlers im Hinblick des Hochwasserschutzes im MI-1.4 aufgehoben wurde, habe das zwischenzeitlich errichtete Vorhaben seine Genehmigungsgrundlage verloren. Dies gilt es nun im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens wieder zu heilen. Grundsätzlich ändert sich jedoch nichts an der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.

Dipl.-Ing. Bauer fügt hinzu, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Genehmigung erteilt werden könne, da das jetzige Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen sei bzw. noch keine Planungsreife besitzt. Die Problematik im Zuge der Änderung durch das Deckblatt Nr. 4 liegt ausschließlich in der bauplanungsrechtlichen Definition zum Hochwasserschutz auf betreffendem Grundstück. Dieses wurde vom Verwaltungsgerichtshof als formaler Fehler gewertet. Grundsätzlich kann dies durch ein Heilungsverfahren behoben werden. Dies ist aktuell durch die vorliegende Änderung durch Deckblatt Nr. 6 in Bearbeitung.

Einwänder 1 stellt klar, dass der Bau nicht genehmigt sei und jetzt geheilt werden solle.

Dipl.-Ing. Huber führt nochmals aus, dass das damalige Deckblatt Nr. 4 angefochten wurde und dann wegen eines Formfehlers aufgehoben wurde. Bei dem jetzigen Deckblatt habe man noch weitere Vorhaben mit aufgenommen. Demnach solle nicht ein einzelnes Projekt durch das Deckblatt geheilt werden.

Einwänder 1 stellt fest, dass damals die Rede von einem betreuten Wohnen gewesen sei. In Wirklichkeit wurde dieses aber so nicht gebaut.

1. Bgm. Fichtner macht darauf aufmerksam, dass der Begriff betreutes Wohnen nicht geschützt sei. Man könne deshalb auch dieses anders auslegen.

Dipl.-Ing. Bauer führt aus, dass man sich aktuell in einem Heilungsverfahren befinde, da das Deckblatt Nr. 4 aufgehoben werden musste. Der nördliche Teil wurde bereits mit dem Deckblatt Nr. 5 überplant. Der jetzt zu überplanende südliche Bereich wird separat durch das Deckblatt Nr. 6 geändert.

Einwänder 2 möchte wissen, wer die notwendige Straßenverlängerung finanzieren werde.

Dipl.-Ing. Bauer antwortet, dass dieses zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt in einem städtebaulichen Vertrag zu klären sei.

Einwänder 2 fragt, ob der Geh- und Radweg weitergeführt und befestigt werde.

Dipl.-Ing. Bauer erklärt, dass dieses für das Bauleitplanverfahren nicht relevant sei. Die Stadt zeige mit der Planung auf, was in diesem Gebiet entstehen solle.

Einwänder 1 möchte wissen, warum der Durchbau der Abenstalstraße aus dem Jahre 1984 im Bebauungsplan nicht dargestellt sei.

Dipl.-Ing. Bauer antwortet, dass der Stadtrat der Stadt Mainburg entschieden habe, dass ein solcher Durchbau nicht gewünscht sei und verkehrlich auch nicht zwingend notwendig ist.

Einwänder 1 findet, dass man die Planung von 1984 im jetzigen Deckblatt aufzeigen könnte.

Dipl.-Ing. Bauer führt aus, dass die Stadt entscheiden müsse, ob dieses gewollt sei.

Einwänder 3 erklärt, dass sich bei Hochwasser das Wasser auf den anliegenden Wiesen aufstaut und dann zur Abens abfließt. Im Bereich der neuen Erschließungsstraße sei beim Wasserabfluss eine Engstelle vorhanden. Es müsse deshalb darauf geachtet werden, dass die Situation in diesem Bereich nicht verschlechtert werde. Auch der im Deckblatt vorgesehene Damm müsse nochmals hinterfragt werden. Es seien hierzu keine genauen Aussagen bei den Auslegungsunterlagen zu finden. Es wäre gut zu wissen, welche Auswirkungen der Damm habe.

Dipl.-Ing. Bauer macht darauf aufmerksam, dass die Hochwassersituation von einem Fachbüro überprüft wurde. Es ging dabei um die Hochwassersituation der Abens und des Öchslhofer Baches.

1. Bgm. Fichtner stellt klar, dass man hierfür extra ein Gutachten eingeholt habe.

Einwänder 1 fragt nach, wann das Becken für den Öchslhofer Bach gemacht werden müsse, Dieses sollte in der Planung erkennbar sein. Warum werde nicht geprüft, ob man den Öchslhofer Bach verlegen könne und entlang der Kreisstraße laufen lasse. Hierzu wäre nur eine Machbarkeitsstudie und hydraulische Berechnung notwendig.

Dipl.-Ing. Bauer kann hierzu keine detaillierten Aussagen treffen, da das Gutachten von einem anderen Fachbüro erstellt wurde. Das Ergebnis des Gutachtens liegt den Auslegungsunterlagen bei und könne von jedem eingesehen werden. Eine Verlegung des Baches wäre durch die bereits vorhandenen Grundstücksgrenzen sowie der bestehenden Baukörper sehr schwierig und sicherlich keine tatsächliche Alternative.

Einwänder 1 möchte, dass hierzu eine Machbarkeitsstudie angefertigt werde. Wenn durch das Deckblatt sein anliegendes Grundstück bei den Lärmkontingenten beeinträchtigt werde, müsse er dagegen vorgehen.

Dipl.-Ing. Bauer führt aus, dass bei Gericht damals alles ausführlich diskutiert wurde und hierzu keine Beanstandungen vorliegen. Wenn die angesprochenen Grundstücke nicht überplant bzw. bebaut seien, da sich diese gegenwärtig im Außenbereich befinden und auf Grund des aktuell festgesetzten Über-

schwemmungsgebietes kein Baurecht genießen, könne dies auf dieser Planungsebene nur schwer abgeschätzt werden. Letztendlich sind dies Angelegenheit und Aufgabe einer späteren Umsetzung. Hierzu gilt es dann im Detail die Situation zu lösen, damit keine angrenzenden Grundstücke in Mitleidenschaft gezogen werden. Der Bebauungsplan stellt hier keine Detailplanung dar.

Einwänder 1 stellt klar, dass im Hinblick des Lärmschutzes die üblichen Dezibel von 63 nicht überschritten werden dürfen.

1. Bgm. Fichtner bedankt sich bei den Anwesenden und beendet den Termin zur Öffentlichkeitsbeteiligung um 18:13 Uhr.

- Mit 9 : 2 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)

Beschluss:

Vom Ergebnis der Bürgeranhörung wird Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht in Ergänzung zu den Ausführungen anlässlich des Termins folgende Würdigung:

Zum Einwänder 1

Die Grund- und Geschossflächen wurden nochmals geprüft und soweit erforderlich angepasst.

Es wird erneut klargestellt, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung kein ergänzendes Verfahren im Sinne des § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird, sondern im Rahmen eines Änderungsverfahrens ein Teilbereich unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich geänderten Bedarfs neu überplant wird. Dies betrifft vornehmlich den gesamten Bereich des MI 2. Auf den Flächen des MI 1 erfolgen lediglich geringfügige Anpassungen im Hinblick der aktuell vorhandenen Nutzungen. Darüber hinaus werden alle textlichen und planlichen Festsetzungen auf den aktuellen Planungsbedarf unter Einbeziehung der fachspezifischen Bewertungen ausgerichtet. Insbesondere aus diesen Aspekten resultiert die Planrechtfertigung des § 1 Abs. 3 BauGB.

Hinsichtlich der Verkehrserschließung in Bezug auf einen möglichen Ausbau der Aabenstalstraße als Durchgangsstraße zur Kreisstraße KEH 31 wird nochmals auf die zurückliegenden Beschlussfassungen verwiesen. Im Ergebnis haben sich seit diesem Zeitpunkt keine erkennbaren neuen Erkenntnisse ergeben, die nun eine geänderte Verkehrserschließung erfordern.

Die Einbeziehung der im Jahr 1984 erarbeiteten Machbarkeitsstudie in die vorliegende Planung ist bauplanungsrechtlich nicht erforderlich. Letztendlich liegen diese Planungsüberlegungen bereits 40 Jahre zurück. Die verkehrlichen Aspekte sind anhand der aktuellen Verhältnisse und Bedürfnisse zu bewerten.

Bezüglich der Thematik Schallschutz wird auf das vorliegende schalltechnische Gutachten verwiesen. Die entsprechenden Anforderungen an die Planung einschließlich Gesichtspunkte des Bestandsschutzes sind dort berücksichtigt und bewertet.

Zu den betreffenden Hochwasserschutzmaßnahmen zum Öchselhofener Bach wird nochmals angemerkt, dass die konkrete vorhabensspezifische Umsetzung die Genehmigungsebene und deren Vollzug betrifft.

In Bezug auf den Abfluss von Niederschlagswasser bei Hochwasserereignissen der Abens ist festzuhalten, dass dieser in der verbleibenden Engstelle am Südrand des MI 2, Grundstück Fl.-Nr. 699 sichergestellt sein muss, da sich hier die einzig verbleibende Stelle im Plangebiet befindet, Niederschlagswasser auch wieder zur Abens abfließen zu lassen. Aus diesem Grund dürfen sich im Zuge des verkehrlichen Ausbaus hier keinerlei Geländeänderungen ergeben, die abflussmindernde Auswirkungen hervorrufen können. Dies gilt es im Zuge der Umsetzung besonders zu berücksichtigen.

Zum Einwänder 2

Im Hinblick der weiteren Ausbaumaßnahmen zur verkehrlichen Erschließung wird angemerkt, dass eine Fortführung des Geh- und Radweges bis zur südlich gelegenen Aabenstalstraße planlich festgesetzt werden soll. Über die konkrete Ausgestaltung wird im Rahmen der späteren Erschließungsplanung entschieden.

Einwänder 1 vom 15.09.2023 (BBP)

Stellungnahme:

Ich rege hiermit an, folgende Punkte bei der Abwägung zu berücksichtigen:

- Im Gutachten der Stadt Mainburg vom 02. Dezember 2020 zur Überflutungsberechnung des Öchslhofer Bachs - aufgrund der Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern auf der Flur-Nr. 544 (jetzt MI 1.4) - ist als Ziel - (7. Zusammenfassung auf Seite 16 des Gutachtens) - definiert, dass lediglich die Berechnungen des Öchslhofer Bachs zu betrachten sind - nicht aber wie die Maßnahme einer Errichtung eines Walls in Höhe von einem ½ Meter im Süden und Osten der Flur-Nr. 544/31 sich bei einem Hochwasserereignis der Abens dann auf die benachbarten Grundstücke auswirkt. Durch die Errichtung eines Walls südlich und östlich entlang der Flur-Nr. 544/31 staut das Hochwasser der Abens von Süden kommend - aufgrund des damit verbundenem Verlustes von Retentionsraum für die Abens auf der Flur-Nr. 544/31 in einer Größenordnung von mehr als 2500 qm - höher auf die umliegenden Grundstücke zurück.
Zudem ist aus dem Gutachten nicht ersichtlich wie und ob der Rückstau des Öchslhofer Bach in den Gabisgraben hinein berücksichtigt wurde, bzw. welche Auswirkungen dieser Rückfluss/Öffnung für die „Wall-Lösung“ oder auch die Aufweitung des Bachbetts hat.
- Mit Schreiben vom 09.09.2015 hat das Landratsamt Kelheim - damals unter Bezugnahme ausschließlich auf das Überschwemmungsgebiet der Abens - als wasserrechtliche Auflage für die Bebauung auf der Flur-Nr. 544 - (damals die gleiche Flur-Nr. links und rechts des Öchslhofer Bachs, mittlerweile geteilt in Flur-Nr. 544 links und Flur-Nr. 544/31 rechts davon), u.a. folgende Festsetzungen getroffen:
2.8. Die Errichtung eines Pavillons im Überschwemmungsgebiet auf der Flur-Nr. 544 ist nicht zulässig. Die geplanten Wege sind bodengleich zum Bestand, d.h. nicht aufgehöhht, anzulegen.
2.10 Über das beantragte Vorhaben hinausgehende bauliche Anlagen, Stege und Brücken sowie Umfriedungen durch Gartenmauern, dichte Hecken und Zäune sind nicht zulässig.
Das schließt die Errichtung eines 50 cm hohen Walls im Süden und Osten des Grundstücks 544, und neu 544/31, wie im BBP eingezeichnet, aus.
Es erfordert auch eine Ausnahme von Punkt 6.3 des BSP-Vorentwurf DB 06 - im MI 1.4 (Flur- Nr. 544 und 544/31) dürfen keine Einfriedungen zulässig sein.
- Im Süden der bebaubaren Fläche des Plangebietes MI 1.4 ist auf die Ausweisung der Möglichkeit von zusätzlicher Aufschüttung und auch die Errichtung von Carport/Garagen/Nebengebäude zu verzichten - siehe hierzu auch das VGH-Urteil vom 19.03.2018 zum BBP Köglmühle Deckblatt 04. Die Möglichkeit der Bebauung mit Garagen oder Nebengebäuden verringert, im Gegensatz zu ebenerdigen einfachen Stellplätzen, wiederum Retentionsraum.
- Dazu siehe auch die Bauabnahme im MI 1.4 durch Dipl.-Ing. Neumeier vom 12.06.2018. Diese Geländedarstellung sollte auch in die BBPlanung Deckblatt 06 übernommen werden - ohne zusätzliche Möglichkeiten weiterer Geländeänderungen/Bebauungen zum Nachteil von umliegenden Flur-Nrn.
Welches Interesse hat die Stadt an weiteren Geländeänderungen/Bebauungen über das mittlerweile bestehende, neu errichtete Bauvorhaben im MI 1.4 hinaus?
- In dem BBP-Vorentwurf wird auch auf veraltete Gutachten Bezug genommen.

- Mit 9 : 2 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)

Beschluss:

Die Stellungnahme des Einwänders 1 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Mainburg bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und würdigt die Aussagen hierzu wie folgt:

Zunächst ist im Hinblick auf die Hochwasserberechnungen zum Öchslhofer Bach auszuführen, dass diese bezüglich der zum damaligen Zeitpunkt geplanten Bebauung im MI 1.4 auf der Fl.-Nr. 544 erstellt wurden und Auswirkungen dieser Bebauung auf das Umfeld untersuchen. Dabei wurden u.a. Maßnahmen in Form einer Erdwallausbildung entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 544/31 zum Hochwasserschutz vorgeschlagen, damit dieses Grundstück als Retentionsraum genutzt werden kann und eine Hochwasserausbreitung weiter in Richtung Süden unterbunden wird. Dies ist wasserrechtlichen Anforderungen geschuldet und wird auch von den einschlägigen Fachstellen gleichermaßen beurteilt.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Untersuchungen und Maßnahmenvorschläge auf der Ebene der Bauleitplanung keine Detailplanung darstellen oder ersetzen. Die konkrete Umsetzung ist Sache der nachgeordneten vorhabenbezogenen Planungen.

Im Ergebnis bestätigt die Hochwasserberechnung in der Anlage zum Öchselhofener Bach die Machbarkeit der Baumaßnahme im MI 1.4 unter Berücksichtigung der damit verbundenen Auflagen und zeigt keine negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung auf.

Eine Gesamtbetrachtung des Gewässers mit all den hierzu erforderlichen Anforderungen war jedoch nicht Gegenstand der Untersuchungen und war auch diesbezüglich nicht gefordert.

Die vorliegend avisierten Festsetzungen des Deckblattes Nr. 06 umfassen Vorgaben zur Geländegestaltung, die jegliche Art von Geländeauffüllungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes bzw. innerhalb der wasserwirtschaftlichen Retentionsräume für nicht zulässig erklären. Weitere bauliche Anlagen jeglicher Art sind darüber hinaus in diesen Bereichen ebenso unzulässig. Somit können in diesen Bereichen auch keine Anlagen in Form eines Pavillons oder als Einfriedungen errichtet werden. Zusätzliche Regelungen im vorliegenden Änderungsverfahren sind aus diesen Gründen nicht erforderlich.

Die Regelung der zukünftigen Nutzung und Bebauung im MI 1.4 wird nun im Entwurf des Deckblatts Nr. 06 insbesondere auf diese Anforderungen zum Hochwasserschutz ausgerichtet; gleiches gilt für den tatsächlichen Gebäudebestand. Im Ergebnis werden somit alle erforderlichen Anforderungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz in der vorliegenden Planung zur Bebauung im MI 1.4 sowie zu allen weiteren Bauflächen, im oder angrenzend an das Überschwemmungsgebiet, aufgezeigt und berücksichtigt. Dies ist auch im uneingeschränkten Interesse der Stadt und es bestehen keinerlei Absichten davon abzuweichen oder Ausnahmen in dieser Hinsicht zu ermöglichen. Es besteht kein Anlass, die eingehenden fachspezifischen Untersuchungen zum Hochwasserschutz anzuzweifeln oder zusätzliche Maßnahmen darüber hinaus zu ergreifen.

Einwänder 2 vom 15.09.2023 (BBP)

Stellungnahme:

Für unsere Mandantschaft veranlasst:

Das Grundstück Fl.-Nr. 537 ist derzeit unbebaut, steht aber seit längerem zu einer Bebauung durch unsere Mandantschaft an. Hier besteht ein Vorbescheidsantrag für ein Parkhaus. Das Grundstück Fl.-Nr. 375/3 ist bebaut und wird seit Jahrzehnten als Betriebsgelände der Bauunternehmung auf Grundlage genehmigter Lager- und Wirtschaftsgebäude und Lagerflächen wie folgt genutzt:

- Altholzannahme- und Weiterverarbeitungsstelle:
Mit 2 Lagergebäuden und Freiflächen als Lager und Altholzannahme- und /-aufbereitungsplatz bzw. Holzerkleinerung mit Schredder bzw. Häcksler und Vorzerkleinerung mit Trennmaschinen. An- und Abtransport erfolgt mit LKW und Verladehilfen wie Stapler Lader etc.
 - Betrieb von Schüttgutremisen mit Schüttgütern aller Art mit Verladen per Lader bzw. An- und Abtransport mit LKW
 - An- und Abtransport von Baustahl bis zu schweren Stahlschienen
 - Parkfläche für Baumaschinen und LKW
- Nördlich der beiden Grundstücke liegt das Gebiet des im Betreff bezeichneten Bebauungsplans GE/MI Köglmühle, der aktuell mit der 6. Änderung geändert werden soll.

Wir sehen 2 Betroffenheiten für die Grundstücke unserer Mandantschaft, welche im weiteren Verfahren beachtet werden sollten:

1. Schallschutz:

Für die genehmigte Nutzung auf dem Grundstück 375/3 darf es durch die Änderung des Bebauungsplans zu keiner Verschlechterung kommen. Dazu ist zu betrachten, ob die im Bebauungsplan vorgesehenen Lärmkontingente zu einer Summenbelastung an gemeinsamen Immissionsorten führen. Dazu finden wir keine Aussagen im Lärmgutachten vom 17.02.2022. Das Grundstück Fl.-Nr. 375/3 wird nicht als Emittent betrachtet. Wir regen an, dies nachzuholen.

Gleiches gilt für das benachbarte Grundstück Fl.-Nr. 374/1, welches wie das Grundstück 375/3 genutzt wird durch die Baufirma als Erbbaurechtsnehmerin. Wie ist sichergestellt, dass das MI nicht in ein WA kippt und damit niedrigere Lärmwerte für das umgebende Gewerbe gelten?

2. Hochwasserschutz:

Es muss sichergestellt sein, dass es bei einer Bebauung im Bereich der 6. Änderung zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation auf den Grundstücken unserer Mandantschaft kommen wird. Wir finden hierzu Aussagen in der Begründung des Bebauungsplans sowie den ausgelegten Gutachten. Wir werden die erforderlichen Maßnahmen (Retentionsraumausgleich etc. vgl. Ziffer 6.6. der Textilehen Festsetzungen) gesichert?

- Mit 9 : 2 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)

Beschluss:

Die Stellungnahme des Einwänders 2 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Mainburg bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und würdigt die Aussagen hierzu wie folgt:

Zum Schallschutz

In Bezug auf die begleitende schalltechnische Untersuchung ist anzumerken, dass diese im Ergebnis relevante Nutzungen im Umfeld herangezogen hat, soweit dies für die Gesamtbetrachtung notwendig ist. Dementsprechend berücksichtigt das Gutachten die nördlich der Kreisstraße liegenden Gewerbeflächen, wie auch die südlich im Umfeld vorhandenen Nutzungen.

Die Beurteilung wurde von den zuständigen Fachbehörden geprüft. In der vorliegenden Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz, wurden keine Bedenken angemeldet. Somit kann nach aktuellem Sachstand davon ausgegangen werden, dass die Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigt sind.

Selbstverständlich sind im Plangebiet und dessen Umfeld Voraussetzungen zu schaffen, die auch immissionsschutzrechtlich im Einklang mit den gesetzlichen Anforderungen stehen.

Darüber hinaus ist der Bestandsschutz bestehender Nutzungen zu beachten.

Zum Hochwasserschutz

Hinsichtlich der genannten Grundstücke ist eine mögliche diesbezügliche Betroffenheit nur für das Grundstück Fl.-Nr. 537 ersichtlich.

Unter Bezugnahme auf die Hochwasserberechnungen zum Öchslhofer Bach ist auszuführen, dass diese im Hinblick auf die zum damaligen Zeitpunkt geplanten Bebauung im MI 1.4 auf der Fl.-Nr. 544 erstellt wurden und Auswirkungen dieser Bebauung auf das Umfeld untersuchen. Dabei wurden u.a. Maßnahmen in Form einer Erdwallausbildung entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 544/31 zum Hochwasserschutz vorgeschlagen, damit dieses Grundstück als Retentionsraum genutzt werden kann und eine Hochwasserausbreitung weiter in Richtung Süden auf die Fläche der Fl.-Nr. 537 unterbunden wird. Dies ist wasserrechtlichen Anforderungen geschuldet und wird auch von den einschlägigen Fachstellen gleichermaßen beurteilt.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Untersuchungen und Maßnahmenvorschläge auf der Ebene der Bauleitplanung keine Detailplanung darstellen oder ersetzen. Die konkrete Umsetzung ist Sache der nachgeordneten vorhabenbezogenen Planungen.

Im Ergebnis bestätigt die Hochwasserberechnung in der Anlage zum Öchslhofer Bach die Machbarkeit der Baumaßnahme im MI 1.4 unter Berücksichtigung der damit verbundenen Auflagen und zeigt keine negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung auf.

Die vorliegend avisierten Festsetzungen des Deckblattes Nr. 06 umfassen Vorgaben zur Geländegestaltung, die jegliche Art von Geländeauffüllungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes bzw. innerhalb der wasserwirtschaftlichen Retentionsräume für nicht zulässig erklären. Weitere bauliche Anlagen jeglicher Art sind darüber hinaus in diesen Bereichen ebenso unzulässig.

Die Regelung der zukünftigen Nutzung und Bebauung im MI 1.4 wird nun im Entwurf des Deckblatts Nr. 06 insbesondere auf diese Anforderungen zum Hochwasserschutz ausgerichtet; gleiches gilt für den tatsächlichen Gebäudebestand.

Im Ergebnis werden somit alle erforderlichen Anforderungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz in der vorliegenden Planung zur Bebauung im MI 1.4 sowie zu allen weiteren Bauflächen, im oder angrenzend an das Überschwemmungsgebiet, aufgezeigt und berücksichtigt. Dies ist auch im uneingeschränkt-

ten Interesse der Stadt und es bestehen keinerlei Absichten davon abzuweichen oder Ausnahmen in dieser Hinsicht zu ermöglichen. Es besteht kein Anlass, die eingehenden fachspezifischen Untersuchungen zum Hochwasserschutz anzuzweifeln oder zusätzliche Maßnahmen darüber hinaus zu ergreifen.

Eine Sicherung der betreffenden Flächen und Maßnahmen erfolgt im Nachgang des Bauleitplanverfahrens über Vertrag bzw. Grunddienstbarkeit. Details werden mit der Genehmigungsbehörde beim Landratamt Kelheim abgestimmt.

Einwänder 3 vom 15.09.2023 und 11.01.2024 (BBP, FNP, LP)

Stellungnahme vom 15.09.2023:

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit am Montag, den 11.9.23, wo die Vorentwürfe der Bauleitpläne GE/MI Köglmühle in der Fassung vom 25.7.23 - Stadtrat Beschluss - vorgestellt wurden, möchte ich hier dazu noch anmerken:

Die Beteiligung dauerte von 17 bis 18 Uhr. Aufgrund der Kürze der Zeit - eine Stunde - konnten einige Fragen nur unzureichend bzw. gar nicht geklärt werden. Folgende Punkte möchte ich deshalb hier erwähnen:

1. Die Straße, von der KEH 31 kommend, soll dem Bebauungsplan entsprechend bis zum Anwesen "Richtsfeld" verlängert werden. Wer finanziert den Erweiterungsbau dieser Straße. Es handelt sich teilweise um einen Erstausbau inklusive Geh- und Radweg.

2. Wie sich bei einem von mir persönlich mit dem Investor (bz-gruppe) herausstellte, hat dieser an meinen Grundstücken praktisch kein Interesse - auch nicht durch die Caritas zur Nutzung. Daraus stellt sich für mich die Frage, warum ich nicht meine eigene Planung verwirklichen kann, da ja meine Grundstücke mit den Flurnummern 1884 und 1885 nicht im Hochwassergebiet liegen. Mein Architekt hat die Planung schon vor längerer Zeit per E-Mail an das Planungsbüro KOMPLAN gesendet.

Ich beantrage deshalb keine Zwecknutzung als Sondergebiet festzulegen. Der Mischgebietscharakter analog "Mischgebiet 1.1 u. 1.2 u. 1.3" soll für meine Grundstücke bestehen bleiben.

3. Errichtung eines Walls bzw. Wasserbarriere

Im Süden des Baugebiets soll ein Wall aufgeschüttet werden. Dies ist bedenklich, weil bei einem Hochwasser oder Starkregen Wasser aufgestaut wird oder nicht schnell genug abfließen kann - Überflutungsgefahr. Der Wall berücksichtigt nur das Hochwasser durch den Öchslhofer Bach, nicht aber das Hochwasser, das von der Abens verursacht wird.

Stellungnahme vom 11.01.2024:

Bei der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 132 und der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/MI Köglmühle“ mit Deckblatt Nr. 06 hat vom 07.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit stattgefunden.

Mit E-Mail vom 15.09.2023 habe ich eine Stellungnahme zu den Änderungen abgegeben.

Hiermit möchte ich meine Stellungnahme dahingehend ändern, dass ich den Punkt 2 zurücknehme (siehe gelb markierten Bereich in der Anlage).

Ich würde Sie bitten, die Rücknahme für den weiteren Verlauf der Verfahren zu berücksichtigen.

- Mit 9 : 2 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)

Beschluss:

Die Stellungnahme des Einwänders 3 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Mainburg bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und würdigt die Aussagen hierzu wie folgt:

Zu 1)

Im Hinblick auf den weiteren Straßenausbau ist anzumerken, dass entlang der gesamten Grundstückslänge der Fl.-Nrn. 1884 und 1885 bereits die Verkehrserschließung vorhanden ist. Ein weiterer Ausbau ist somit ausschließlich ab der südlich angrenzenden Grundstücksfläche der Fl.-Nr. 699 notwendig. Die Stadt avisiert eine diesbezügliche städtebauliche Regelung.

Zu 2)

Entfällt, der Einwand wurde zurückgezogen.

Zu 3)

Zu den Belangen des Hochwasserschutzes ist folgendes auszuführen:

Hinsichtlich der beiden betreffenden Gewässerverläufe der Abens, sowie des Öchslhofer Baches, besteht aufgrund der gegenwärtig festgesetzten Überschwemmungsgebiete der Abens, unter Berücksichtigung der Hochwasserberechnungen zum Öchslhofer Bach, in Teilbereichen eine Überschneidung der Hochwassergefahren. Diesen wird dadurch begegnet, dass einerseits für eine Bebauung im MI 1.4 Einschränkungen bei der Errichtung von Gebäuden erfolgen und gleichzeitig zusätzlicher Retentionsraum geschaffen wird.

Hierbei sind das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Abens, wie auch die Anforderungen der Hochwasserberechnungen zum Öchslhofer Bach, zu berücksichtigen.

Entsprechend den Berechnungen in der Anlage zum Bebauungsplan erfordert dies eine Abgrenzung mittels einer Erdwallausbildung entlang der südöstlichen Grundstücksfläche der Fl.-Nr. 544/31 in einer max. Höhe von 0,5 m. Dadurch werden negative Auswirkungen, ausgehend von der Bebauung im MI 1.4, unterbunden. Gleichzeitig führt dies jedoch zu keinen negativen Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet der Abens.

Damit können im Ergebnis alle erforderlichen Maßnahmen und Auflagen zum Hochwasserschutz umgesetzt werden. Dies ist auch im uneingeschränkten Interesse der Stadt und es bestehen keinerlei Absichten davon abzuweichen oder Ausnahmen in dieser Hinsicht zu ermöglichen.

Negative Auswirkungen durch eine bauliche Entwicklung im MI 1.4 mit den entsprechenden Vorgaben auf die betreffenden Grundstücksflächen des Einwänders 3 sind mithin nicht zu befürchten. Im Ergebnis wird diese Bewertung auch von den zuständigen Fachbehörden des Wasserwirtschaftsamtes Landshut, sowie der Abt. Wasserrecht beim Landratsamt Kelheim, bestätigt. Bedenken zur Planung liegen hierzu nicht vor.

Einwänder 4 vom 15.09.2023 (BBP, FNP, LP)

Stellungnahme:

Ich habe die Bekanntmachung wg. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes jeweils mit Deckblatt Nr. 132 sowie Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/MI Köglmühle“ DB 6 gesehen und möchte dazu für die NGK Verwaltung KG als Miteigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 536/1 wie folgt kurz Stellung nehmen:

Der Planbereich ist meines Erachtens stark hochwassergefährdet. Ich stehe daher insbesondere der geplanten Bebauung der Fl.-Nr. 699 kritisch gegenüber und möchte mich dagegen aussprechen, weil das Bauvorhaben, dem die Planung dient, meiner Meinung nur dazu führt, den Hochwasserdruck auf unser Grundstück und die weiteren benachbarten Grundstücke zu erhöhen. Wenngleich ich keine Bebauung auf unserem landwirtschaftlich genutzten Grundstück selbst vorhabe, so habe ich doch die Sorge, dass unser Grundstück und ggf. auch schon bebaute benachbarte Grundstücke mehr überschwemmt werden könnten, als ohne die geplanten Maßnahmen. Im Sinne des Hochwasserschutzes hielte ich es daher für besser, den ganzen Bereich frei zu halten und so alle gleich zu behandeln. Denn wenn einer im vom Hochwasser gefährdeten Bereich aufschüttet und verdichtet, leiden in dem Bereich nahe dem Wasser am Ende alle. Die Stadt könnte auch höher gelegene Flächen für die geplanten Maßnahmen ausweisen. Ich hoffe, Sie nehmen diese Sorgen ernst und wägen sie korrekt ab.

- Mit 9 : 2 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)

Beschluss:

Die Stellungnahme des Einwänders 4 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Mainburg bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und würdigt die Aussagen hierzu wie folgt:

Eine bauliche Entwicklung im Bereich eines Überschwemmungsgebietes stellt immer ein sensibles Thema dar und bedarf einer eingehenden Bewertung der Hochwassersituation.

Gleichzeitig möchte die Stadt jedoch in diesem Zusammenhang deutlich zum Ausdruck bringen, dass bereits im Vorfeld der Planung sowie im bisherigen Planungsprozess alle erdenklichen und ersichtlichen Maßnahmen ergriffen wurden, um ausgehend von einer fundierten Beurteilung der Hochwassersituation dem einen effektiven Hochwasserschutz auch für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke zu gewährleisten und negative Auswirkungen zu vermeiden. Die Stadt ist sich auch dieses planungsrechtlichen Grundsatzes, der auch im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verankert ist, uneingeschränkt bewusst.

Bei baulicher Entwicklung im MI 2 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 699 befindet sich lediglich ein geringfügiger Grundstücksteil der südlichen Flächen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Diese Flächen werden rechnerisch ermittelt und das dabei verlorengegangene Volumen wird direkt am Grundstück durch eine entsprechende Abgrabung wieder ausgeglichen. Hierfür ist am Standort eine wasserwirtschaftliche Retentionsfläche als offene Geländemulde vorgesehen. Dies ist auch planerisch dargestellt und wird entsprechend festgesetzt.

Somit werden durch eine Bebauung auf diesem Grundstück keine Hochwasserabflüsse auf benachbarte Flächen abgeleitet. Dies wäre auch rechtlich nicht möglich, vielmehr gänzlich unzulässig.

Der Bebauungsplan trifft hierfür die erforderlichen Aussagen bzw. Festsetzungen und ermöglicht eine Bebauung nur unter strenger Berücksichtigung dieser Vorgaben. Der jeweilige Bauwerber hat dies auch in seinen Genehmigungsunterlagen entsprechend aufzuzeigen bzw. nachzuweisen. Im Ergebnis werden somit alle erforderlichen Auflagen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz in der vorliegenden Planung sowohl zur Bebauung im MI 2 wie auch zu allen weiteren Bauflächen im oder angrenzend an das Überschwemmungsgebiet umgesetzt. Dies ist auch im uneingeschränkten Interesse der Stadt und es bestehen keinerlei Absichten davon abzuweichen oder Ausnahmen in dieser Hinsicht zu ermöglichen.

II. Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 07.08.2023 bis 15.09.2023 statt. Insgesamt wurden 22 Fachstellen und 4 Nachbarkommunen am Verfahren beteiligt mit folgendem Ergebnis:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Autobahndirektion Südbayern (BBP, FNP, LP)
- Bayerischer Bauernverband (BBP, FNP, LP)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BBP, FNP, LP)
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim (BBP, FNP, LP)
- Erdgas Südbayern (BBP, FNP, LP)
- Landesbund für Vogelschutz (BBP, FNP, LP)
- Wasserwirtschaftsamt Landshut (FNP, LP)
- Kreisheimatpflegerin Monika Kaltner (BBP, FNP, LP)
- Gemeinde Rudelzhausen (BBP, FNP, LP)
- Markt Wolnzach (BBP, FNP, LP)
- Stadt Geisenfeld (BBP, FNP, LP)
- VG Mainburg (BBP, FNP, LP)

Somit wird bezüglich dieser Fachstellen / Nachbarkommunen Einverständnis mit der bisherigen Planung angenommen.

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 16.08.2023 (BBP, FNP, LP)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 12.09.2023 (BBP, FNP, LP)
- Industrie und Handelskammer vom 08.09.2023 (BBP, FNP, LP)
- Polizeidirektion Mainburg vom 03.08.2023 (BBP, FNP, LP)
- Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut vom 07.09.2023 (BBP, FNP, LP)
- Staatliches Bauamt Landshut vom 10.08.2023 (BBP, FNP, LP)
- LRA Kelheim, Abt. Städtebau vom 12.09.2023 (BBP, FNP, LP)

- LRA Kelheim, Abt. Immissionsschutz vom 12.09.2023 (BBP, FNP, LP)
- LRA Kelheim, Abt. Kreisstraßenverwaltung vom 12.09.2023 (BBP, FNP, LP)
- LRA Kelheim, Abt. Straßenverkehrsrecht vom 12.09.2023 (BBP)
- LRA Kelheim, Abt. Abfallrecht kommunal vom 12.09.2023 (BBP)
- LRA Kelheim, Abt. Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat vom 12.09.2023 (BBP)
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 06.09.2023 (BBP, FNP, LP)

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen oder Einwände vorgebracht:

3.1 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 13.09.2023 (BBP, FNP, LP)

Stellungnahme:

Vielen Dank für die Information.

Das Schreiben ist am 02.08.2023 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

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, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- Dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Deutsche Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH erhebt keine Einwände gegen die Planung. Es befinden sich hochwertige TK-Linien innerhalb des Geltungsbereichs. Der Bestandsplan sowie die Hinweise ergehen zur Kenntnis und werden in die Begründung unter Ziffer 8.5 Telekommunikation integriert.

Im Ergebnis handelt es sich beim vorliegenden Standort um ein bereits vollständig erschlossenes sowie überwiegend bebautes Gebiet. Lediglich im östlichen Bereich sind noch unbebaute Grundstücke vorhanden. Die Entscheidung über einen weiteren Ausbau des Standortes mit Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom trifft die Stadt im Zuge der nachgeordneten Erschließungsplanung und deren Umsetzung. Hierzu erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung und Koordination mit dem Versorgungsträger.

3.2 Bayernwerk Netz GmbH vom 24.08.2023 (BBP, FNP, LP)

Stellungnahme:

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die Betriebsführung des Stromnetzes der Abens-Donau Netz GmbH & Co. KG liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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

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.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Transformatorenstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich, sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel, erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp, ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportale einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportale.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Die öffentliche Erschließung ist im Bestand bereits vorhanden. Dennoch können durch geänderte Ein- und Ausfahrten im öffentlichen Straßenraum entsprechende Anpassungen sowie die Verlegung zusätzlicher Kabelleitungen nötig werden. Die gesamten Hinweise und Anmerkungen zu den Kabel- bzw. Kabelplanungen werden in die Begründung einschließlich der Lageplandarstellung integriert.

Die Fachstelle verweist weiterhin auf die Situation, dass im Zuge der Energiewende ein weiterer Trafostationsstandort erforderlich werden kann. Hierfür wird in der Plandarstellung ein zusätzlicher Standort auf öffentlichen Grund am östlichen Gebietsrand auf der Fl.-Nr. 698 mit einer Gesamtfläche von 35 m² bereitgestellt.

3.3 DB-Immobilien AG sowie DB-Energie GmbH vom 07.09.2023 (BBP, FNP, LP)Stellungnahme-DB-Immobilien AG (FNP, BBP):

Die DB AG, DB-Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstimmungnahme zu o. g. Verfahren.

In der Begründung zu o.g. Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 6 werden Aussagen zur o.g. 110-kV-Bahnstromleitung getroffen, welche zum Teil nicht von uns stammen und auch Bezug nehmen auf einen anderen Leitungsabschnitt der o.g. 110-kV-Bahnstromleitung, welcher vom Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 6 jedoch nicht betroffen ist, sowie sich auf ein Planungsgebiet beziehen, welches nicht im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 6 liegt und somit auch nicht verfahrensrelevant ist.

Um Missverständnissen in sicherheitsrelevanten Angelegenheiten vorzubeugen, wird dringend angeraten, in der Begründung und ggf. in weiteren (Plan-)Unterlagen sämtliche Aussagen zur o.g. 110-kV-Bahnstromleitung zu streichen und diese ausschließlich durch die fachtechnischen und sicherheitsrelevanten Auflagen und Hinweise aus den beiden Stellungnahmen der DB Energie GmbH, Az. I.ET-S-S-3 Ba (417), vom 07.09.2023 (siehe Anlage) zu ersetzen.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. 110-kV-Bahnstromleitung innerhalb des o.g. Schutzstreifens ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage durchzuführen.

Die endgültigen Baupläne sind anschließend vor Erstellung eines Bauwerkes bzw. einer baulichen Anlage zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen. Die Bauvoranfrage/der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf

(Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü.NN-Höhen des geplanten Bauwerks bzw. der baulichen Anlage einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen usw.) beinhalten.

Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kompetenzteams Bau-recht, Frau Fischer, zu wenden.

Stellungnahme DB-Energie GmbH (BBP):

Nach Erhalt der Unterlagen zu o.g. Bebauungsplan, teilen wir folgendes mit:

Vorbemerkung:

In der Begründung zu o.g. Bebauungsplan mit Deckblatt Nr.6 werden Aussagen zur o.g. 110-kV-Bahnstromleitung getroffen, welche

- a) zum Teil nicht von uns stammen und
- b) auch Bezug nehmen auf einen anderen Leitungsabschnitt der o.g. 110-kV-Bahnstromleitung, welcher vom Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 6 jedoch nicht betroffen ist, sowie
- c) sich auf ein Planungsgebiet beziehen, welches nicht im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 6 liegt und somit auch nicht verfahrensrelevant ist.

Um Missverständnissen in sicherheitsrelevanten Angelegenheiten vorzubeugen, wird dringend angeraten, in der Begründung und ggf. in weiteren (Plan-)Unterlagen sämtliche Aussagen zur o.g. 110-kV-Bahnstromleitung zu streichen und diese ausschließlich durch folgende sicherheitsrelevante Auflagen und Hinweise zu ersetzen:

1. Wir haben den o.g. Bebauungsplan auf die Belange der DB Energie GmbH - hier: 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) - hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft. Innerhalb des Verfahrensgebietes des o.g. Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 6 verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 21 m, bezogen auf die Leitungsachse (Schutzstreifenbreite gesamt: 42 m), deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

2. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

3. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Nutzungseinschränkungen von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs-, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- Signal-, Werbe- Leitungs-, Photovoltaik- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden, Tankstellen, Energiegewinnungsanlagen, Gasverteilungsanlagen usw.) gerechnet werden.

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

Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke bzw. baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Lage und Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z.B. für Fahrhahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.

Innerhalb des o.g. Schutzstreifens sind gemäß vorgelegter Planung Bauflächen nur im Mischgebiet MI 2 ausgewiesen.

Da konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke bzw. baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Standorte mit Bezugshöhen über NN sowie insbesondere über die genaue Dachausführung bei Gebäuden ein-

schließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen usw.) fehlen, ist nur eine pauschale Aussage über Bauhöhenbeschränkungen für das Mischgebiet MI 2 möglich. Gebäude einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen usw.) können im Mischgebiet MI 2 innerhalb des o.g. Schutzstreifens mit folgenden maximalen Höhen in Meter über NormalNull (ü.NN) errichtet werden:

von Mast-Nr. (Mastmitte = Längsenstation 0m)	längs der Leitungssachse in Richtung Mast-Nr.	Längsenstation [m]		innerhalb des Schutzstreifens bezogen auf die Leitungssachse [m]	maximale Gebäudehöhe inkl. aller An- u. Aufbauten [m] ü.NN
		von	bis		
6396	6397	0	65	2x 21	430,5
6396	6397	65	76	2x 21	429,5
6396	6397	76	90	2x 21	428,5
6396	6397	90	103	2x 21	427,5
6396	6397	103	112	2x 21	427,0
6396	6397	112	125	2x 21	426,5

Diese ü.NN-Höhen wurden ermittelt unter Zugrundelegung des größtmöglichen Ausschlagens der Seile und des maximal zulässigen Seildurchhangs im betroffenen Bereich.

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

5. Änderungen des bestehenden Geländeniveaus - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.) dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

6. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

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

8. Verlaufen aus elektrisch leitfähigen Materialien bestehende Rohrleitungen innerhalb des o.g. Schutzstreifens, so sind bei Parallelführungen und Kreuzungen die Auflagen der aktuellen Technischen Empfehlung Nr. 7 der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen (identisch mit der AFK-Empfehlung Nr. 3) zu berücksichtigen. Hierbei ist zu beachten, dass das 110-kV-Bahnstromleitungs-Netz gelöscht betrieben wird. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder -26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. 110-kV-Bahnstromleitung innerhalb des o.g. Schutzstreifens ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage durchzuführen.

Die endgültigen Baupläne sind anschließend vor Erstellung eines Bauwerkes bzw. einer baulichen Anlage zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Die Bauvoranfrage/der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte

te Angaben über die Lage und die ü.NN-Höhen des geplanten Bauwerks bzw. der baulichen Anlage einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Für Rückfragen oder weitere Auskünfte stehen wir ihnen gerne zur Verfügung.

- Mit 9 : 2 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)

Beschluss:

Die Stellungnahmen der DB-Immobilien AG sowie der DB-Energie GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Aussagen und Angaben ergeht folgende Würdigung:

Zu DB-Immobilien AG

Die Aussagen zur 110-kV-Bahnstromleitung in der Begründung zur Flächennutzungsplanfortschreibung sowie zum Bebauungs- und Grünordnungsplan werden gemäß den genannten Anmerkungen und Hinweisen geändert. Die Begründungen unter Ziffer 6.6 -Energieversorgung beim FNP- sowie unter Ziffer 8.4 -Energieversorgung beim BBP- werden daher entsprechend umformuliert und ausschließlich auf die konkreten Forderungen der Deutschen Bahn in der nun vorliegenden Form ausgerichtet.

Aufgrund der Lage der Nutzungsflächen des MI 2 im Leitungsbereich der genannten Hochspannungsfreileitung ist eine Beschränkung der Bauhöhe notwendig. Diese wird gemäß den Angaben der Deutschen Bahn in den Bebauungsplan übernommen. Die exakten maximalen Gebäudehöhen ü.NN. sind im Zuge der nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Einzelbaugenehmigung abzuklären und im Detail mit der DB-Energie GmbH abzustimmen. Auf die Regelungen und Aussagen im BBP wird verwiesen.

Zu DB-Energie GmbH

Die in der Stellungnahme formulierten Punkte 1-8 werden in die Planung entsprechend übernommen.

Die weiteren Anmerkungen ergehen zur Kenntnis. Eine Detailabstimmung hat dann eigenverantwortlich vom jeweiligen Bauwerber mit der DB-Energie GmbH zu erfolgen.

3.4 Energienetze Bayern GmbH & Co.KG vom 07.08.2023 (BBP, FNP, LP)

Stellungnahme:

Mit Schreiben vom 01. August 2023 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach Baugesetzbuch über die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes jeweils mit Deckblatt Nr. 132 sowie Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/MI Köglmühle“ mit Deckblatt 6 der Stadt Mainburg informiert.

Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Das Planungsgebiet kann mit Erdgas versorgt werden. Im betreffenden Bereich befinden sich bereits eine Erdgasleitung. Auf diese Leitung ist bei der Planung und bei den Bauarbeiten zu achten. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Leitungseinweisung einzuholen und das Merkblatt „Schutzanweisung“ ist zu beachten.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Der Versorgungsträger erhebt keine Einwände gegen die Planung. Im Bestand befinden sich bereits vorhandene Leitungstrassen, die es uneingeschränkt zu schützen und zu erhalten gilt. Eine Versorgung des Plangebiets mit Erdgas kann im weiteren Vollzug sichergestellt werden. Eine Ausbauentscheidung trifft die Stadt in Abhängigkeit von Bedarf und Nachfrage. Entsprechende Abstimmungen erfolgen dann rechtzeitig mit der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG. Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 8.4 „Erdgasversorgung“ werden entsprechend der Stellungnahme des Versorgungsträgers angeglichen.

3.5 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 12.09.2023 (BBP)

Stellungnahme 1 (BBP):

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH
 Neubaugebiete KMU
 Südwestpark 15
 90449 Nürnberg
 Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Stellungnahme 2 (BBP):

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an *TDR-S-Bayern.de@vodafone.com*, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:

Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Stellungnahme (FNP, LP):

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone 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 GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahmen der Vodafone GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Es befinden sich hochwertige TK-Linien innerhalb des Geltungsbereiches. Die Begründungen zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie zum Bebauungs- und Grünordnungsplan werden diesbezüglich um die getroffenen Informationen in der Stellungnahme redaktionell ergänzt.

3.6 Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 11.09.2023 (BBP)

Stellungnahme:

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, als dass der südliche Bereich der Fl.-Nr. 699 mit aufgenommen wird. In diesem Bereich liegt z.T. das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Abens. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stellt Bebauung im Überschwemmungsgebiet eine Fehlentwicklung dar. Die Hochwassergefahr ist somit bei der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere zu berücksichtigen. Neben der Lage im Überschwemmungsgebiet der Abens liegt dieser Bereich nach Berechnungen der SiwaPlan Ing.-Ges. mbH aus dem Jahr 2022 ebenfalls im Überschwemmungsgebiet des Öchslhofer Bachs. Dies ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht ebenfalls zu berücksichtigen. Hierbei sind Wassertiefen von < 0,5 m zu erwarten.

Unabhängig davon ist für den Neubau der Gebäude und Anlagen eine Ausnahmegenehmigung der Überschwemmungsgebietsverordnung am Landratsamt Kelheim einzuholen. Hierzu bitten wir um eine frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut.

Hinsichtlich der Darstellung des Überschwemmungsgebiets im Bebauungsplans bitten wir, diese nach der derzeitigen Festsetzung vom 17.08.2021 zu aktualisieren.

- Mit 9 : 2 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Aussagen wird wie folgt Stellung genommen:

Der Geltungsbereich wird über den südlichen Umgriff der Fl.-Nr. 699 erweitert. Dies ist erforderlich, um die vorgesehene besondere Wohnnutzung für Anlagen und Einrichtungen für Senioren und Pflegebedürftige mit Tagespflege sowie ein Begegnungszentrum im MI 2 umsetzen zu können.

Gemäß der Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist hier auf einer Teilfläche ein Eingriff in den Hochwasserbereich notwendig. Hierbei handelt es sich um die Erweiterung einer bereits mit Baurecht versehenen Grundstücksfläche, die somit entsprechend den Aussagen des § 78 Abs. 3 WHG zu beurteilen ist. Dieser Eingriff bedarf jedoch einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

Ein Teil des Geltungsbereichs befindet sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Abens.

Beim vorliegenden Verfahren handelt es sich um die Änderung eines bereits bestehenden qualifizierten Bebauungsplans und dessen Ergänzung im Bereich des in das Plangebiet aufgenommenen Teilstücks des Grundstücks Fl.-Nr. 699. Hierbei ist auf Planungsebene § 78 Abs. 3 WHG zu berücksichtigen, darunter die Aspekte Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die Reduzierung des wasserwirtschaftlichen Retentionsraumes ist rechnerisch zu ermitteln und am Ort des Eingriffs angemessen zu kompensieren. Hierfür wird am westlichen Randbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 699 eine offene Mulde zum Ausgleich des Retentionsraumes zur Verfügung gestellt.

Damit kann eine hochwasserangepasste bauliche Entwicklung sichergestellt werden und werden nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücksflächen und eine Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes vermieden. Im Ergebnis können mit diesen Maßnahmen die wasserrechtlichen Anforderungen vollständig berücksichtigt werden.

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet bedarf einer vorhabenbezogenen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

Auf die planungsrechtliche Beurteilung der Abteilung Wasserrecht beim Landratsamt Kelheim in der Stellungnahme vom 12.09.2023 zum vorliegenden Verfahren (siehe nachfolgende Ziffer 3.11) wird gleichzeitig Bezug genommen.

Die Ausführungen in der Begründung zum Hochwasserschutz unter Ziffer 4.5.3 werden noch um die Aspekte hinsichtlich der Bebauung im MI 2 ergänzt.

Zudem erfolgt eine Anpassung bei der Darstellung der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete vom 17.08.2021.

3.7 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 24.08.2023 (BBP, FNP, LP)

Stellungnahme:

Die oben genannte Aufstellung des BBP/GOP „GE/MI Köglmühle DB-Nr. 6“ und FLNP/LP DB-Nr. 132 in Mainburg ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 07.08.2023 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 15.09.2023 die Stellungnahme Aufstellung des BBP/GOP „GE/MI Köglmühle DB-Nr. 6“ und FLNP/LP DB-Nr. 132 in Mainburg.

Wasserversorgung

Vorhabenträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str. 6, 84072 Au i. d. Hallertau, E-Mail: info@zvww-hallertau.de, Tel. 08752 868590.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung ON 250 PVC im Flurstück 544/23 der Gemarkung Mainburg (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Der Mindestdruck laut technischem Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, soweit diese noch nicht vorhanden sind, für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund der Gemarkung Mainburg wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Stadt Mainburg bzw. von dem Grundstückseigentümer zu tragen.

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Strom+kabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege- bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Stadt dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so

rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Stadt, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der Aufstellung des BBP/GOP „GE/MI Köglmühle DB-Nr. 6" und FLNP/LP DB-Nr. 132 in Mainburg stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 544/23 mit 19 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar, sowie über mindestens 2 Stunden, zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 6 von der Stadt zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung" für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet.

Die Erschließung des oben genannten BBP/GOP „GE/MI Köglmühle DB-Nr. 6" und FLNP/LP DB-Nr. 132 in Mainburg wird nur, bei Übernahme der vollständig anfallenden Kosten, durchgeführt. Hierzu ist der Abschluss einer Kostenübernahmeerklärung (Sondereinbarung) mit dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau notwendig.

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich.

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung der Aufstellung des BBP/GOP „GE/MI Köglmühle DB-Nr. 6" und FLNP/LP DB-Nr. 132 in Mainburg eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt in digitaler Form) zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserzweckverbandes wird zur Kenntnis genommen.
Die vorgebrachten Aussagen werden wie folgt gewürdigt:

Zur Wasserversorgung

Der Einrichtungsträger bestätigt, dass das Plangebiet ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Im Weiteren sind hier die Bestimmungen und Anforderungen des Zweckverbandes zu beachten. Im Zuge der geplanten Umsetzung wird eine rechtzeitige Abstimmung vorgenommen. Ein Mindestdruck über die vorhandene Versorgungsleistung von 2,35 bar steht zur Verfügung. Die weiteren Informationen werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Umsetzung von Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen. Bei öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ist eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Zweckverband vorzunehmen.

Zum Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich des künftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE/MI „Köglmühle" DB Nr. 06 und der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes DB Nr. 132 der Stadt Mainburg stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 544/23 mind. 19 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar, sowie über mindestens 2 Stunden, zur Verfügung. Auf das Satzungsrecht des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwasser-

menge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 6 von der Stadt zu tragen.

Zu Erschließung und Erschließungskosten

Bezüglich des Anschlusses des Plangebiets an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ist der Abschluss einer Sondervereinbarung erforderlich. Ungeachtet dessen werden entsprechende Herstellungsbeiträge nach Maßgabe der BGS-WAS des Einrichtungsträgers von den jeweiligen Beitragspflichtigen erhoben.

Aus dem der Stellungnahme beigefügten Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich. Dem Zweckverband sind nach Bekanntmachung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/MI Köglmühle“ DB Nr. 06 und der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes DB Nr. 132 entsprechende Ausfertigungen der Bauleitpläne zu übersenden.

3.8 BDS-Bund der Selbstständigen Bayern e.V. vom 15.09.2023 (BBP, FNP, LP)

Stellungnahme:

Der BDS ist seit seinem Bestehen Träger öffentlicher Belange, insbesondere bei Leitplanungen und Bauungsplänen im Raum Bayern. Ebenso im Landkreis Kelheim wie angrenzende Landkreise. Unsere Bedenken Hinweise lauten wie folgt:

A, Beteiligung Öffentlichkeit Fachstellenbeteiligung

Dem BDS wurde bereits in Vorverfahren von der Stadt Mainburg die zukünftige Einbindung als Träger öffentlicher Belange der Stadt Mainburg zugesagt und ausgeübt. Im obigen Verfahren wurde dies versäumt und widerspricht dem Gleichstellungsgesetz der EU, insbesondere, da andere Verbände wie Bund Naturschutz e.V. eingebunden werden.

B; Umweltbericht § 2a BauGB Begründung u. Verträglichkeit zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Verkehrliche Erschließung

Grundsätzliche Problematiken

Der BDS Mainburg begrüßt es, dass nunmehr eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet von der Stadt Mainburg angestoßen wird.

Die grundsätzlich zu lösenden Probleme in Planungsbereich und Umgriff sind

A, Verkehrliche Erschließung aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan aus 1998 getroffen nachrichtlichen Festsetzungen fehlen.

Verkehrliche verschärfte Situation am "Badkreisel" B 301 Regensburger Str. Köglmühler Str. Ebrantshausener Str.

Aussagen zu erhöhtem Ziel und Quellverkehr aus massiver Bebauung zu Flur 544 und 1884 699 fehlen.

B, Verschärfte Hochwassersituation durch Öchslhofer Bach bach wegen hydraulisch ungünstigen Bachverlauf. Überschwemmungen Ebrantshausener Str. Köglmühler Str. Abensberger Str. Straße am Gabis.

C, Maß der Baulichen Nutzung.

Die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplanes werden erheblich verletzt durch die Massive Ausweitung der Baulichen Nutzung auf Flur 544.

D, Aussagen zu bestehenden Lebensmittel Einzelhandel und innenstadtrelevanter Sortimente.

Zu A,

Mit der massiven Bebauung auf Flur 544 geht eine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs einher. Das Gutachten berücksichtigt nicht den Umstand, dass mittlerweile der Rückstau in der Regensburger Str. bis zu den Knotenpunkten Ziegler Straße, Schüsselhauser Str., Paul-Münsterer Str., in der Ebrantshäuser Str. zum Knotenpunkt Schleißbacher Str. und in der Abensberger Str. bis zum Knotenpunkt Abenstalstr. erfolgt. Und der zusätzlichen Verschärfung der Verkehrssituation nicht Rechnung getragen wird da ab diesen Knotenpunkten ein Ausweichverkehr nicht mehr möglich ist. Zum erhöhten Unfallrisiko fehlen ebenso.

Bei der Erstaufstellung 1986 des Bebauungsplans zugrundeliegende Verkehrskonzept mit nachrichtlicher eingetragenen durchgehenden Verkehrserschließung über die Köglmühler Str in die Abenstalstraße bis Einmündend in die Abensberger Str. fehlt obwohl das Verkehrsaufkommen seit 1986 deutlich gestiegen ist.

Auf Grundlage dieses Verkehrskonzeptes aus dem Jahr 1986 erfolgte Grundabtretung für den Straßenkörper der Abenstalstr. wurde nicht Rechnung getragen. Es gleicht einem Schildbürgerstreich diese nicht mehr nachrichtlich darzustellen.

Die Verkehrliche Untersuchung ist nicht vollständig fehlerhaft somit sind auch die Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplans fehlerhaft.

Zu B,

es fehlen Aussagen und Machbarkeitsstudien zu Entschärfung der hydraulischen Situation -z.B. Verlegung des Bachbetts Öchselhofer Bach-fehlen. Die dazu notwendigen Voruntersuchungen Machbarkeitsstudien zu Entschärfung fehlen. Ebenso die Untersuchungen der Auswirkungen der zusätzlichen zur Bebauung auf der Fluren 1884, 699. Die Untersuchungen zu Flur 544 haben keine Zwingenden Vollzugsfestsetzungen bzw. Ausführungen z.B. zu Retentionsbecken und Damm am Öchslhofer Bach

Die Hydraulische Untersuchung ist nicht vollständig fehlerhaft somit sind auch die Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplans fehlerhaft.

Zu C,

Die im bisher gültigen Bebauungsplan vorgeschriebene Baulich Nutzung II Vollgeschosse GRZ 0,4 GFZ 0,8 Traufhöhe max. 6,8 bzw. 7, 10 abzuändern auf IV Vollgeschosse GRZ 0,6 GFZ 1,0 Wandhöhe 13,50 übersteigt deutlich die Grundzüge der bisherigen Baulichen Nutzung insbesondere auf Flur 544 auf der ein Baukörper steht zu dem bis heute keine rechtskräftige Baugenehmigung besteht.

Dem Öffentlichen Interesse mit Satzungsbeschluss 9.08.23 eines anderen Bebauungsplans "Seniorenwohnanlage an der Köglmühle" die Bedarfe abgedeckt sind. Für eine weitere Ausweisung ähnlicher oder gleichwertiger Nutzungsarten auf Flur 1 994. 699 besteht kein Bedarf.

Das Maß der Baulichen Nutzung übersteigt im erheblichen Maß die Grundzüge der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans diese ist so nicht zulässig, somit sind auch die Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplans DB06 fehlerhaft.

Zu D,

Über die Einzelhandelsnutzung "Supermarkt" werden keinerlei Aussagen getroffen.

Der Bplan weist hier Mängel auf und somit sind auch die Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplans DB06 fehlerhaft.

Obiger Bebauungsplan bzw. Verfahren weist erhebliche Mängel auf und es ist höchst zweifelhaft ob Rechtskonformität gewährleistet ist. Insbesondere durch den Umstand, dass auf Flur 544 ein massiver Baukörper steht zu dem bis heute nicht rechtskräftige Baugenehmigung vorliegt- und mit diesem Bebauungsplan eine "Heilung" einhergehen soll.

- Mit 9 : 2 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)

Beschluss:

Die Stellungnahme des BDS-Bund der Selbstständigen Bayern e.V. wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Aussagen werden dabei wie folgt gewürdigt:

A. Beteiligung der Öffentlichkeit / Fachstellenbeteiligung

Der BDS wurde entsprechend der Verteilerliste am Verfahren beteiligt und hat auch eine entsprechende Stellungnahme abgegeben.

B. Umweltbericht § 2a BauGB Begründung u. Verträglichkeit zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan - Verkehrliche Erschließung

Zu A.

Der angesprochene Verkehrsknoten befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Diesbezügliche Belange wurden im bereits rechtskräftig abgeschlossenen Änderungsverfahren Deckblatt Nr. 05 ausreichend abgearbeitet. Darauf wird Bezug genommen.

Hinsichtlich des angesprochenen Verkehrskonzeptes von 1986 ist festzuhalten, dass sich die Stadt Mainburg bereits mehrfach eingehend mit dieser Thematik befasst hat und auch gegenwärtig kein Bedarf besteht, dass die Abenstalstraße als Durchgangstraße zur Kreisstraße KEH 31 ausgebaut wird.

Im Ergebnis ist die Stadt Mainburg daher der Auffassung, dass auch unter Einbeziehung der gegenständlichen Deckblattänderung zusätzlich zu den bisher vorgesehenen keine weiteren verkehrlichen Maßnahmen erforderlich sind. Durch den Ausbau der Kreisverkehrsknoten mittels eines Bypasses zum Rechtsabbiegen sowie die Errichtung einer zusätzlichen Abbiegespur auf der KEH 31 sind auch unter Berücksichtigung ergänzender Verkehrsuntersuchungen ausreichende Verbesserungsmaßnahmen ergriffen.

Zu B.

Die Belange des Hochwasserschutzes im Plangebiet sind ausreichend dargelegt und berücksichtigt. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung unter Ziffer 4.5.3. –Hochwasser, sowie die entsprechenden Hochwasserberechnungen zur Abens bzw. zum Öchslhofer Bach, wird verwiesen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass durch die bauliche Erweiterung im MI 2 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 699 keine nachteiligen Auswirkungen auf das Umfeld hervorgerufen werden. Hierbei handelt es sich um die moderate Erweiterung bestehenden Baurechts. Dies bedarf einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung im Sinne des WHG. Ausreichende Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in den Retentionsraum können gleichzeitig sichergestellt werden.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass für eine Verlegung des Öchslhofer Baches keine Grundstücksflächen in öffentlicher Hand zur Verfügung stehen, die für eine derartige Maßnahme erforderlich wären. Letztendlich fehlt es aber auch an der Notwendigkeit, den Bachverlauf zu verändern.

Im Ergebnis beurteilt die Stadt die Belange des Hochwasserschutzes in der vorliegenden Planung als ausreichend und angemessen berücksichtigt. Die Vorwürfe fehlender oder fehlerhafter Untersuchungen sind unbegründet. Auf die fachspezifischen Untersuchungen und Bewertungen, sowie die hierzu vorliegenden Stellungnahmen der betreffenden Fachstellen, wird Bezug genommen.

Zu C.

Die beanstandete Bebauung im MI 1.4 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 544 besteht seit zwischenzeitlich mehreren Jahren und wird auch im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens planungsrechtlich bewertet und berücksichtigt. Eine Verletzung der Grundzüge der Planung ist nicht zu erkennen. Im Gegenteil fügt sich die gesamte bauliche Entwicklung auf diesem Grundstück in das vorhandene Umfeld ein und lässt keine städtebaulichen Konflikte entstehen. Die konträren Einschätzungen des BDS sind nicht nachvollziehbar.

Die Stadt folgt bei der gegenständlichen Bauleitplanung auch den gesetzlichen Grundlagen und Anforderungen, mit Grund und Boden sorgsam umzugehen und durch adäquate Nachverdichtungen zu einer nachhaltigen baulichen Innenentwicklung beizutragen.

Zu D.

Die vorgesehene Mischung insbesondere aus Büroflächen, gewerblichen Nutzungen sowie Wohnen in verschiedenen Formen lässt sich ohne Weiteres in das Stadtgebiet integrieren und erfordert aus Sicht der Stadt Mainburg keinen zusätzlichen Regelungsbedarf im Hinblick auf eine bestimmte Einzelhandelsnutzung oder innenstadtrelevante Sortimente. Vorliegend steht kein Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel zur Beurteilung. Änderungen oder Ergänzungen sind daher nicht notwendig.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen weist die Stadt den Vorwurf einer fehlerhaften Planung mit erheblichen Mängeln entschieden zurück.

3.9 LRA Kelheim, Abt. Bauplanungsrecht/ Bauordnungsrecht 12.09.2023 (BBP, FNP, LP)

Stellungnahme BBP:

Aus Sicht des Sachgebiet 41 - Bauplanungsrecht bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 06. Folgende Anmerkungen sollten jedoch für das weitere Verfahren berücksichtigt werden.

Bei diesem Vorhaben wird für den Bereich MI 2 nicht nur die Art der baulichen Nutzung von SO in MI geändert, sondern auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das MI 2 erweitert. Dies sollte für das weitere Verfahren berücksichtigt und verdeutlicht werden.

Im Bebauungsplan unter Ziffer 6.4 - Gestaltung des Geländes sind Abgrabungen bis zu einem Meter und Aufschüttungen bis zur OK Erschließungsstraße, max. bis zu zwei Meter, geregelt. Nicht geregelt ist, wenn Abgrabung und Aufschüttung aufeinandertreffen und möglicherweise ein Versatz von bis zu drei Meter entstehen könnte.

Die Anwendbarkeit der BayBO bezüglich Abstandsflächenregelung wird in Ziffer 4.2 festgesetzt. Garagen und Nebengebäude sind vom Mindestabstand zur Grundstücksgrenze ausgenommen. Dies gilt entsprechend der BayBO nur für privilegierte Grenzbebauung nach Art. 6 Abs. 7 BayBO. Dies sollte konkretisiert werden. Sollte davon abgewichen werden (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO), ist dies in der Begründung städtebaulich begründet abzuarbeiten.

Stellungnahme FNP:

Aus Sicht des Sachgebiet 41 - Bauplanungsrecht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 132.

Hinweis:

Entgegen der Aufzählung der beteiligten Fachstellen in der Begründung (Seite 30) wurden die Fachstellen im Landratsamt Kelheim - Straßenverkehrsrecht, Kreisbrandrat, kommunales Abfallrecht und Gesundheitsamt - nicht beteiligt, da deren Belange auf Ebene Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen sind.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des LRA Kelheim, Abt. Bauplanungsrecht/Bauordnungsrecht, wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Aussagen werden wie folgt gewürdigt:

Grundsätzlich bestehen aus Sicht der Fachstelle keine Bedenken zum vorliegenden Bauleitplanverfahren.

In der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Ziffer 2-Instruktionsgebiet wird noch ergänzend auf die Gebietserweiterung im Bereich MI 2 auf der Fl.-Nr. 699 hingewiesen.

Ebenso erfolgt in den Festsetzungen durch Text unter Ziffer 6.4-Gestaltung des Geländes, 1. Absatz folgende Ergänzung:

„Ein unmittelbares Aufeinandertreffen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.“

Die Festsetzung durch Text unter Ziffer 4.2-Abstandsflächen wird zur Vermeidung einer fehlerhaften Anwendung wie folgt geändert:

„Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Eine Grenzbebauung ist somit nur für Garagen, Carports und Nebengebäude zulässig.“

Die Hinweise zur Beteiligung der betreffenden Fachabteilungen im Landratsamt auf Ebene der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans werden zur Kenntnis genommen und im Zuge des weiteren Verfahrens entsprechend berücksichtigt.

3.10 LRA Kelheim, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege vom 12.09.2023 (BBP, FNP, LP)

Stellungnahme BBP:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Es wird jedoch gebeten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Die Planung enthält Festsetzungen zu Grünflächen, die derzeit und auch schon seit längerer Zeit anderweitig genutzt werden. Auf den Nutzungsbereichen MI 1.2 und MI 1.4 sind Grünflächen festgesetzt, die bereits überbaut bzw. versiegelt sind. Es ist zu klären, ob die bestehenden Bauflächen tatsächlich in Grünflächen umgewandelt werden sollen.
2. Der oben geschilderte Sachverhalt ist auch hinsichtlich der Eingriffsregelung zu prüfen.
3. Die Planung enthält Planzeichen, die in der Legende nicht erläutert werden. Es handelt sich um punktierte Kreise auf Fl.-Nr. 544/31. Das Planzeichen ist entweder in die Legende aufzunehmen, oder es sind Planzeichen zu verwenden, die bereits in der Planung enthalten sind.

Stellungnahme FNP:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Es wird jedoch gebeten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Die Planung enthält Darstellungen zu Grünflächen, die derzeit und auch schon seit längerer Zeit anderweitig genutzt werden. Auf den Nutzungsbereichen MI 1.2 und MI 1.4 sind Grünflächen dargestellt, die bereits überbaut bzw. versiegelt sind. Es ist zu klären, ob die bestehenden Bauflächen tatsächlich in Grünflächen umgewandelt werden sollen.
2. Gegenüber der aktuellen Fassung des Landschaftsplans werden drei Teilbereiche mit der Darstellung „Grünfläche von Bebauung freizuhalten“ (MI 1.4 und MI2, Grünfläche am Kreisel im Westen) als „gliedernde Grünfläche“ umdeklariert. Es ist unklar, weshalb diese Änderung erfolgt ist und welche Auswirkungen dies hat. Der Sachverhalt wird im Erläuterungsbericht nicht thematisiert. Dies ist in der Entwurfsverfassung nachzuholen.
3. Im Landschaftsplan sind die Rückhaltebecken im Osten und im MI 2 nicht dargestellt.

- Mit 9 : 2 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)

Beschluss:

Die Stellungnahme des LRA Kelheim, Abt. Naturschutz wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Aussagen werden wie folgt gewürdigt:

Grundsätzlich werden keine Bedenken gegen die vorliegenden Bauleitplanverfahren erhoben.

Zum BBP

Zu 1.)

Die Festsetzungen sowie die damit verbundenen Planungsaussagen zu Grünflächen auf den Grundstücken des MI 1.2 sowie 1.4 werden entsprechend der gegenwärtigen Situation angepasst bzw. auf eine zukünftige Entwicklung ausgerichtet.

Zu 2.)

Nach Prüfung der Eingriffsintensität in dieser Hinsicht ist weiterhin festzustellen, dass ein Kompensationsbedarf für diese Flächen nicht gegeben ist. Änderungen oder Ergänzungen zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sind daher nicht erforderlich.

Zu 3.)

Die betreffenden Planzeichen werden aus der Planung entnommen.

Zum FNP

Zu 1.)

Die Darstellungen sowie die damit verbundenen Planungsaussagen zu Grünflächen auf den Grundstücken des MI 1.2 sowie 1.4 werden entsprechend der gegenwärtigen Situation angepasst bzw. auf eine zukünftige Entwicklung ausgerichtet.

Zu 2.)

Die betreffenden Darstellungen werden entsprechend angepasst.

Zu 3.)

Die betreffenden Rückhaltebecken werden im Landschaftsplan entsprechend übernommen.

3.11 LRA Kelheim, Abt. Wasserrecht vom 12.09.2023 (BBP, FNP, LP)Stellungnahme BBP:

Nachfolgend äußern wir uns zu der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/MI Köglmühle“ durch Deckblatt Nr. 06 durch die Stadt Mainburg.

1. Wasser-/Heilquellenschutzgebiet

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes tangiert weder ein Wasser- noch ein Heilquellenschutzgebiet.

2. Überschwemmungsgebiet

Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes befindet sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Abens (Amtsblatt Nr. 58 vom 27.08.2021).

Bei der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes handelt es sich um die Änderung von einem Bauleitplan für ein Gebiet nach § 30 Abs. 1 BauGB (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)), welches in einem bereits bestehenden Bebauungsplan (GE/MI Köglmühle vom 19.02.1992) liegt. Außerdem handelt es sich hierbei um eine Ergänzung von einem Bauleitplan für ein Gebiet nach § 30 Abs. 1 BauGB (§ 78 Abs. 3 Satz 1 WHG), da ein Teilstück des Grundstücks mit der Flur-Nr. 699, Gemarkung Mainburg, mit in das Gebiet des Bebauungsplanes mit aufgenommen wird.

Für die Änderung bzw. Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes greift nicht das Bauleitplanverbot des § 78 Abs. 1 WHG, sondern es sind vielmehr die Punkte des § 78 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 - 3 WHG zu berücksichtigen, darunter die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger (Nr. 1), die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes (Nr. 2) und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben (Nr. 3).

Für die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes selbst ist aus den o. g. Gründen keine Ausnahmegenehmigung vom Überschwemmungsgebiet der Abens erforderlich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 78 Abs. 4 WHG verboten ist und einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG bedarf. Auf die sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete des § 78 a WHG wird hingewiesen.

Eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG oder § 78a Abs. 2 WHG ist rechtzeitig beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen und muss vor Baubeginn dem Vorhabenträger vorliegen.

Hinweis:

Im Bebauungsplan ist unserer Ansicht nach die Überschwemmungsgebietsgrenze der Abens falsch benannt. In der Legende zum Bebauungsplan wird diese Grenze als vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebietsgrenze (HQ100) bezeichnet, hierbei handelt es sich jedoch um die amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebietsgrenze (HQ100), welche mit Verordnung vom 17.08.2021 in Kraft gesetzt wurde. Außerdem wird die amtliche Festsetzung vom 08.06.1991 in dem Bebauungsplan aufgeführt. Diese ist hinfällig, da diese durch die Festsetzung vom 17.08.2021 aktualisiert worden ist.

Wir bitten um entsprechende Anpassung des Bebauungsplanes / der Legende.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Lage im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Abens hingegen korrekt aufgezeigt.

3. Ergebnis

Trotz der Lage im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Abens kann der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wasserrechtlich zugestimmt werden, da es sich hierbei um die Änderung und Ergänzung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes handelt (§ 78 Abs. 3 Satz 1 WHG).

Im Übrigen ist das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu den wasserwirtschaftlichen Belangen zu beteiligen, auch im Hinblick auf die Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Öchslhofer Bachs.

Stellungnahme FNP:

Nachfolgend äußern wir uns zu der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 132 (GE/MI Köglmühle, DB Nr. 06) durch die Stadt Mainburg.

1. Wasser-/Heilquellenschutzgebiet

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes tangiert weder ein Wasser- noch ein Heilquellenschutzgebiet.

2. Überschwemmungsgebiet

Ein Teil des Geltungsbereiches des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes befindet sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Abens (Amtsblatt Nr. 58 vom 27.08.2021).

Bei der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes handelt es sich um die Änderung von einem Bauleitplan für ein Gebiet nach § 30 Abs. 1 BauGB (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)), welches in einem bereits bestehenden Bebauungsplan (GE/MI Köglmühle vom 19.02.1992) liegt.

Nur ein Teil des Grundstückes mit der Flur-Nr. 699, Gemarkung Mainburg wird erst im jetzigen Verfahren zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/MI Köglmühle“ durch Deckblatt Nr. 06 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Hierbei handelt es sich um die Ergänzung von einem Bauleitplan für ein Gebiet nach § 30 Abs. 1 BauGB (§ 78 Abs. 3 Satz 1 WHG). Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für diesen Teilbereich fällt aufgrund der Ergänzung des Bebauungsplanes ebenfalls unter den § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG.

Für die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes greift nicht das Bauleitplanverbot des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), sondern es sind vielmehr die Punkte des § 78 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 -3 WHG zu berücksichtigen, darunter die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger (Nr. 1), die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes (Nr. 2) und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben (Nr. 3).

Für die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes selbst ist aus den o. g. Gründen keine Ausnahmegenehmigung vom Überschwemmungsgebiet der Abens erforderlich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 78 Abs. 4 WHG verboten ist und einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG bedarf. Auf die sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete des § 78 a WHG wird hingewiesen.

Eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG oder § 78a Abs. 2 WHG ist rechtzeitig beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen und muss vor Baubeginn dem Vorhabenträger vorliegen.

3. Ergebnis

Trotz der Lage im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Abens kann der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wasserrechtlich zugestimmt werden, da es sich hierbei um die Änderung eines Bauleitplanes handelt, der sich im Geltungsbereich eines bereits bestehenden Bebauungsplanes befindet (§ 78 Abs. 3 Satz 1 WHG).

Im Übrigen ist das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu den wasserwirtschaftlichen Belangen zu beteiligen, auch im Hinblick auf die Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Öchslhofer Bachs.

- Mit 9 : 2 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)

Beschluss:

Die Stellungnahme des LRA Kelheim, Abt. Wasserrecht wird zur Kenntnis genommen.
Die vorgebrachten Aussagen werden wie folgt gewürdigt:

Zum BBP

1.) Wasser-/ Heilquellenschutzgebiet

Die Aussagen hierzu ergehen zur Kenntnis.

2.) Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich wird über den südlichen Umgriff der Fl.-Nr. 699 erweitert. Dies ist erforderlich, um die vorgesehene besondere Wohnnutzung für Anlagen und Einrichtungen für Senioren und Pflegebedürftige mit Tagespflege sowie ein Begegnungszentrum im MI 2 umsetzen zu können.

Ein Teil des Geltungsbereichs befindet sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Abens.

Beim vorliegenden Verfahren handelt es sich um die Änderung eines bereits bestehenden qualifizierten Bebauungsplans und dessen Ergänzung im Bereich des in das Plangebiet aufgenommenen Teilstücks des Grundstücks Fl.-Nr. 699. Hierbei ist auf Planungsebene § 78 Abs. 3 WHG zu berücksichtigen, darunter die Aspekte Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die Reduzierung des wasserwirtschaftlichen Retentionsraumes ist rechnerisch zu ermitteln und am Ort des Eingriffs angemessen zu kompensieren. Hierfür wird am westlichen Randbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 699 eine offene Mulde zum Ausgleich des Retentionsraumes zur Verfügung gestellt.

Damit kann eine hochwasserangepasste bauliche Entwicklung sichergestellt werden und werden nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücksflächen und eine Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes vermieden. Im Ergebnis können mit diesen Maßnahmen die wasserrechtlichen Anforderungen vollständig berücksichtigt werden.

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet bedarf einer vorhabenbezogenen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

Die Hinweise hinsichtlich der Überschwemmungsgebietsgrenze der Abens werden berücksichtigt und in erforderlichem Umfang in die Planung eingearbeitet.

3.) Ergebnis

Entsprechend den in der Planung getroffenen Aussagen sowie den fachlichen Beurteilungen der Abt. Wasserrecht beim Landratsamt Kelheim ist festzuhalten, dass der Änderung auch im Hinblick auf die Anforderungen an den Hochwasserschutz zugestimmt wird.

Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren entsprechend beteiligt (siehe vorstehende Ziff. 3.6).

Zum FNP

1.) Wasser-/ Heilquellenschutzgebiet

Die Aussagen hierzu ergehen zur Kenntnis.

2.) Überschwemmungsgebiet

Bezüglich der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gelten die vorstehenden Ausführungen zum Bebauungsplan unter der dortigen Ziffer 2 entsprechend.

3.) Ergebnis

Entsprechend den in der Planung getroffenen Aussagen sowie den fachlichen Beurteilungen der Abt. Wasserrecht beim Landratsamt Kelheim ist festzuhalten, dass der Änderung auch im Hinblick auf die Anforderungen an den Hochwasserschutz zugestimmt wird.

Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren entsprechend beteiligt (siehe vorstehende Ziff. 3.6).

3.12 LRA Kelheim, Abt. Abfallrecht staatlich vom 12.09.2023 (BBP, FNP, LP)

Stellungnahme BBP:

Im Geltungsbereich des vorgenannten Vorhabens ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, auf einer Teilfläche von Flur-Nr. 544/8, Gemarkung Mainburg, die Altlastenfläche MAIN 6.27, wie im Plan gekennzeichnet, bekannt. Ansonsten ist keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Diesbezüglich sollte vor jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft werden, ob Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, um eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen. Bei Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen sind umgehend, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständige fachkundige Stelle für Altlasten, Abteilung 4 - Bau- und Umweltangelegenheiten-, des Landratsamtes Kelheim zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.

Aushubmaterial ist zu separieren und ordnungsgemäß wie schadensfrei über dafür zugelassene Entsorgungsanlagen zu entsorgen. Ab 01.08.2023 gelten ausschließlich die Vorgaben der dann eingeführten einschlägigen abfallrechtlichen wie bodenschutzrechtlichen Regelungen.

Hinsichtlich Kampfmittel liegen beim Landratsamt Kelheim keine auswertbaren Unterlagen vor.

Stellungnahme FNP:

Im Geltungsbereich des vorgenannten Vorhabens ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, auf einer Teilfläche von Flur-Nr. 544/8, Gemarkung Mainburg, die Fläche MAIN 6.27, Katasternummer 27300500 bekannt. Ansonsten liegen keine Hinweise auf eine Altlastenverdachtsfläche, Altlast vor.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Diesbezüglich sollte vor jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft werden, ob Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, um eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen. Bei Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen sind umgehend, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständige fachkundige Stelle für Altlasten, Abteilung 4 - Bau- und Umweltangelegenheiten-, des Landratsamtes Kelheim zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten. Aushubmaterial ist zu separieren und ordnungsgemäß wie schadensfrei über dafür zugelassene Entsorgungsanlagen zu entsorgen. Ab 01.08.2023 gelten ausschließlich die Vorgaben der dann eingeführten einschlägigen abfallrechtlichen wie bodenschutzrechtlichen Regelungen.

Hinsichtlich Kampfmittel liegen beim Landratsamt Kelheim keine auswertbaren Unterlagen vor.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des LRA Kelheim, Abt. Abfallrecht-staatlich wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Aussagen werden wie folgt gewürdigt:

Die Fachstelle verweist auf die im Plangebiet vorhandene Altlastenfläche MAIN 6.27. Diese ist in der Planung bereits beinhaltet.

Die weiteren Hinweise werden - soweit erforderlich - unter Ziffer 4.6 Altlasten in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan sowie unter Ziffer 7 Altlasten in der Begründung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan entsprechend übernommen.