

Stadt
Rottenburg / L.
Eing.: 26. Jan. 2024
Nr. A. Stadler H

An den Bürgermeister der Stadt Rottenburg a.d.L.
Herrn Alfred Holzner

An die Bauverwaltung (Sachgebiet III) der Stadt Rottenburg a.d.L. und
an das Bauamt des Landkreises Landshut

Betreff: Bedenken und Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit
zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hüllofeld III“ (oder auch Hülloleite III ?,
der Bekanntmachung zu entnehmen)

Sehr geehrte Damen und Herren,
um unsere Bedenken zum Ausdruck zu bringen möchte ich zunächst, rückblickend auf die zeitliche
Abfolge bis zu der jetzigen Aufstellung des Bebauungsplans „Hüllofeld III“ in Oberhatzkofen
eingehen.

Bereits am 25.07.2021 traf ich eher zufällig auf Herrn Fuchs, als er gerade daran war Fotos von
unserer angrenzenden Nachbarwiese mit der Gemarkung 871/38 zu fertigen. Darauf angesprochen,
was denn die Fertigung der Fotos zu bedeuten habe wurde mir lediglich erklärt, dass jemand
Interesse bekundet hat. Dabei lies ich es bewenden und konnte nur Stunden später den Besitzer über
mein Aufeinandertreffen mit Herrn Fuchs informieren. Auch hier wurde mir nur erklärt, dass er
nicht wisse was dies zu bedeuten habe.

Erst über die Zeitungsbekanntmachung Ende April 2022 erfuhren wir von dem geplanten
Bauvorhaben auf der Nachbarwiese mit der Gemarkung 871/38 (Bekanntmachung vom
26.04.2022).

Bei der darauffolgenden Stadtratssitzung am 03.05.2022 wurde über die Bauvoranfrage
abgestimmt. Bevor diese zur Abstimmung in den Stadtrat gelangte wurde nach einer kurzen
Erklärung und der Veröffentlichung des Schreibens des Antragsstellers durch Herrn Holzner der
Einwand hervorgehoben und durch ihn verlesen, dass der Antragssteller sich bereit erklärte den
geschotterten Bereich der Hochleite bis zu seiner geplanten Einfahrt, für eine positive
Bescheinigung auch auf seine Kosten ertüchtigen zu lassen.

Am 06.05.2022 brachte ich unsere Bedenken zum ersten mal, bezüglich des entstehenden
Oberflächenwassers, welche über die Hochleite bergabwärts führt, gegenüber Herrn Fuchs, bei
einem vor terminierten Gespräch im Rathaus zum Ausdruck.

Bereits hier lies ich ihm an unserer langjährigen Erfahrung im Zusammenhang der Gefahren über
Starkregenereignisse teilhaben.

Zum ersten Mal würden wir im Juli 2009 (etwa 1 Jahr nach dem Einzug) von den Regenmassen
überrascht, in dem Ausmaß, dass das Regenwasser (mit Schmutz vermischt=Abwasser) vom
nördlichen Hangbereich zu dem jetzigen Baugebiet „Hüllofeld III“, welches an der Gemarkung
871/38 und unserem Grundstück mündet, lediglich getrennt durch die Hochleite, sich in unser

Grundstück ergoss. (Zeigte sich hier bereits eine Fehleinschätzung der Baubehörden im Zusammenhang unseres Baugebietes?)

Hierbei kam soviel Regenwasser (Abwasser) auf kurze Zeit zusammen, dass es über unsere Grundstücksgrenze hinweg quer durch unser Grundstück, zwischen Haus und Garage floss, dass uns aus der Not und Kürze, nur die Möglichkeit blieb die Garagentüre und das Garagentor zu öffnen, um das abfließende Wasser schadlos an unserem Haus vorbei zu führen.

Dieses beängstigende Ereignis veranlasste uns im August 2009 die Herstellung der aktuellen Einfriedung. Hierbei wurde von uns beachtet, dass es sich wohl wesentlich um ein sich verändernden Untergrund in Form eines geschotterten Feldweges handelte und es eine hundertprozentige Sicherheit nicht gibt. Mit einem 10 % Restrisiko (Nach behördlichen Angaben) von dem Grundstückseigentümern selbst zu gewährleisten ist. Weshalb durch uns eine Sockelhöhe von mindestens 20 cm gewählt und errichtet wurde.

Nun, einige Jahre später, wurde ohne unser Wissen der Feldweg (Hochleite) saniert und ohne Rücksicht auf andere Belange erhöht, durch Aufschüttung eines Neubelages. Es dürfte sich hierbei um eine geschätzte Erhöhung von 20 cm gehandelt haben, so dass unser aufgebauter Puffer seine Schutzfunktion nur noch bedingt nachkommt.

Auch hier zeigte ich Herrn Fuchs auf, dass es sich nicht um ein, alle 10 Jahre auftretendes Ereignis gehandelt hat, sondern seit dem Bau unserer Schutzeinrichtung (Einfriedung), regelmäßig, mindestens alle zwei Jahre diese Schmutzwassermengen an der Hochleite zusammenkommen, in dem Ausmaß dass der Feldweg mit bloßem Auge nicht mehr zu erkennen ist, sondern eher einem Bach gleicht (auf der gesamten Breite, von unserer Einfriedung bis zum angrenzenden Feld).

Dies führte dazu, dass ich mich für dieses Problemfeld zu interessieren begann und sollte seit der Katastrophe im Ahrthal im Juli 2021 und nur ein Jahr später in Landshut den letzten Skeptiker sensibilisiert haben.

Zudem erörterte ich bei diesem Gespräch mit Herrn Fuchs, die Grundlagen über die rechtlichen Problemfelder, welche sich bei der Erschließung eines Neubaugebietes und den Altanlieger daran ergeben. Hierfür führe ich die Bürgerinformation des Bundesamts für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe, aus dem Jahr 2015 (Stand Dezember) mit dem Thema - Die unterschätzten Risiken „Starkregen“ und „Sturzfluten“- an. Hervor zu heben sind die Seiten 76 bis 82, sowie Seite 94 und 96 bis 98. Es handelt sich hierbei um ein 400 seitiges Handbuch für Bürger und Kommunen.

Wir verblieben mit der Erkenntnis, dass diese Planung über eine Fachfirma (Planungsbüro zur Wasserentsorgung?) in einer Bauleitplanung, in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt festgestellt und bewertet wird.

Nach einigen Stadtratssitzungen (öffentliche Sitzung zum Ausstellungsbeschluss vom 06.12.2022; 25.04.2023 Vorstellung des Städtebaulichen Konzeptes durch Architektin Frau Weinzirl) wurden wir per Schreiben vom 12.12.2023 über die Aufstellung des Bebauungsplans in Kenntnis gesetzt. Zwischenzeitlich fand sich Anfang Januar 2024 der [REDACTED] des Grundstückes mit der [REDACTED] bei uns ein und stellte seinen Bauplan vor. Hierbei wurde uns durch [REDACTED] auf meine Frage hin, was denn nun mit dem geschotterten Feldweg (Hochleite) geschehen wird, geantwortet: Das er bei der Stadt Rottenburg a.d.L. ein Schreiben unterzeichnen musste, worin er darauf verzichtet, dass der Feldweg ertüchtigt werden soll und auch keine Beleuchtung durch die Stadt Rottenburg a.d.L. installiert wird.

Mit dieser Erkenntnis versuchte ich Anfang 2024 einen Termin bei Herrn Fuchs für ein Gespräch zu bekommen (mittlerweile das Dritte mit dem selben Themenkomplex). Diese fand am 24.01.2024 statt.

Hier musste ich leider feststellen, dass von meiner ersten Inkennnissetzung über eine Bebauung an der Hochleite, bis zu diesem Tag, die entstehenden Gefahren durch das vom nördlichen Hang kommende Schmutzwasser (Abwasser) und der fehlenden Entwässerung über die Hochleite, keinerlei Erwähnung findet, geschweige den in der Bauleitplanung thematisiert wurde. Vielmehr kommt hinzu, dass die fehlende Planbarkeit durch das sich verändernde Höhenniveau des derzeitig bestehenden Feldweges (Hochleite) und die anstehende Bebauung der zu erwartenden Baufläche, Gemarkung 871/38 dazu führt, dass das Oberflächenwasser, welches durch Regen entsteht und sich mit Schmutz vermischt (Abwasser) noch mehr zu Ungunsten der Altanwohner, entlang der Hochleite verschärft wird. Eine als nicht unerhebliche anzusehenden Flächenversiegelung in Form der Bebauung einer Wiese (Gemarkung 871/38) führt dazu, dass eher ein Flaschenhalseffekt auftritt.

Es kann also aus dargestellten Gründen nicht sein, dass in diesem Fall die Anlieger an das neu geplante Baugebiet nicht vor den zu erwartenden Gefahren geschützt werden. In diesem Zusammenhang verweise ich auf das im Vorfeld durch Herrn [REDACTED] gereichte Schreiben.

Ergänzend hierzu muss ich aufgrund der Einwendungen des Bauamts Rottenburg a.d.L. anführen: Falls die von uns geleistete Unterschrift auf dem Bauplan [REDACTED] eine Neubewertung unseres Anliegens ausschließt, wird mit sofortiger Wirkung die Unterschrift widerrufen und zurückgezogen. Da wesentliche Bestandteile (rechtliche Belange) nicht kommuniziert wurden.

Nach meiner Einschätzung dürfte eine geleistete Unterschrift für ein [REDACTED] Bauvorhaben keinen rechtlichen Einfluss auf eine Gemeindliche Gesamtbauleitplanung haben, vor allem da unsere Bedenken nicht grundsätzlich durch dieses einzelne Bauvorhaben ausgelöst werden, sondern vielmehr aus der Gesamtbauleitplanung erwachsen. Deshalb ist es auch befremdlich, dass nur eine betreffende Partei für die Klärung der Weiterführung der Hochleite einbestellt wurde und nur ein Einzelinteresse durch Leistung einer Unterschrift gegenüber der Behördenleitung dies kundtun konnte.

Da die gesamte Hochleite betroffen ist sollte vielmehr jeder Anlieger zu seinen Bedenken gesondert gehört werden. Bedenken wären beispielsweise die entstehende Kosten für den Einzelnen oder für die Kommune (also der Allgemeinheit) durch eine spätere (oder sofortige) Ertüchtigung der Hochleite. Auch zu erwartende gesetzliche Verpflichtungen (Anlieger und Kommune) aus einer zu erwartende Dauernutzung der Hochleite durch die Neuanlieger sind so ein Gesichtspunkt, welcher jeden einzelnen der Altanlieger betreffen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wurde neben der Entwässerung des Neubaugebietes „Hüllohfeld III“ über die Birkenstraße, vor allem die Möglichkeit der Entwässerung über die Hochleite favorisiert.

Hierbei ist anzumerken, dass ein derartig massiver Eingriff (Kanalbau) über die Hochleite erhebliche Veränderungen bei dem derzeitigen Istzustand (Wertneutral) der Hochleite mit sich bringt und unsere Bedenken zumindest nun auf diesem Weg Gehör finden sollten.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

