

Sitzung: 12.06.2012 Bau- und Umweltausschuss

TOP 2

Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE Auhof-Südwest neu - Erweiterung";
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung 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. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 12.04.2012 bis 14.05.2012 statt.

Es wurden keine Anregungen geäußert.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12.04.2012 bis 14.05.2012 statt. Insgesamt wurden 20 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Landratsamt Kelheim, SG Abfallwirtschaft
- Landratsamt Kelheim, SG Gesundheitswesen
- Landratsamt Kelheim, SG Straßenverkehrsrecht
- Bayer. Bauernverband
- Energienetze Bayern GmbH
- E.ON Bayern AG, Kundencenter Pfaffenhofen
- Kabel Deutschland GmbH
- Höhere Landesplanungsbehörde
- Regierung von Niederbayern
- Staatl. Bauamt Landshut
- Deutsche Telekom AG, T-Com, Technik Infrastruktur, Niederlassung Süd
- Wasserwirtschaftsamt Landshut

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Landratsamt Kelheim, SG Immissionsschutz vom 02.05.2012
- Landratsamt Kelheim, SG städtebauliche Belange vom 02.05.2012
- Zweckverband zur Wasserversorgung Au/Hallertau vom 16.04.2012
- Vermessungsamt Abensberg vom 10.04.2012

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 02.05.2012

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

Belange der Unteren Naturschutzbehörde

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

1. Kompensationsfaktor/Vermeidungsmaßnahmen:

Nach wie vor enthält der Bebauungsplan kein Planzeichen für private Grünflächen in den Festsetzungen (7.0). Da lediglich öffentliche Grünflächen festgesetzt wurden (Nr. 7.5), wird davon ausgegangen, dass sämtliche im Geltungsbereich eingetragenen Grünflächen als öffentliche Grünflächen gewidmet werden. Die als Vermeidungsmaßnahme (S. 7) aufgeführte naturnahe Gestaltung kann allerdings auch bei öffentlichen Grünflächen anerkannt werden.

Die Festlegung des Baumanteils auf max. 5 % bei öffentlichen Grünflächen und 2 % bei privaten Grünflächen (Festsetzung 3.3. und Begründung 6.4. (S. 8) wurde trotz der Kritik in vorangegangener Stellungnahme beibehalten und ist nach wie vor nicht ausreichend.

Der Kompensationsfaktor wurde beibehalten, obwohl keine Verbesserungen bzw. Änderungen hinsichtlich der Vermeidungsmaßnahmen getroffen wurden. Daher besteht nach wie vor kein Einverständnis mit der Wahl des Faktors 0,3, der nach Leitfaden die Untergrenze bildet und nur bei entsprechend vielen und wirkungsvollen Vermeidungsmaßnahmen angemessen ist. Sofern bei den Vermeidungsmaßnahmen keine Verbesserungen bzw. Änderungen erfolgen, ist ein höherer Faktor zu wählen und damit der Umfang der Ausgleichsflächen zu vergrößern.

2. Externe Ausgleichsflächen/Defizit:

Die zum Ausgleich vorgesehenen Ökokontoflächen 1493/3 und 1488/14 weisen zusammen eine Größe von 9 966 qm auf (Quelle: ALB). Davon werden ca. 750 qm als Weg bzw. Hopfengarten genutzt und sind demzufolge nicht für Ausgleichszwecke einsetzbar. Somit bleibt eine **effektive Ausgleichsfläche von ca. 9 200 qm**.

Nach den Aufzeichnungen des Naturschutzes wurden für folgende Bebauungspläne bereits Abbuchungen vorgenommen bzw. geplant:

GE Auhof-Südwest neu – Erweiterung	1.738 qm
WA Kindergarten – Erweiterung	6.418 qm
GE Auhof-Südwest neu	586 qm
GE Kleinhaid	1.006 qm
Gesamt:	9.748 qm

Damit existiert - unabhängig von den Ausführungen in 1. - ein **Defizit von mehr als 500 qm**. Es wird gebeten, dies nochmals zu überprüfen und ggf. nachzubessern.

3. Externer Ausgleich/Pflege:

In der Begründung (S. 8) wird angeführt, dass das Pflegekonzept für die Flur-Nrn. 1488/14 und 1493/3 angepasst wurde, wie in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf vom 08.08.2011 angeregt wurde. Das in der Anlage enthaltene Konzept - auf das im Bebauungsplan, Festsetzung 3.10 verwiesen wird und damit verbindlich ist - wurde allerdings nicht geändert und enthält immer noch die „alten“ Regelungen.

4. Interner Ausgleich - geringer Baumanteil:

Der Baumanteil für die internen Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich (flächige Anpflanzung im Westen) ist mit max. 5 % deutlich zu gering gewählt. Eine effektive Eingrünung eines Gewerbegebietes mit Wandhöhen von 9 m bzw. 12 m ist dadurch nicht zu gewährleisten. Bei einer Grundstücksbreite von 15 m ist ein höherer Baumanteil zumutbar und machbar.

5. Flächenangaben:

Die bei der Berechnung der Ausgleichsfläche zugrunde gelegten Werte (Nr. 8.3, S. 10) sind nicht plausibel. GE 05 (9.361 qm) ist gemäß dieser Aufstellung mehr als 5.000 qm kleiner als GE 06 (14.548 qm), obwohl im Plan klar erkennbar ist, dass GE 05 die deutlich größere Parzelle darstellt. Die Werte sollten daher nochmals überprüft werden.

6. Keine Verbesserung des Landschaftsbildes:

Die Aussage in der Begründung, dass durch die Errichtung eines Gewerbegebietes das Landschaftsbild verbessert wird (S. 6), wird nicht geteilt.

7. Die Umgrenzung der internen Ausgleichsflächen (Festsetzung 6.9) ist nicht vollständig und sollte daher ergänzt werden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Zu 1. (1. Absatz):

In „7.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN ZUR GRÜNORDNUNG“ wird der Punkt 7.6 „priv. Grünfläche, 60% der Fläche muss bepflanzt werden gem. folgender Pflanzliste“ aufgenommen und private Flächen mit Raster (Schraffur) versehen.

Zu 1. (2. Absatz):

Eine Änderung kann für die öffentlichen Flächen (interne Ausgleichsflächen) vorgenommen werden (siehe zu 4.), wobei die Baumanteilerhöhung bei den privaten Flächen im Hinblick auf die Solarnutzung der Dächer als problematisch erscheint. Aus diesem Grund wird die Festsetzung bei den privaten Flächen unverändert beibehalten, aber bei den öffentlichen Flächen erhöht.

Zu 1. (3. Absatz):

Der Kompensationsfaktor wird beibehalten, da neben der Baumanteilerhöhung bei den öffentlichen Flächen auf 10 % eine ganze Reihe von Vermeidungsmaßnahmen durch die Planung vorgesehen ist.

Dazu zählen:

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Bindungen für Bepflanzung
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern (Extensivbegrünung)
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen und Parkplätzen
- Intensive Durchgrünung des Straßenraums
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen, 3 bzw. 5 m tiefe Streifen an den Grundstücksgrenzen (Ortsrandeingrünung)

Zu 2.

Die Abbuchungen vom Ökokonto wurden überprüft:

Ökokontofläche 1693/3 und 1488/14, Steinbach, ges.	9.966 qm
abzüglich Fläche Weg/Hopfengarten ca.	- 750 qm
<hr/>	<hr/>
verbleiben rund	9.200 qm
Bereits verwendet für:	
„Am Kindergarten – Erweiterung“ in Sandelzhausen	6.418 qm
„GE Auhof - Südwest neu“	584 qm
<hr/>	<hr/>
Zwischensumme:	2.198 qm
„GE Auhof–Südwest neu – Erweiterung“	1.738 qm
<hr/>	<hr/>
verbleibt Restfläche Ökokonto	460 qm

Damit wurde nachgewiesen, dass der Ausgleich auf den im Verfahren bereits genannten Flächen geleistet werden kann.

Zu 3.

Das "angepasste Pflegekonzept für die Flur-Nrn. 1488/14 und 1493/3" wird als Anlage 3 der Begründung ausgetauscht.

Zu 4.

Der Baumanteil für die internen Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich (flächige Anpflanzung im Westen) wird von derzeit 5 % auf 10 % angehoben und damit die effektive Eingrünung eines Gewerbegebietes gewährleistet.

Zu 5.

Die Werte wurden überprüft und wie folgt berichtet (Flächenangaben der Flächen GE 5 und GE 6 vertauscht). An dem Endergebnis ändert sich nichts:

Früherer Grünzug Fl.-Nr. 1690/2	773 qm
neue Bauflächen GE 4 Erweiterung Fl.-Nr. 1690/11	824 qm
neue Bauflächen GE 5 ohne Privatgrün	14.548 qm
neue Bauflächen GE 6 ohne Privatgrün	9.361 qm
neue Erschließung inkl. Begleitgrün	2.948 qm
<hr/>	<hr/>
Eingriffsfläche	28.454 qm
Faktor	0,3
Ausgleich	8.536 qm
abzügl. Ausgleich intern	- 2.239 qm
<hr/>	<hr/>
Ausgleich extern	6.297 qm

Zu 6.

Die Aussage wird so geändert, dass durch die Ortsrandeingrünung und Gebietsdurchgrünung die eventuellen negativen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild gemildert werden.

Zu 7.

In der Plandarstellung wird die Umgrenzung der internen Ausgleichsflächen (Festsetzung 6.9) geschlossen.

3.2 Schreiben des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kelheim vom 24.04.2012

Die BN KG Kelheim nimmt dazu wie folgt Stellung:

Aus Sicht des Naturschutzes bestehen gegen die Erweiterung keine wesentlichen Bedenken. Trotzdem möchten wir als Naturschutzverband an die Stadt Mainburg appellieren, zukünftig sparsamer mit dem fruchtbaren Boden und der Landschaft im Abenstal umzugehen. Wir in Bayern können es uns auf Dauer nicht mehr leisten, jährlich die Fläche des Chiemsees zu versiegeln. Wir sollten auch nachfolgenden Generationen noch die Möglichkeiten und Chancen der Entwicklung geben und sie nicht ihrer Zukunft berauben.

Aus unserer Sicht verfügt die Stadt Mainburg derzeit über ausreichende Gewerbeflächen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan entwickelt, der in diesem Bereich die Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO vorsieht. Die Stadt Mainburg möchte zusätzliche Gewerbeflächen schaffen mit kleinen bis mittelgroßen Grundstücken für überwiegend ortsansässige Betriebe. Mit dem bereits bestehenden Bebauungsplan „GE Auhof–Südwest neu“ wurden vier Parzellen im bestehenden Gewerbegebiet errichtet.

Da zwischenzeitlich weiteres Interesse an Gewerbegrundstücken vorhanden ist, sieht sich die Stadt Mainburg verpflichtet, weiteres Bauland auszuweisen. Siehe auch die Begründung zum Bebauungsplan.

3.3 Schreiben des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege vom 04.05.2012

Für die Beteiligung an der oben genannten Planung wird gedankt. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der

Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.-Nr. an den/die Gebietsreferenten.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Meldepflicht wurde bereits unter „5.0 TEXTLICHE HINWEISE“, hier Punkt 5.3 Denkmalschutz hingewiesen.

3.4 Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg vom 09.05.2012

Zur Neuaufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Auhof-Südwest neu – Erweiterung“ gibt das AELF Abensberg zu bedenken, dass durch das Planungsvorhaben landwirtschaftliche Nutzflächen (rd. 3 ha) mit mittlerer bis guter Ertragsfähigkeit (Klassenbeschreibung: L 4 D 58/52 bis L 3 D Lß 76/72) für die Erzeugung von Nahrungsmitteln und Energie verloren gehen.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit werden von hier aus nicht formuliert.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan entwickelt, der in diesem Bereich die Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO vorsieht. Die Stadt Mainburg möchte zusätzliche Gewerbeflächen schaffen mit kleinen bis mittelgroßen Grundstücken für überwiegend ortsansässige Betriebe. Mit dem bereits bestehenden Bebauungsplan „GE Auhof-Südwest neu“ wurden vier Parzellen im bestehenden Gewerbegebiet errichtet.

Da zwischenzeitlich weiteres Interesse an Gewerbegrundstücken vorhanden ist, sieht sich die Stadt Mainburg verpflichtet, weiteres Bauland auszuweisen. Siehe auch die Begründung zum Bebauungsplan.