

Sitzung: 30.08.2011 Bau- und Umweltausschuss
TOP: 5 Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE Auhof-Südwest neu - Erweiterung";
Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 21.07.2011 bis 18.08.2011 statt.

Zusätzlich erfolgte die Öffentliche Darlegung und Anhörung am 04.08.2011 im Rathaus der Stadt Mainburg, dabei wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 21.07.2011 bis 18.08.2011 statt. Insgesamt wurden 20 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Landwirtschaft und Forsten
- Bayer. Bauernverband, Abensberg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Nürnberg
- E.ON Bayern AG, Pfaffenhofen
- Energienetze Bayern GmbH
- Höhere Landesplanungsbehörde
- Kabel Deutschland GmbH
- Regierung von Niederbayern
- Staatl. Bauamt Landshut
- Vermessungsamt Abensberg

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 02.08.2011
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 08.08.2011

Wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Keine Bedenken

Von Seiten des Städtebaus, der Gesundheitsabteilung, des Immissionsschutzes und des Straßenverkehrsrechts werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Für den vom Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf folgendes hingewiesen:

Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken abgeholt werden und darf nach § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge ermöglicht.
In diesem Zusammenhang wird auf Nr. 5.2.1.9 der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 verwiesen.

Andernfalls kann der angefallene Müll bei den Grundstücken nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden und muss von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden.

Bei Straßen, die vor dem 01.10.1979 errichtet wurden, ist Rückwärtsfahren zulässig, wenn

- beiderseits der Sammelfahrzeuge ein Sicherheitsabstand zu ortsfesten Einrichtungen oder abgestellten Fahrzeugen von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet ist,
- die zurückgelegte Strecke nicht länger als 150 m ist,
- die Sicht durch die Rückspiegel nach hinten nicht behindert ist,
- sich im Gefahrenbereich des Abfallsammelfahrzeuges keine Personen aufhalten und
- der Fahrzeugführer durch einen Einweiser eingewiesen wird.

Es sind ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitzustellen.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Diese Hinweise der Fachabteilung kommunales Abfallrecht werden zur Kenntnis genommen.

Unter Hinweise wird folgender Text aufgenommen:

Von den nördlich und südlich an der Stichstraße anliegenden Gewerbequartieren (GE 04 nördlicher Bereich und GE 06 südlicher Bereich) kann der anfallende Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden und muss von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz an die Auer Straße gebracht werden.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der o.g. Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind dem Landratsamt Kelheim – staatliches Abfallrecht – keine Altlastenverdachtsflächen, Altlasten bekannt. Wie im Gutachten der terra nova vorgeschlagen, sollte der Oberboden (mit erhöhten Kupfergehalten behaftet) auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken verbleiben. Sollte Oberboden anderweitig entsorgt werden, sind die einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben zu beachten.

Die Belange des staatlichen Abfallrechts wurden desweiteren ausreichend berücksichtigt.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Hinweise der Fachabteilung staatliches Abfallrecht werden zur Kenntnis genommen. Eine ausreichende Berücksichtigung erfolgt bereits unter Ziff. 5.4 der textlichen Hinweise.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Kompensationsfaktor:

Die in der Begründung beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen reichen nicht aus, um den Kompensationsfaktor auf das Minimum von 0,3 zu reduzieren.

Beispielsweise wird als Argument aufgeführt, dass bei privaten Grünflächen 3 m bzw. 5 m breite Streifen an den Grundstücksgrenzen naturnah gestaltet werden (6.2, S. 7).

Im Geltungsbereich des vorliegenden Plans für das Gebiet „GE Auhof-Südwest neu – Erweiterung“ wurden allerdings überhaupt keine privaten Grünflächen festgesetzt.

Auch die Festlegung des Baumanteils auf max. 5 % bei öffentlichen Grünflächen (auch bei Ausgleichs- und Ersatzflächen) und 2 % bei privaten Grünflächen (Festsetzung 3.3. und Begründung 6.4. (S. 8) ist sehr niedrig.

In der weiteren Planung sollten entweder die Vermeidungsmaßnahmen verbessert oder der Kompensationsfaktor angepasst werden.

2. Externer Ausgleich:

Die angegebenen Werte in Plan und Begründung passen nicht zusammen. Im Plan werden 6.312 m² veranschlagt (Festsetzung 3.10), während in der Begründung (6.4, S. 8) ein Bedarf von 6.451 m² ermittelt wird.

3. Herstellung und Entwicklung der Kompensationsflächen:

Die Herstellung der Kompensationsflächen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen (nach Umsetzung der Maßnahme) ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

4. Meldung an das Ökoflächenkataster:

Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplans von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.

5. Öffentliche Grünflächen / Entwässerungsgraben (Festsetzung 3.4):

Es ist nicht klar, an welcher Stelle im Geltungsbereich dieser Graben verläuft.

6. Zurücksetzung der Einfriedungen (Festsetzung 2.6.2):

In der Festsetzung wird auf einen Detailschnitt verwiesen. Dieser konnte in den Planungsunterlagen nicht gefunden werden.

7. Externer Ausgleich / Pflege:

Das Pflegekonzept für die Fl.-Nrn. 1488/14 und 1493/3 sollte aus fachlichen Gründen geändert werden und an die Vorgaben für die Fl.-Nrn. 1499 und 1694/4 angepasst werden (Entwicklungsmahd 5 Jahre lang ab 1. Juni, mind. zwei Schnitte pro Jahr; Folgemahd ab 15. Juni). Durch die Anpassung der Pflegetermine kann voraussichtlich auch der Aufwand reduziert werden.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Zu 1.

Es wird eine zusätzliche private Grünfläche als 5 m breiter Streifen im Osten des Gebietes entlang der B 301 festgesetzt.

Festsetzung 3.3. und Begründung 6.4. entsprechen den mit der UNB abgestimmten Festsetzungen in den Bebauungsplänen „GE Auhof –Südwest“ und „GE Auhof –Südwest II“. Eine Änderung kann vorge-

nommen werden, wobei die Baumanteilerhöhung vor allem bei den privaten Flächen im Hinblick auf die Solarnutzung der Dächer als problematisch erscheint. Aus diesem Grund wird die Festsetzung unverändert beibehalten.

Zu 2.

Die angegebenen Werte im Plan und Begründung werden angepasst.

Zu 3.

Der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen wird der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt.

Zu 4.

Die Kompensationsflächen werden in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet.

Zu 5. und 6.

Die nicht benötigten Festsetzungen werden entfernt.

Zu 7.

Das Pflegekonzept für die Fl.Nrn. 1488/14 und 1493/3 wird an die Vorgaben für die Fl.Nrn. 1499 und 1694/4 angepasst.

3.2 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 25.07.2011

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut nimmt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur geplanten Neuaufrichtung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Auhof-Südwest neu – Erweiterung“ nachfolgend Stellung:

1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Der Vorhabensbereich ist an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen. Der Planungsbereich kann durch den ZVzWV Hallertauer Gruppe angeschlossen und langfristig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Gem. Begründung zum Bebauungsplan soll der Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Auer Straße erfolgen. Im Vorfeld ist die ausreichende Leistungsfähigkeit nachzuweisen.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan sollen die anfallenden Niederschlagswässer über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt und über den Regenswasserkanal in ein Oberflächengewässer abgeleitet werden. Im Bebauungsplan ist für den Erweiterungsbereich ein „vorübergehendes Regenrückhaltebecken“ planlich dargestellt. Dieses Becken ist in dem von der Stadt Mainburg zur Verfügung gestellten Übersichtslageplan sämtlicher Becken vom April 2011 nicht enthalten. Es ist daher auch die künftige Rückhaltung und Ableitung nach Aufgabe dieses provisorischen Beckens darzustellen und zu erläutern.

Die geplante Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (ATV – DVWK – Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und ATV – Arbeitsblatt A117) insbesondere im Hinblick auf die zusätzlichen, versiegelten Flächen im Umgriff des neuen Bebauungsplanes zu konzipieren. Dabei ist auch die Aufnahmefähigkeit des Einleitungsgewässers nachzuweisen. Die überarbeitete Planung ist dem Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Prüfung und Beurteilung vorzulegen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landratsamt Kelheim zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis. Für den Bebauungsplan „GE Auhof-West II“ wurde die Einleitung von Niederschlagswasser mit Bescheid des Landratsamtes Kelheim wasserrechtlich behandelt. Der ursprüngliche Bescheid ist an die geänderten Einleitungsbedingungen anzupassen bzw. in einem gesonderten Bescheid zu regeln.

3. Hinweise zur Bodenversiegelung und zu Bauvorhaben im Grundwasserbereich

Wir schlagen vor, durch entsprechende Festlegungen die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen). Ggf. wäre auch jeweils die Anwendung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. Rasengittersteine, notfalls Betonverbundsteine für Gehwege, Zufahrten) zu prüfen. Es ist jedoch hierbei zu beachten, dass davon abweichend Niederschlagswasser von Gewerbegebietsflächen oder auch stark frequentierten Parkplätzen – abhängig vom Verschmutzungsgrad – wegen des Grundwasserschutzes der Kanalisation und evtl. einer Abwasserbehandlung zuzuleiten ist.

Auf Grund der Lage im Tal der Abens ist mit zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

4. Gewässer

Das Gelände weist eine Neigung in Richtung Osten auf. Bei Schneeschmelze oder Starkregen ist mit oberflächlich abfließendem Wasser zu rechnen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden.

5. Ausgleichsflächen

Fl.-Nr. 1493/3 und 1488/14, Gem. Steinbach:

Die Flächen liegen in Zone II bzw. IIIA des Wasserschutzgebietes. Gem. Schutzgebietsverordnung sind Veränderungen der Bodenoberfläche nicht zulässig. Auf die Anlage von Geländemulden, Seigen etc. ist daher zu verzichten. Im Übrigen sind die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

6. Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Dem Wasserwirtschaftsamt Landshut sind derzeit in diesem Gebiet keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim empfohlen.

Die vorgenommenen Bodenuntersuchungen zeigen Auffälligkeiten bzgl. der Parameter „Arsen“ (MP 4, MP 7, MP 9) und „Kupfer“, die wohl auf die vorausgegangene Nutzung als Hopfengarten zurückzuführen sind. Auf Grund der vorliegenden Daten sind keine Aussagen zum Pfad „Boden-Grundwasser“ möglich. Die Entsorgung des Materials hat unter abfallrechtlichen Vorgaben zu erfolgen, da Material bis Z.2 – Werten gem. LAGA (Kupfer) anzutreffen ist. Ein Einbau darf nur technisch gesichert außerhalb von wasserwirtschaftlich empfindlichen Gebieten erfolgen.

Bzgl. des Pfades „Boden-Mensch“ ist die Gesundheitsabteilung des Landratsamtes Kelheim zu beteiligen.

7. Zusammenfassung

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Auhof-Südwest neu – Erweiterung“ in Mainburg bestehen unter Beachtung unserer vorstehenden Ausführungen keine grundsätzlichen Bedenken.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Zu Punkt 1:

Die Wasserversorgung im Plangebiet ist gesichert.

Zu Punkt 2:

Die Abwasserentsorgung wird an den Bestand angeschlossen, die Regenwasserrückhaltung wird vom Büro Siwa-Plan begleitet und als Verfahren aufgelegt.

Zu Punkt 3:

Die Wasserdurchlässigkeit wurde bereits für die Stellplätze in den Betrieben festgesetzt.

Zu Punkt 4:

Dieser Hinweis wird in den textlichen Hinweise mit aufgenommen.

Zu Punkt 5:

Die Seigen und Mulden wurden bereits errichtet. Diese Ausgleichsfläche ist für bereits bestehende Gebiete festgesetzt.

Zu Punkt 6:

Die Bodenuntersuchung wurde ebenfalls den Landratsamt zugestellt. Der Einbau des Oberbodens wird nur außerhalb von wasserwirtschaftlich unempfindlichen Gebieten erlaubt.

3.3 Schreiben der Deutschen Telekom, Landshut, vom 28.07.2011

Vielen Dank für die Information. Das Schreiben des Ingenieurbüros Novak + Götz ist am 25.07.2011 bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Gegen die o.g. Planung bestehen seitens der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH keine Bedenken.

Im Bereich entlang der öffentlichen Straßen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Das Schreiben der Telekom wird zur Kenntnis genommen.