

Umweltrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Obergries-Erweiterung BA II“

1. LRA, Untere Naturschutzbehörde

Gehölzbestand im Westen

Im Westen des geplanten Baugebiets und innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (auf den Flurstücken 1125/2 und 1125/4) befindet sich ein ca. 90m langer Gehölzbestand (Hecke), welcher dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG unterliegt (siehe beiliegenden Luftbildausschnitt). Nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG ist es verboten diese zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen. Der Gehölzbestand ist als „zu erhalten“ zu definieren.

Der Gehölzbestand soll als „öffentliche Grünfläche“ nach §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB festgesetzt und in die planlichen und textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. So können zukünftige Konflikte am besten vermieden werden.

Als weitere Vermeidungsmaßnahme zur Minimierung des Eingriffs in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wird vorgeschlagen den westlich liegenden linearen Gehölzbestand bis zum südlichen Ende des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch eine mind. 2-reihige Heckenpflanzung zu ergänzen. Es soll ebenfalls als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt werden. Dies könnte als „naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen [...] gewertet und damit beim Planungsfaktor (mit max. weiteren 5%) angerechnet werden.

Zu textliche Festsetzungen Punkt 0.1.3.1.: Auf die Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger bei Grundstückseinfriedungen ist zu achten (Artenschutz). Es sind 10cm Abstand zum Boden einzuhalten.

Punkt 0.2.3. der Grünordnung: Es ist autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (HU) oder geeignetes Naturgemisch aus dem Gemeindegebiet Niederaichbach zu verwenden.

Zum Umweltbericht nach §2a BauGB (S. 5) – Punkt 2.6. Schutzgut Landschaftsbild: In der Beschreibung ist der westlich des geplanten Baugebiets auf den Ackerflächen vorkommende Gehölzbestand (Hecke) zu beschreiben.

Zum Umweltbericht nach §2a BauGB (S. 7) – Punkt 4.2.5. Auswahl geeigneter und naturschutz-fachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen: Es wird um frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bezüglich Lage und Maßnahmen der Ausgleichsfläche gebeten.“

Gehölzbestand im Westen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der sich auf den Flurstücken 1125/2 und 1125/4, Gemarkung Niederaichbach, befindende ca. 500m² große Gehölzbestand (Hecke) unterliegt dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG von den Verboten des Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG sind durch die Bereitstellung einer gleichgroßen Ausgleichsfläche auf Flurstück 1203 Gemarkung Niederaichbach gegeben. Vor den geplanten Rodungsarbeiten des betreffenden Gehölzbestandes ist ein kurzer formloser Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Punkt 0.2. ist bzgl. der Ausgleichsflächen auf den Umweltbericht zu verweisen.

Als Maßnahme zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist folgender textlicher Hinweis in aufzunehmen:

In Anlehnung an Art. 11a BayNatschG und Art. 9 BayImSchG soll zum Schutz der Insektenfauna für künstliche Außenbeleuchtung folgendes gelten:

- Nur im Zeitraum, wenn es benötigt wird: Nachtabschaltung, Bewegungssensor, Schaltuhren
- Nur wo es sicherheitstechnisch notwendig ist: gefährliche Stellen wie Treppenstufen, aber nicht auf Hauswand oder Mauer,
- Nur in der erforderlichen Intensität: niedrige Lumenzahl und Streuverluste vermeiden,

- Keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäumen und Sträuchern,
- Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60°C)
- Lampen mit geringem UV-Anteil: LED warm white unter 3.000 Kelvin, mit niedriger Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung, mit Richtcharakteristik, sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen verwenden

2. LRA, Untere Immissionsschutzbehörde

„Im Umweltbericht unter dem Schutzgut Mensch sollten alle bestehenden Emissionen für das Plangebiet bewertet werden. Ca. 700 Meter westlich des Bebauungsplanes befindet sich ein Industriegebiet (Kernkraftwerk), von dem umweltschädliche Lärmemissionen und Emissionen durch elektromagnetische Strahlung ausgehen können. Ebenso wird in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan zur „Obergries-Erweiterung BA II“ das Industriegebiet westlich von Niederaichbach nicht erwähnt bzw. bewertet.“

3. LRA, SG 25

Das Planungsgebiet weist für die anstehenden Böden die Bodenart lehmiger Sand mit Bodenzahlen von 44 Bodenpunkten aus. Diese Bewertung kennzeichnet einen mittleren Ackerboden. Zum Schutz des bei der Bebauung anfallenden überschüssigen Oberbodens wird dringend empfohlen, ein Konzept für das anfallende Bodenmaterial mit dem Ziel zu erstellen, eine möglichst hochwertige Verwendung (Renaturierung von Flächen oder landschaftsgestalterische Maßnahmen) zu gewährleisten.

4. LRA, Brandschutz

Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

- Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Alle Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach den Vorgaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14 090) auszuführen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der sog. Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist (Durchmesser 18 mtr.).
- Aus Aufenthaltsräumen der nicht zu ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern besteht Bedenken.
- Der erforderliche Löschwasserbedarf ist je nach Art der Bebauung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1 sicher zu stellen.
- Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln der Arbeitsblätter W 331 und W 405 zu erstellen. Der Abstand der Hydranten zueinander sollte nicht mehr als 150 m betragen. Des Weiteren sind sie außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden und nach Möglichkeit am Fahrbahnrand zu positionieren.

5. Wasserwirtschaftsamt

„ Einwand

- Das Planungsgebiet liegt nicht in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet. Von einem Anwohner haben wir jedoch den Hinweis erhalten, dass über eine Verrohrung unter der Kraftwerkstraße beim Hochwasser 2013 eine Ausuferung/ Entlastung des Sickergrabens stattgefunden hat. Eine Ortseinsicht hat eine Verrohrung im Bereich der Flurnummer 1125/6 bestätigt. Wir gehen davon aus, dass bei einem länger anhaltenden Isar-Hochwasserereignis der Sickergraben durch den

starken Sickerwasserandrang in die Flurnummer 1125/2 entlastet. Laut BPlan-Entwurf sind Auffüllungen bis 50 cm zulässig. Bei einer Auffüllung des Bereichs ist durch die Verdrängung des Retentionsraums mit Betroffenheiten Dritter zu rechnen. Ohne Auffüllung wären die neu geplanten Bauparzellen selbst betroffen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind daher weitere Untersuchungen durchzuführen.

Möglichkeit der Überwindung: Es ist der Nachweis zu führen, dass durch die Umsetzung der Bebauung weder an den neuen Gebäuden, noch bei Nachbargrundstücken nachteilige Auswirkungen auftreten. In einem ersten Schritt sollte von der Gemeinde daher geprüft werden, ob zum Einstau des Sickergrabens und zu dessen Wasserständen Informationen vorliegen, die einen solchen Nachweis ermöglichen. Es sind dann geeignete Maßnahmen zu erstellen, die mögliche Hochwasser-Betroffenheiten vermeiden. Für eine weitere Abstimmung hierzu stehen wir gerne zur Verfügung.

Hinweise

- Die Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung sind noch sehr allgemein gehalten. Bereits auf Ebene der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist daher nachzuweisen. In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass die Kommune zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet ist. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Auch dahingehend empfiehlt es sich bzgl. der Formulierungen unter *Textliche Hinweise – A* frühzeitig die Eignung des Untergrunds für eine Versickerung nachzuweisen (z. B. ausreichender Grundwasserabstand und geeignete Versickerungsfähigkeit nach DWA A 138).
- Im Bebauungsplan ist die ausreichende Kapazität der Kläranlage nachzuweisen bzw. aufzuführen.“ (Jan. 24)

„Niederschlagswasser:

Nach DWA A 138 muss der Abstand Unterkante Versickerungsanlage zu mittl. höchsten Grundwasserstand mind. 1 m betragen. Im geplanten Baugebiet sind Auffüllungen bis 370,5 müNN geplant. Die im Baugrundgutachten genannten Grundwasserstände bis 368,5 müNN erscheinen plausibel. Damit ist die Abstandsvorgabe im Falle einer Auffüllung erfüllt. Wir weisen dennoch darauf hin, dass aufgrund der Nähe zur Isar bei sehr ungünstigen Umständen mit einem sehr starken Grundwasseranstieg zu rechnen ist und eine Versickerung des Niederschlagswassers dann ggf. nicht mehr vollumfänglich möglich ist.

Einwände bzgl. der südlichen Verrohrung:

Wir möchten die Gelegenheit nutzen, zu den zwischenzeitlich eingegangenen Einwänden bzgl. der Verrohrung Hinweise zu geben bzw. einige Inhalte der Einwände in den richtigen Kontext zu setzen. In zwei uns zugesandten Einwänden wird darauf hingewiesen, dass die Verrohrungen der Entwässerung von aus nördlicher Richtung kommendem Starkregenabflüssen dienen. Hier wird u.a. Bezug genommen auf die sogenannte Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut. Diese stellt keine berechneten Überschwemmungsgebiete durch Starkregen dar, sondern dient als erste Orientierungshilfe für potentielle Fließwege. Sie hat keinen rechtsverbindlichen Charakter. Dass der Geltungsbereich als Auffangfläche eingeplant wurde, ist nicht zutreffend. Auch der Verweis auf § 78 WHG ist hier nicht einschlägig, da der Geltungsbereich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt.

Sollte hier Beratungsbedarf bestehen, stehen wir für weitere Abstimmungen bzgl. dieser Thematik gerne zur Verfügung.

Zur Ergänzung erfolgte nochmals eine fachliche Einschätzung:

Starkregen:

Es gibt übereinstimmende Berichte der umliegenden Anwohner, dass bei Starkregenereignissen sich sammelnder wild abfließender Abfluss über die Verrohrung dem Sickergraben zugeleitet wird. Um

in die bestehende Entwässerungssituation so gering wie möglich einzugreifen, sollte die westliche Grabenstruktur erhalten bleiben bzw. eine Entwässerung der nördlichen Flächen über die Verrohrung weiterhin möglich sein. Als rechtliche Grundlage ist hier § 37 WHG zu nennen.

Hochwasser:

Beim Sickergraben handelt es sich nach unserer Einschätzung nicht um ein hochwasserführendes Gewässer im klassischen Sinn. Der Graben verläuft erst ab 500 m oberhalb des geplanten Baugebiets im offenen Gerinne und ist im Bereich des Kraftwerksgeländes verrohrt. Im Hochwasserfall, wie z.B. 2013, steigen im gesamten Isartal aufgrund der hohen Durchlässigkeiten im Untergrund die Grundwasserstände auf ein sehr hohes Niveau an. Aufgrund der Höhenlage des Sickergrabens wird dieser im Hochwasserfall durch die hohen Grundwasserstände beaufschlagt. Durch den Verschluss der Verrohrung würde daher aus unserer Sicht kein Rückhalteraum im Sinne des § 77 verloren gehen. Aufgrund der o.g. Problematik bei Starkregenereignissen empfehlen wir dennoch, die Verrohrung zu erhalten.

Grundwasser: Wie wir bereits geschrieben haben ist der genannte Grundwasserstand von 368,5 müNN plausibel. Hochwasserbedingt können aber auch höhere Grundwasserstände auftreten. Zudem ist für die geplante Versickerung ein Mindestabstand von der Unterkante der Versickerungsanlage zum mittl. höchsten Grundwasserstand von mind. 1 m einzuhalten. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf enthält unter 0.1.2.1. die Erhöhung der GOK auf 370,5 müNN als kann-Regelung. Vor dem Hintergrund der hohen Grundwasserstände und der vorgesehenen Versickerung ist die Erhöhung der GOK auf mind. 370,5 müNN festzusetzen.

Ein Eingriff in das Grundwasser, z.B. durch den Bau eines Kellers, stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln. Aufgrund der örtlichen Grundwasserverhältnisse sollte in Erwägung gezogen werden, auf eine Unterkellerung grundsätzlich zu verzichten.“ (Juli 24)

Der Sickergraben entwässert nicht wie von einigen Anwohnern behauptet in das geplante Baugebiet. Die Verrohrung dient zum Abfluss aus dem nördlichen Bereich in Richtung Sickergraben (endet vermutlich meist in dem vorgelagerten Wald und läuft nicht bis zum Sickergraben) Das neue Baugebiet liegt tiefer als das bestehende - für die Anwohner vorteilhaft um bisherige Lage zu schützen - hochwassertechnisch gibt es keine Beeinträchtigung durch die Bebauung. Die geplante Auffüllung ist notwendig, damit die Versickerung funktionieren kann (1 m muss bis zum Grundwasserspiegel bleiben)

6. Bayer. Bauernverband

Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt auch zukünftig zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

7. Regierung/Regionaler Planungsverband

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Niederaichbach. Es grenzt im Osten unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an. Es ist daher an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden (vgl. LEP 3.3 Z).

Nach den Zahlen der amtlichen Statistik ist die Bevölkerung in Niederaichbach in den letzten Jahren angestiegen. Zwischen 2011 und 2020 konnte eine Zunahme von 486 Einwohnern verzeichnet werden, was einem Plus von ca. 8,8 % entspricht (vgl. Statistik Kommunal). Für die Zukunft geht die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik bis zum Jahr 2033 von einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung aus (vgl. Demographie-Spiegel).

Um die Entwicklung einer Gemeinde beurteilen zu können, gilt es neben der Betrachtung der absoluten Bevölkerungsentwicklung auch die Verschiebungen zwischen den Altersgruppen zu berücksichtigen. In Niederaichbach ist mit 53,2 % eine starke Zunahme des Anteils der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älter für das Jahr 2033 im Vergleich zu 2019 vorausgerechnet. Der Anteil der 18- bis unter 40-Jährigen soll hingegen um 4,1 % sinken (vgl. Demographie-Spiegel). Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Niederaichbach erfährt einen demographischen Wandel, den es bei der Ausweisung neuer Baugebiete zu berücksichtigen gilt. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren sowie der Bevölkerungsvorausberechnung ist ein Bedarf an der Ausweisung neuer Bauflächen in der Gemeinde Niederaichbach begründet (vgl. LEP 3.1 G).

Um die Innenentwicklung zu stärken müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (vgl. LEP 3.2 Z). Innerhalb des Siedlungsgebiets von Niederaichbach finden sich derzeit noch zahlreiche Bauflächenreserven die bevorzugt entwickelt werden sollten. In den vorgelegten Unterlagen finden sich jedoch keine näheren Angaben zu deren Verfügbarkeit. Sollten Flächen für eine bauliche Entwicklung mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, empfehlen wir eine (vorübergehende) Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan. Ein geeignetes Instrument zur systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotenziale und zum Abgleich mit den ermittelten Bedarfen ist z.B. ein kommunales Flächenmanagement. In diesem werden die Entwicklungspotenziale vollständig erfasst, kontinuierlich aktualisiert und laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist.

Da die Planunterlagen keine aktuelle und detaillierte Auseinandersetzung mit bestehenden Potenzialflächen enthalten, genügen sie grundsätzlich nicht den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung. Aufgrund der noch vorhandenen Flächenpotenziale sowie der großzügigen Wohnbauflächendarstellungen im FNP steht die vorgelegte Bauleitplanung in Konflikt mit dem o. g. landesplanerischen Ziel des LEP 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Der Zielkonflikt lässt sich jedoch durch eine entsprechende Ergänzung der Planunterlagen lösen. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bereichs des Konverters ISAR des SuedOstLinks. Aufgrund der aktuellen Neutrassierung des SuedOstLinks sowie zukünftigen Planungen wird empfohlen, frühzeitig bestehende und weitere Planungen mit dem Vorhabensträger TenneT abzustimmen, um Konflikte zu vermeiden.

Zusammenfassung:

Die in bestehenden Bebauungsplänen sowie im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauflächen sind bevorzugt zu entwickeln. Die vorgelegte Bauleitplanung steht hinsichtlich der vorrangig zu nutzenden Potenziale der Innenentwicklung im Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Der Zielkonflikt lässt sich jedoch durch eine entsprechende Ergänzung der Planunterlagen lösen.

Eine Abstimmung der Planung bezüglich der Neutrassierung des SuedOstLinks und damit verbundenen Bauvorhaben wird mit dem Vorhabensträger TenneT empfohlen.“

8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Bereich Landwirtschaft:

Mit vorliegendem Bebauungsplan werden ca. 1,58 ha landwirtschaftlicher Fläche mit einer Ackerzahl von 42 dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die durchschnittliche Ackerzahl für den Landkreis Landshut liegt gemäß Anlage der BayKompV bei 56. Es handelt sich hier um einen Acker mit mittlerer Bonität und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.

Bereich Forsten:

Das vorgesehene Bebauungsplangebiet „Obergies-Erweiterung BA II“ grenzt im Norden an Wald i.S. des § 2 Bundeswaldgesetz in Verbindung mit Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes. Der vorgesehene

Bebauungsplanbereich liegt im Fallbereich von Waldbäumen. Somit ist Wald mittelbar, bzw. indirekt betroffen.

Der Waldbestand setzt sich zu einem großen Teil aus Eschen und älteren Weiden mit einer Höhe von bis zu rund 25 Meter zusammen. Ein großer Teil der Bäume ist in die Richtung der Bebauungsplanfläche geneigt. Die Eschen sind durch das Eschentriebsterben in ihrer Vitalität stark eingeschränkt und können ohne weitere Vorzeichen jederzeit auf die Bebauungsplanfläche fallen. Die Pionierbaumart Weide hat keine lange Lebenserwartung. Somit besteht auch bei den Weiden die Gefahr, dass sie altersbedingt auf die Bebauungsplanfläche fallen. Da Wohnbebauung und Garagen teilweise in einem Abstand von unter 10 Metern zum Wald geplant sind, können die genannten Eschen und Weiden auch auf die zukünftigen Häuser und Garagen fallen. Insgesamt geht von den genannten Waldbäumen deshalb eine konkrete drohende Gefahr aus. Aus forstlicher Sicht kann deshalb das Wohngebiet in der geplanten Form nicht umgesetzt werden. Unabhängig von den erläuterten konkreten Gefährdungen, besteht im Baumfallbereich immer die Gefahr, dass insbesondere durch Sturm, Schnee oder sich verschlechterndem Gesundheitszustand der Bäume, umstürzende Bäume oder Baumteile auf Bauwerke fallen können und dort Sachschäden verursachen. Somit ergibt sich durch die Waldbäume ein potenzieller Gefährdungsbereich für das Bauvorhaben, in Abhängigkeit von den Baumhöhen, von rund 25 Metern zum Wald. Außerdem wird durch die Nachbarschaft des Waldbestandes zum Bauvorhaben die Waldbewirtschaftung durch zusätzliche Verkehrssicherungskontrollen und ggf. Verkehrssicherungsmaßnahmen und zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Holzernte erschwert. Damit keine Gefahr für Personen und Sachgüter besteht, sollte sich die Baugrenze außerhalb des Baumfallbereichs der Waldbäume befinden.

9. Privatpersonen

„1. Belange des Hochwasserschutzes werden bisher laut Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan und dem zugehörigen Umweltbericht nicht berücksichtigt.

Das bestehende Baugebiet Obergries-Erweiterung ist überschwemmungsgefährdet.

Es gibt zum Schutz vor Hochwasser ein Überlaufsystem mit einem ca. 80 cm-Rohr vom Sickergraben her unter der Kraftwerkstraße durch und noch ein etwas kleineres Rohr unter dem Feldweg durch die Mündung in das bisherige Feld. Hierdurch wird ein Über-die-Ufer-Treten des Sickergrabens zu Lasten des bestehenden Baugebiets, in dem meine Mandantschaft ansässig ist, verhindert. Beim Pfingsthochwasser 2013 sorgte dieses System dafür, dass das bestehende Baugebiet trocken blieb, die Fläche des beabsichtigten Baugebiets jedoch bis zu ca. 2/3 überschwemmt wurde. Auch 4 Wochen später war das Wasser noch nicht wieder komplett abgeflossen bzw. versickert. Es war ein temporärer See entstanden, in dem Fische schwammen.

Diese Situation müsste im Zuge weiterer Planungen berücksichtigt werden und es müsste ein Hochwasserschutzkonzept erstellt werden, welches sicherstellt, dass das bestehende Baugebiet auch weiterhin vor Überschwemmungen geschützt wird.

Es geht vor diesem Hintergrund auch nicht an, dass das Niederschlagswasser von den Straßenflächen auf einem Grünstreifen versickert werden soll (Begründung Seite 12) und dass das anfallende Regenwasser generell versickert werden soll (Begründung Seite 14). Zweifelhaft ist auch die Aussage auf Seite 4 der Begründung, wonach das Gelände topographisch zur Straße hin abfallen soll. Beim Pfingsthochwasser 2013 stand das Wasser auf der Westhälfte des Grundstücks.

An der tatsächlich vorhandenen Hochwasserproblematik ändert auch der Umstand nichts, dass laut Kartenmaterial (Begründung Seite 15) eine überschwemmungsgefährdete Fläche im Planungsgebiet nicht eingezeichnet ist. Tatsächlich handelt es sich um eine überschwemmungsgefährdete Fläche und die pauschale Behauptung, überschwemmungsgefährdete Flächen seien durch die Planung nicht betroffen, ist tatsächlich unzutreffend.

2. Die Ausführungen im Umweltbericht zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Mensch und Wohnumfeld sowie Landschaft sind unzutreffend. Dies deswegen, weil unterstellt wird, dass die Planungsfläche landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wird. Der Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als "Fläche mit extensiver Nutzung: Planung Grünland" dar. Landwirtschaftlich genutzt wird lediglich ca. 1/3 der Fläche. 2/3 der Fläche liegen schon mindestens 5 Jahre brach. Dementsprechend gibt es dort eine ausgeprägte Ruderalsukzession, frei von Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Nutzung und geprägt von einer dynamischen Entwicklung der Artenvielfalt.

Falls die Planung weiter verfolgt wird, muss deswegen zunächst der aktuelle Entwicklungsstand der Fläche dokumentiert und begutachtet werden. Anschließend sind dann geeignete Maßnahmen vorzusehen, um die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung) und Landschaft in der gebotenen Weise zu berücksichtigen und zu schützen.

Erhebliche Ausgleichsflächen müssten neu ausgewiesen werden.

Nach dem momentanen Stand der Planungen liegen erhebliche Defizite vor, die einer Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen. Es kann auch nicht zu Lasten der Anwohner gehen, dass trotz der vorhandenen Überschwemmungsproblematik bisher noch kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt wurde und dass es die Gemeinde anscheinend versäumt hat, zumindest noch unter dem Eindruck des Pfingsthochwassers 2013 eine Nachmeldung zu veranlassen.

Im Übrigen hätte sich die schlechte Versickerung in der vergangenen Weihnachtszeit bewiesen. Niederschlagswasser sei eben nicht versickert und es hätten sich extrem hohe Grundwasserstände gezeigt. (erste Auslegung)

Weitere Person zum Punkt

Hochwasser:

Das geplante allgemeine Wohngebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich für potentielle Überflutungen. Nachweis hierzu: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut im Umwelt Atlas Bayern. Die Darstellung zeigt eindeutig, dass das geplante Wohngebiet als gefährdet gekennzeichnet ist.

Es wird im Umwelt Atlas Bayern ausdrücklich auf Auswirkungen bei Starkregen hingewiesen.

Die Fläche ist als Auffangfläche eingeplant. Ende Mai, Anfang Juni 2024 war in Oberbayern ein Starkregen über Tage niedergegangen. Hätte sich das Tiefdruckgebiet nur um wenige Kilometer nach Osten verschoben wäre auch Niederbayern davon betroffen gewesen.

In Punkt 5.4. Hochwasser der Begründung wird darauf nicht eingegangen, bzw. wird dies nicht einmal erwähnt.

Hier verweist man auf eine Verrohrung die eine Beeinträchtigung durch den Sickergraben südlich der Kraftwerkstrasse hervorruft. Nicht für den Sickergraben ist dieses Rohr notwendig, das geplante Baugebiet ist auf das Rohr angewiesen.

Die erfolgte Prüfung, im Auftrag der Gemeinde, durch das Ing.Büro Feistl beinhaltet nur die Thematik des Sickergrabens, somit ist diese Untersuchung absolut nutzlos und sinnlos gewesen! Die Überschwemmung erfolgt von Norden – sprich geht vom Mühlbach aus. Dies ist ja eindeutig auf der Karte ersichtlich.

Das aufkommende Grundwasser verschärft die Hochwasserlage dann natürlich zusätzlich. Würde also, wie geplant, der Rückbau des Rohres vorgenommen, besteht hier absolute Hochwassergefahr für alle anliegenden Häuser der Eichenstraße. Das Rohr dient zur Wasserableitung durch Hochwasser und Starkregen. Es hat keine Funktion / Entlastung für aufgetretenes Grundwasser. Auch Teile der Gemeinde am Mühlbach sind dann somit auch potentiell einer Gefährdung durch Hochwasser ausgesetzt, sollte hier die Planung der Bebauung durchgeführt werden und das Rohr zurückgebaut werden!

Grundwasser:

In den Gutachten und seitens der Gemeinde wird „empfohlen“ die Parzellen, bzw. das Planungsgebiet um 1 Meter aufzufüllen. Es wird außerdem empfohlen keine Keller zu bauen, außer mit Erstellung einer wasserdichten Wanne. Es wird zusätzlich der Einbau wasserdruckdichter Fenster sowie wasserdruckdichter Hauseinführungen dringend angeraten.

Schon beim Errichten von Gebäuden ist mit Bauwasserhaltung zu rechnen

„Es ist eine Versickerung nach den einschlägigen Richtlinien vorzunehmen“ Wohin - Wenn der Boden gefüllt ist mit Grundwasser! Es ist eindeutig ersichtlich das das Planungsgebiet massiv Wasser gefährdet ist. Hier ist nur der Grundwasserstand sichtbar, ohne zusätzlichen Starkregen oder gar Hochwasser!

Die zusätzliche Verdichtung des Bodens im Planungsgebiet gefährdet daher massivst die bereits bestehenden Gebäude in der ganzen Eichenstrasse.

Das Gebiet / die Fläche einschließlich des Entlastungsrohres muss zum Schutz der Bürgerinnen und Bürger bestehen bleiben!“

Weitere Person:

Zudem ist das Gebiet ein wertvolles Biotop mit einem Weiher, die vielen Vögel, Rehen und anderen Tieren als Lebensraum dient. Durch die Bebauung wird dieses Biotop zerstört und die Artenvielfalt entscheidend gefährdet.

Das Gebiet dient als grüne Lunge für die Umgebung. Es sorgt für eine bessere Luftqualität, ein angenehmes Mikroklima und eine Erholungsmöglichkeit für die Menschen. Durch die Bebauung würde dieses Gebiet versiegelt und die Umweltbelastung erhöht werden.

Zusätzlich ist auch die Hochwassergefährdung zu beachten. Fast alle betroffenen Anwohner haben Keller, die bei starken Regenfällen überflutet werden könnten. Das neue Baugebiet darf die Hochwassersituation nicht verschärfen. Durch die Bebauung würde die Versickerungsfähigkeit des Bodens verringert und das Risiko für Überschwemmungen steigen.

Wir sind Anwohner der Kraftwerkstrasse bzw. Eichenstrasse und sind direkt von der Bebauung betroffen. Unser bestehendes Siedlungsgebiet Obergries Erweiterung ist überschwemmungsgefährdet. Beim Pfingsthochwasser 2013 waren wir alle extrem vom Hochwasser betroffen, alle Keller waren voller Wasser. Der Sickergraben war randvoll mit Wasser, obwohl er durch das Rohrsystem unter der Kraftwerkstrasse massiv entlastet wurde. Das Feld, das jetzt bebaut werden soll, war voller Wasser, und das wochenlang. Uns stellt sich hier nun die Frage: Was passiert beim nächsten extremen Hochwasserereignis mit unserer Siedlung, wenn über die Rohre unter der Kraftwerkstrasse wegen dem neuen Baugebiet nichts mehr ablaufen kann? Steht dann unsere Siedlung komplett im Wasser, weil dann der Sickergraben überläuft? Wer gibt uns Garantien, dass dies nicht so eintritt? Wie wirkt sich die Verdichtung durch Neu-Bebauung auf den Grundwasserstand aus? Geht hiervon eine Gefahr für unser Hab und Gut aus?