

Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet "Unterempfenbach Süd - ehemalige Kiesgrube";
Ergebnis der vorgezogenen 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. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 17.04.2012 bis 30.04.2012 statt.

Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung am 25.04.2012 im Rathaus der Stadt Mainburg.

Es wurden keine Anregungen geäußert.

In einem gesonderten Termin der Stadtverwaltung und Planer mit den Nachbarn, Herren Wimmer sen. und jun., am 25.04.2012 wurde im gegenseitigen Einvernehmen vereinbart, dass das Dorfgebiet beidseits des Aufhausener Weges um ca. 80 m (entsprechend der westlich angrenzenden Hecke) nach Süden erweitert wird.

Auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird eine mind. 15 m breite private Grünfläche inkl. Umfahrt im Sondergebiet vorgesehen. Die Baugrenze für die Modultische wird hier entsprechend zurückgenommen. Zudem überlegen sich die Herren Wimmer sen. und jun. sich am Sondergebiet bzw. der Freiflächen-Photovoltaikanlage zu beteiligen. Dann könnte man die Baugrenze im Südwesten bis zur bestehenden Geländekante in Richtung Westen vergrößern. Die verbleibende Grünfläche zwischen Aufhausener Weg und Baugrenze wäre dann auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans als „private Grünfläche – landwirtschaftliche Nutzung“ zu konkretisieren.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 16.04.2012 bis 30.04.2012 statt.

Zudem fand am 24.05.2012 ein gemeinsamer Ortstermin mit dem Landratsamt Kelheim und dem Wasserwirtschaftsamt statt.

Insgesamt wurden 23 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayer. Bauernverband Abensberg
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg
- Erdgas Südbayern GmbH
- Stadt Geisenfeld
- Landratsamt Kelheim, SG Gesundheitswesen
- Landratsamt Kelheim, SG Tiefbau
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband z. Wasserversorgung Au/Hallertau

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Vermessungsamt Abensberg vom 19.04.2012
- Markt Wolzach vom 19.04.2012
- Staatl. Bauamt Landshut vom 20.04.2012

- Landratsamt Kelheim, SG Kreisstraßenverwaltung vom 25.04.2012
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf vom 27.04.2012

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 25.04.2012

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

Belange des Straßenverkehrsrechts

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht werden gegen die vorgesehene Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

Allerdings wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Die Radien für die Anbindung der Erschließungsstraße (Fl.-Nr. 1437) an die Haidholzstraße (Fl.-Nr. 1453/2) sind nach den anerkannten Regeln der Technik (RAS-K-1) auszubauen, sodass keine Gefährdungen und Unfälle im Verkehrsablauf (insbesondere auch bei Lkw-Begegnungsverkehr) auftreten. Eine Schleppkurvendarstellung zwischen der Haidholzstraße und der Erschließungsstraße in der Begründung wäre wünschenswert.
2. Die Einmündungsbereiche aus dem Baugrundstück der Freiflächen-Photovoltaikanlage in den bereits vorhandenen Weg und der Erschließungsstraße (Fl.-Nr. 1437) des Baugebietes in die Haidholzstraße (Fl.-Nr. 1453/2) sind aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) nach den Richtlinien RAS 06 auszubauen. Es wird vorgeschlagen, entsprechende Sichtdreiecke einzuplanen.

Es wird empfohlen, die Sichtverhältnisse in den Einmündungsbereichen von jeder Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Bäume sind bis 3,00 m Höhe über Straßenoberkante aufzuasten. Bei der Bepflanzung (wenn möglich, nur mit Hochstammbäumen) und bei der Errichtung von Gartenmauern ist aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs darauf entsprechend zu achten. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Bäume, Lichtmaste und Ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

3. Sofern die Photovoltaik-Freiflächenanlage oder ein Teil davon vom Straßenverkehr aus sichtbar ist, wäre eine blendfreie und nicht reflektierende Ausführung erforderlich, damit eine Ablenkung des Verkehrs ausgeschlossen ist.
4. Zum Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer (ältere Menschen, Kinder und Behinderte) wird empfohlen, entlang des Baugebietes und im Verlauf der gesamten Erschließungsstraße einen Gehweg mit einer Seitenraumbreite von 2,50 m anzulegen (RAS 06). Gemäß der Richtlinie RAS-Q sollte dieser als Hochbord ausgebaut werden, um das Parken darauf auszuschließen. Durch Parkvorgänge wird die Sicht auf Kinder, die sich teilweise vor und hinter den Fahrzeugen bewegen und unkontrolliert die Fahrbahn betreten, eingeschränkt.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Zu 1. und 2.:

Die erforderlichen Radien der Erschließungsstraße (Fl.-Nr. 1437) an die Haidholzstraße (Fl.-Nr. 1453/2) werden entsprechend aufgenommen. Die Sichtdreiecke werden dargestellt.

Zu 3.:

Die Photovoltaik-Freiflächenanlage ist aufgrund der topographischen und baulichen Gegebenheiten voraussichtlich sowohl von der Haidholzstraße als auch von der Staatsstraße St 2049 nicht sichtbar.

Zu 4.:

Der Wohnweg entfällt aufgrund der geänderten Planung (keine Ausweisung eines Wohngebietes).

Belange des kommunalen Abfallrechtes

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.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Der Wohnweg entfällt aufgrund der geänderten Planung (keine Ausweisung eines Wohngebietes).

Belange des staatlichen Abfallrechtes

Im Geltungsbereich der o.g. Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind dem Landratsamt Kelheim –staatliches Abfallrecht- keine Altlastenverdachtsflächen, Altlasten bekannt.

Die Belange des staatlichen Abfallrechtes wurden ausreichend berücksichtigt.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim zu den Belangen des staatlichen Abfallrechts wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Wasserrechtes

Von Seiten der unteren Wasserrechtsbehörde kann lediglich auf wasserrechtlich relevante Belange hingewiesen werden:

Lage im Wasserschutzgebiet für die Brunnen II und III der Hallertauer Gruppe

Die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 2 BauNVO) ist nach Ziffer 6.2 der Schutzgebietsverordnung vom 11.09.1996 im gesamten Schutzgebiet verboten. Eine Befreiung kann nur unter den strengen Maßstäben des § 52 Abs. 1 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erteilt werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist bei einer Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser im Wasserschutzgebiet nicht anwendbar (§ 1 NWFreiV). Die wasserrechtliche Behandlung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanverfahren, sondern ist jeweils einem gesonderten Verfahren vorbehalten.

Lage in Gewässernähe

Die Planungen tangieren kein amtlich festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Eine Genehmigung nach § 78 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG ist nicht erforderlich.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim zu den Belangen des Wasserrechts wird zur Kenntnis genommen.

Es wird eine Befreiung entsprechend den Maßstäben des § 52 Abs. 1 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) beantragt.

Vom Investor ist ein gesonderter wasserrechtlicher Antrag (formlos, mit Lageplan und Aussagen zu den Erdarbeiten und Reinigungsmitteln) zur Behandlung des Niederschlagswassers einzureichen.

Belange des Städtebaus

Grundsätzlich bestehen gegen die Aufstellung des im Betreff genannten geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplanes aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Bei der weiteren Konzipierung des Wohngebietes ist jedoch folgender Sachverhalt zu berücksichtigen:

Die Gebäudestellung der Haupt- und Nebengebäude hat sich an die topographischen Verhältnisse zu orientieren. Aufgrund des stark geneigten Geländes ist eine differenzierte Betrachtungsweise bezüglich der Gebäudehöhen, der Geschossigkeit und der zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen aus städtebaulicher Sicht erforderlich.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim zu den Belangen des Städtebaus wird zur Kenntnis genommen.

Das Wohngebiet entfällt aufgrund der geänderten Planung. Somit ist eine differenzierten Betrachtungsweise bezüglich der Gebäudehöhen, der Geschossigkeit und der zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen nicht mehr erforderlich.

Belange des Immissionsschutzes

Gegen den o.g. Bauleitplan bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Auf Folgendes wird noch hingewiesen:

Wechselrichter bzw. Trafo-Stationen können sehr lärmintensiv sein. Bei der Planung dieser Anlagen ist daher darauf zu achten, dass in dem geplanten Wohngebiet keine Lärmbeeinträchtigungen durch diese Einrichtungen auftreten.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim zu den Belangen des Immissionsschutzes wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Lärmintensität der Trafostationen und Wechselrichter wird bei der konkreten Umsetzung auf der Ebene der Baugenehmigung beachtet. Hier wird auf ausreichende Abstände zu den nächstliegenden Wohngebäuden geachtet.

Belange der Unteren Naturschutzbehörde

Vorbemerkung:

Aufgrund der sehr kurzen Frist und des umfangreichen und teilweise komplexen Sachverhaltes war eine umfassende Bearbeitung nicht möglich. Daher muss die Stellungnahme unter dem Vorbehalt erfolgen, dass ggf. Aspekte übersehen wurden und erst im nächsten Verfahren aufgegriffen werden können.

Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Die Eingriffsregelung und die für den Naturschutz relevanten Themen im Umweltbericht wurden sachgerecht abgearbeitet.

Es wird gebeten, folgende Hinweise bei der weiteren Planung zu beachten:

1. Eingriffsregelung - Ausgleichsflächen

Die noch fehlenden Ausgleichsflächen müssen im nächsten Planungsschritt nachgewiesen werden (vgl. Umweltbericht S. 20). Lt. Begründung (S. 11) werden bislang 3.324 m² im Baugebiet erbracht. Nach den dafür zugrunde gelegten Flächengrößen ergeben sich allerdings nur 3.224 m² (Grünzäsur 2.481 m² + Feldgehölz 743 m²). Die Werte sollten nochmals überprüft und korrigiert werden.

2. 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.

3. Meldung an das Ökoflächenkataster

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

4. Vermeidungsmaßnahmen

Der Erhalt bestehender Gehölzflächen muss explizit festgesetzt werden.

5. Rückbau (Festsetzung 1.2)

Die Rückbauverpflichtung mit Folgenutzung „landwirtschaftliche Nutzfläche“ kann sich nur auf die Zaunfläche beziehen. Auf Flächen, die „für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt werden (Nr. 13.4), gilt diese Rückbauverpflichtung nicht.

Hinweis

Bezüglich der Einstufung des Gebietes als Konversionsfläche (Nr. 4.3 der Begründung) wird auf die Ausführungen zur Flächennutzungsplanänderung hingewiesen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim zu den Belangen der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1. und 4.:

Die Flächenwerte werden nochmals geprüft. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde können die ausstehenden Ausgleichsflächen am Ostrand des Sondergebietes nachgewiesen werden. Hierzu wurde am 30.04.2012 eine nochmalige Bestandaufnahme der zu erhaltenden Gehölze und Vegetationsstrukturen durchgeführt. Diese wird in Form einer Skizze Bestandssituation dem Umweltbericht beigelegt.

Darüber hinaus wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan ein neues Planzeichen „Gehölze zu erhalten“ aufgenommen.

Zu 2.:

Die Herstellung der Kompensationsfläche wird der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt.

Zu 3.:

Die Meldung in das Ökokontoflächenkataster erfolgt in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Stadt Mainburg an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz.

Zu 5.:

Die Rückbauverpflichtung wird entsprechend konkretisiert. Sie umfasst nur die Zaunfläche.

Zum Hinweis:

Der Hinweis des Landratsamtes Kelheim wird zur Kenntnis genommen. Das Wort Konversionsfläche wird in sämtlichen Plänen und Texten herausgenommen.

Der Antragsteller bzw. künftige Betreiber der Photovoltaik-Freiflächenanlage wird von der Stadt Mainburg aufgefordert eine Klärung zum Begriff „Konversionsfläche aus wirtschaftlicher Nutzung“ gemäß Clearingstelle zum EEG einzuholen.

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

Aus Sicht des Naturschutzes spricht nichts gegen die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage in der ehemaligen Kiesgrube. Wir gehen dabei davon aus, dass die dazugehörigen Auflagen eingehalten werden.

Der Bund Naturschutz stimmt deshalb dem Vorhaben zu, ist es doch auch ein Beitrag zur notwendigen Energiewende.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

3.3 Schreiben der Deutschen Telekom AG, Technik GmbH, Landshut vom 23.04.2012

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 18.04.2012 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 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:

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

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 4 Monaten benötigt.
- Eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, kann aus

wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

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 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 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom AG, Technik GmbH, Landshut wird zur Kenntnis genommen.

Das Wohngebiet entfällt aufgrund der geänderten Planung. Somit erübrigen sich die Aussagen zur unterirdischen Versorgung des Neubaugebietes.

3.4 Schreiben der E.ON Netz GmbH, Bamberg vom 25.04.2012

Da sich innerhalb des angegebenen Planungsgebietes keine Hochspannungsanlagen (110-kV) und Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH befinden, bestehen seitens unserer Gesellschaft keine Erinnerungen zum gegenständlichen Verfahren.

Nachdem eventuell Anlagen der E.ON Bayern AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sein können, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, dieses separat zu beteiligen.

Wir danken für die Beteiligung und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der E.ON Netz GmbH, Bamberg wird zur Kenntnis genommen.

3.5 Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 27.04.2012

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung wird von der Regierung von Niederbayern wie folgt Stellung genommen:

Maßstab bei der Beurteilung der o.g. Bauleitplanungen sind die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Landshut (RP 13) enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen.

Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP B VI 1.1 Ziel).

Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die eine Abwägung erfordern.

Es ist von besonderer Bedeutung, dass die bayerische Energieversorgung im Interesse der Nachhaltigkeit auch künftig auf einem ökologisch und ökonomisch ausgewogenen Energiemix aus den herkömmlichen Energieträgern Mineralöl, Kohle, Erdgas und Kernenergie, verstärkt aber auch erneuerbaren Energien, beruht (LEP B V 3.1.2 Grundsatz).

Es ist anzustreben, dass die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien erhalten und weiter ausgebaut und die Einsatzmöglichkeiten energiewirtschaftlich sinnvoller und energieeffizienter Kraft-Wärme-Kopplung ausgeschöpft werden (LEP B V 3.2.3 Grundsatz).

Es ist anzustreben, erneuerbaren Energien – Wasserkraft, Biomasse, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie – verstärkt zu erschließen und zu nutzen (LEP B V 3.6 Grundsatz).

Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten (LEP B VI 1 Grundsatz).

Auslegung

Durch das Plangebiet mit einer Größe von ca. 10 ha werden Flächen am Südostrand von Unterempfenbach – welche im gültigen Flächennutzungsplan zum Teil als MD und zum Teil als Abbaugebiet Kies gekennzeichnet sind – überdeckt. Mit der Planung sollen Flächen für ein MD, ein WA und zum überwiegenden Teil für ein SO Photovoltaik-Freiflächenanlage bereitgestellt werden. Es handelt sich um einen an eine geeignete Siedlungseinheit angebundenen Standort.

Deshalb ist die vorgelegte Planung als mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar zu betrachten.

Hinweis

Aufgrund der Überlagerung der Planung mit einem vorhandenen Wasserschutzgebiet ist das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu hören.

Üblicherweise sind für ehemalige Abbaugebiete Nachfolgenutzungen oder Rekultivierungsaufgaben festgesetzt. Eine Verträglichkeit der Planung mit den möglicherweise festgesetzten Nachfolgenutzungen wäre darzulegen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wird zur Kenntnis genommen. Die Verträglichkeit der Planung mit den festgesetzten Nachfolgenutzungen (hier v. a. Landwirtschaft) wird in der Begründung aufgezeigt.

3.6 Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg vom 02.05.2012

Zu den oben genannten Planungsvorhaben nimmt das AELF Abensberg wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Abbaugebiet – Kies dargestellt. Für das Planungsgebiet existiert ein Rekultivierungsplan. Der südliche Teil soll demnach als Magerwiese und Rückhaltemulde genutzt werden. Für den nördlichen Teil ist landwirtschaftliche Nutzung mit Ackerfläche angegeben.

Somit wird ein Großteil des Planungsvorhabens auf Flächen umgesetzt, die nach dem Kiesabbau, wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden sollten und unserer Ansicht nach beim Planungsvorhaben mit Ackerflächen gleichzusetzen sind.

Für den Planungsbereich der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird deshalb, nach Einstellung der geplanten Nutzung, eine Rückbauverpflichtung für die Photovoltaikanlage und die Rückführung in landwirtschaftliche Nutzung gefordert.

Durch die Gesamtplanung dürfen Erschließung und Bewirtschaftung der umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt werden.

Zur Vermeidung des Verbrauches zusätzlicher landwirtschaftlich genutzter Flächen sollte der Faktor für die Ausgleichsfläche den Faktor 0,2 nicht übersteigen. Die Planung sollte insgesamt so erfolgen, dass die notwendige Ausgleichsfläche im Planungsgebiet geschaffen werden kann.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen. Die Forderung nach einer Rückbauverpflichtung ist bereits in den Festsetzungen enthalten und umgesetzt. Sie wird in Bezug auf den Umgriff der Zaunlinie konkretisiert.

Durch die Bauleitplanung erfolgen bezüglich der Erschließung und Bewirtschaftung der umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen keine Beeinträchtigungen.

Es wird hier aufgrund der Vorbelastungen der Kompensationsfaktor 0,2 vorgesehen.

Der Ausgleich kann nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Planungsgebiet geleistet werden. Die Heckenstrukturen am Nordrand des Sondergebietes werden nun auf 15 m verbreitert sowie am Ostrand des Sondergebietes ausreichende Flächen vorgesehen.

3.7 Schreiben von Kabel Deutschland vom 20.04.2012

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.04.2012.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens.

Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme von Kabel Deutschland wird zur Kenntnis genommen.

3.8 Schreiben vom Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 17.04.2012

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentliche Belange gem. §4 Abs.2 BauGB nehmen wir zur geplanten Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Unterempfenbach Süd- ehemalige Kiesgrube“ wie folgt Stellung:

1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Der Vorhabensbereich liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes der Brunnen II und III der Wasserversorgung Mainburg. Zur nachhaltigen Sicherung von Qualität und Quantität des Schutzgutes Trinkwasser wurden in der dazugehörigen Verordnung entsprechende Auflagen und Verbote definiert.

Bei der wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Beurteilung von Vorhaben innerhalb des Schutzgebietes sind die Vorgaben der rechtskräftigen Schutzgebietsverordnung zu Grunde zu legen.

Ausweisung von Flächen als Sondergebiet „Freiflächen- Photovoltaikanlage“

Im Rahmen einer Voranfrage haben wir uns bzgl. einer möglichen Ausweisung im Wasserschutzgebiet mit E-Mail vom 03.02.2012 geäußert; auf die weiterhin gültigen Ausführungen der E-Mail wird verwiesen. Die in unserer E-Mail formulierten Vorgaben wurden in Ziffer 7 des Erläuterungsberichtes aufgenommen.

Im Rahmen des Antrags auf eine Ausnahmegenehmigung von der Schutzgebietsverordnung sind die in unserer E-Mail aufgeführten Punkte nachzuweisen.

Ein Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz wird laut den vorliegenden Unterlagen nicht benötigt.

Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes

Gem. §3 Ziffer 6.2 der rechtskräftigen Wasserschutzgebietsverordnung ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Auf die Ausweisung ist daher zu verzichten.

2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Erfahrungsgemäß fällt im Bereich des Sondergebietes „Freiflächen- Photovoltaikanlage“ kein Schmutzwasser an. Ein Anschluss an das kommunale Kanalnetz ist daher nicht erforderlich.

3. Hinweise zur Bodenversiegelung und Umgang mit Regenwasser

Es wird vorgeschlagen, durch entsprechende Festlegungen die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten). Laut Antragsunterlagen soll die Fläche als Grünfläche erhalten bleiben und anfallende Niederschlagswässer über eine breitflächige Versickerung dem Untergrund zugeführt werden. Die Versickerung hat dabei über die belebte Bodenzone zu erfolgen.

4. Gewässer

Oberflächengewässer sind durch den Umgriff der Freiflächenphotovoltaikanlage nicht betroffen. Rund 60 m nördlich verläuft der Empfenbach, ein Gewässer dritter Ordnung.

Auf Grund der örtlichen Randbedingungen kam es in der Vergangenheit mehrfach zu Überflutungsproblemen durch oberflächlich abfließendes Wasser aus dem Kiesgrubenbereich. Es ist darauf zu achten, dass aus dem Bereich kein zusätzliches Niederschlagswasser in Richtung Bebauung abgeleitet wird. Aus diesem Grund wurde die Rekultivierungsplanung mit Bescheid des Landratsamtes Kelheim vom 25.07.2011 geändert. Die Planung ist bescheidsgemäß umzusetzen – d.h. ohne Abweichungen hinsichtlich Geländemodellierung, ohne Einbringen von Fremdstoffen und unter Minimierung der Eingriffe in den Untergrund. Dies ist auch im Rahmen der im Erläuterungsbericht erwähnten Planung der Oberflächenentwässerung zu berücksichtigen. Da in der geänderten Rekultivierungsplanung ganz bewusst auf eine punktuelle Versickerung über Sickerbecken verzichtet wurde, sind die im nördlichen Grünstreifen geplanten Retentionsflächen aus der Planung zu streichen und nicht zu verwirklichen.

5. Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Dem Wasserwirtschaftsamt Landshut sind derzeit in diesem Gebiet keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.

Auf die westlich und südlich angrenzenden Altablagerungen wird hingewiesen.

6. Zusammenfassung

Gegenüber der Ausweisung des Sondergebietes „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterempfenbach Süd - ehemalige Kiesgrube“ bestehen bei Beachtung der vorstehenden Ausführungen und der rechtskräftigen Schutzgebietsverordnung keine grundsätzlichen Bedenken. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes ist jedoch gem. rechtskräftiger Schutzgebietsverordnung nicht zulässig.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Die Mischgebietserweiterung und die Ausweisung des Wohngebietes entfallen.

Es erfolgt eine flächige Versickerung über die belebte Bodenzone. Durch die Ausbildung der Umfahrt aus Schotterrasen mit einem Gefälle kann hier eine zusätzliche Retentionswirkung erzielt werden. Diese Maßnahme ist im Zuge der Bauausführung im Detail umzusetzen.

Das Oberflächenwasser soll aufgrund der Geländemodellierung nach Westen abgeleitet werden und von dort in einem Graben nach Norden abfließen. Die Ableitung des Oberflächenwassers zum Empfenbach hat über einen ausreichend dimensionierten Regenwasserkanal zu erfolgen. Zur Entschärfung der bekannten Probleme mit Überschwemmungen und Bodenerosion ist bei der Ansaat der Grünlandflächen im gesamten Geltungsbereich dem Saatgut Kresse o. ä. schnellwüchsige Arten beizufügen, um ein baldiges Schließen der Vegetationsdecke zu erreichen und somit einen wirksamen Erosionsschutz zu erzielen.

Die Stadt Mainburg wird diesbezüglich Regelungen mit dem Projektentwickler (Absicherung gegenüber Dritten, Kostenübernahme) im Erschließungsvertrag aufnehmen.

3.9 Gemeinsamer Ortstermin mit den Fachstellen (Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Zweckverband zur Wasserversorgung) am 24.05.2012

Einleitend dankt Herr Stadtbaumeister Ecker allen Anwesenden und übergibt das Wort an Frau Linke. Themen sind u. a. das Baugebiet nördlich der geplanten PV-Anlage, die Beachtung der Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes zum Wasserschutzgebiet und zu Retentionsflächen sowie die Diskussion um die Bezeichnung des Geltungsbereiches als Konversionsfläche.

Nach angeregter Diskussion wurde folgendes Vorgehen vereinbart:

- Die geplante Erweiterung des **Dorfgebietes** (im Dbl. 113) und das geplante **Wohngebiet** (Dbl. 113 und Bebauungsplan) im Norden des Sondergebietes „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ werden vom Wasserwirtschaftsamt aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet abgelehnt. Hier werden zum einen die geringere Deckschicht im Norden und der Eingriff in den Untergrund durch die Errichtung von Kellern genannt.
- Herr Ecker plädiert dafür, dass die vorgesehenen Flächen vorerst herausgenommen und als Grünfläche dargestellt werden.
- Frau Linke wird gebeten die Angebundenheit für einen Umgriff der Sondergebietsflächen, wie im Vorentwurf, nochmals mit der Regierung von Niederbayern zu prüfen. Falls dies gegeben ist, wird der Umgriff der Modulflächen auf diese Flächen beschränkt. Herr Götz erläutert, dass er auch nur für diese Flächengröße eine Einspeisezusage (2,2 MW) erhalten hat und die Erweiterung um 50 m nach Norden somit nicht benötigt.
- Herr Ecker erkundigt sich nach einer Chance zur Anpassung des derzeitigen bestehenden Wasserschutzgebietes an die vorhandene Bebauung.
- Hierauf legt Herr Siebler vom Wasserzweckverband ein Schreiben des Sachverständigenbüros für Grundwasser Dr. K.-H. Prösl vom 16.05.2012 vor. Hierin wird eine Reduzierung der derzeit gestatteten Entnahmemenge 800.000 m³/a auf eine Gesamtjahresmenge von 600.000 m³/a genannt. Somit kann das Einzugsgebiet des Wasserschutzgebietes voraussichtlich in den nächsten Jahren zurückgenommen werden. Dann wäre langfristig auch eine Baugebietsausweisung möglich.
- Der genehmigte, vor Gericht bestätigte und mit den Anwohnern abgestimmte Rekultivierungsplan vom 27.09.2011 für den Kiesabbau muss laut Frau Dettenhofer bei der Bauleitplanung der Photovoltaik-Anlage beachtet werden. Eine Tektur kommt aus ihrer Sicht nicht in Betracht. Die Höhen aus dem Rekultivierungsplan sind auch für die Bauleitplanung maßgeblich. Daher werden im Bebauungsplan die Höhenlinien nicht mehr aufgezeigt. Frau Linke wird einen Querverweis auf den gültigen Rekultivierungsplan in die Begründung zum Bebauungsplan aufnehmen. Herrn Ecker liegt der Rekultivierungsplan vom 27.09.2011 in Farbe vor.
- Die zum Schutz der Anwohner von der Stadtverwaltung vorgesehenen Regen-Rückhaltemulden werden vom Wasserwirtschaftsamt nicht befürwortet. Der vorhandene Rekultivierungsplan soll eingehalten werden. Abweichende Bodenbewegungen oder Einbringung von Fremdmaterial dürfen nicht vorgenommen werden. Das Oberflächenwasser soll aufgrund der Geländemodellierung nach Westen abgeleitet werden und von dort in einem Graben nach Norden abfließen.
- Zur Entschärfung der bekannten Probleme mit Überschwemmungen und Bodenerosion schlägt Frau Linke vor, bei der Ansaat der Grünlandflächen im gesamten Geltungsbereich dem Saatgut Kresse o. ä. schnellwüchsige Arten beizufügen, um ein baldiges Schließen der Vegetationsdecke und somit einen wirksamen Erosionsschutz zu erzielen. Herr Deifel ergänzt hierzu, dass in einigen Jahren, nach Schließen der Vegetationsdecke keine Erosion mehr gegeben ist.
- Frau Dettenhofer erläutert nochmals, dass es sich aus ihrer Sicht bei dieser Kiesgrube nicht um eine Konversionsfläche handelt. Sie erklärt, dass dies für die Bauleitplanung auch keine Rolle spielt, da hier im Hinblick auf die Landesplanung (IMS vom 14.01.2011) eine „Angebundenheit“ gegeben sei.

- Frau Linke und Herr Götz verweisen darauf, dass die Förderfähigkeit des Projektes nur gegeben ist, sofern die Fläche als Konversionsfläche anerkannt wird. Derzeit ist bereits eine Rechtsanwältin beauftragt, die Anerkennung als Konversionsfläche zu klären. Als Kompromiss wird Frau Linke das Thema Konversion in den Plänen und Begründungen bzw. dem Umweltbericht nicht mehr erwähnen.
- Für die PV-Anlage wird eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung vom Wasserschutzgebiet erforderlich. Diese kann nach Aussage von Frau Fuchs formlos gestellt werden. Sie sollte neben einem Lageplan Aussagen zu Eingriffen in das Erdreich und Reinigungsmitteln für das Reinigen der Modulflächen enthalten. Der Antrag ist vom Büro Nowak + Götz in der 22. KW bei der Stadt Mainburg einzureichen (rechtzeitig vor Bau- und Umweltausschuss-Sitzung am 12.06.2012).

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Das Protokoll des gemeinsamen Ortstermins am 24.05.2012 in der ehem. Kiesgrube wird zur Kenntnis genommen.

Anmerkung der Verwaltung:

Mit E-Mail-Nachricht vom Mittwoch, den 13.06.2012 teilte uns Frau Linke vom Büro Linke + Kerling folgendes mit:

Gestern waren in der Sitzung mehrere Nachbarn anwesend. Diese suchten nach der Sitzung den Kontakt mit Herrn Götz und mir zur Thematik Oberflächenwasserabfluss, worauf spontan noch eine kurze gemeinsame Ortsinsicht erfolgte, um zu sehen, wo das Wasser fließt, wenn es regnet.

1. Der Grabenlauf im Westen ist nicht vorhanden

Die Aussage, dass das Wasser in einem Graben neben dem Weg am Westrand fließt stimmt nicht. Der einstmals vorhandene Graben wurde schon vor längerem im Zuge der Asphaltierung des Feldweges (= Privatweg) durch die Dorfgemeinschaft aufgelassen. Das Oberflächenwasser fließt hier am Ostrand der Fahrbahn. Allerdings kommt das auf dem Weg fließende Wasser nicht aus der Kiesgrube, sondern vor allem von den Hopfenanbauflächen im Südwesten. Das Wasser aus der Kiesgrube, wird, wie angesprochen, v. a. von dem tiefer als die rekultivierte Kiesgrube, aber höher als der Feldweg liegenden Röhrichtband (= hellblau im Bestandsplan) am Westrand aufgenommen. Die Wiederherstellung eines Grabenlaufs ist aufgrund der beengten Situation (Baumreihe, Böschungen) meines Erachtens auch nicht möglich.

Hinweis: Ich hatte diesen Satz "Das Oberflächenwasser soll aufgrund der Geländemodellierung nach Westen abgeleitet werden und von dort in einem Graben nach Norden abfließen." aufgrund der Aussagen des Landratsamtes und Wasserwirtschaftsamtes aus der Aktennotiz zum Ortstermin vom 24.05.2012 entnommen und gestern Mittag in die Abwägung aufgenommen. Vielleicht sollten sie hier eine Anmerkung zum Sitzungsprotokoll machen. Somit stimmt diese Vorgabe des Landratsamtes Kelheim und Wasserwirtschaftsamtes allerdings mit der tatsächlichen Situation nicht überein.

2. Der Grabenlauf im Norden ist, wie aufgezeigt, verrohrt (in etwa ab dem öffentlichen Weggrundstück)

Hier wird mit sehr hohen Wassermengen gerechnet, was an den etwa 1 m breiten und 3 m langen Gitterrosten als Einlauf in den Kanal zu erkennen ist. Nach Aussage eines Nachbarn ist der Kanal aber kaputt (gebrochen). Dies wurde bei einer Überprüfung mittels Kamera-Fahrt festgestellt. Herr Wimmer, Stadt Mainburg, weiß angeblich bereits Bescheid. Der Kanal sollte schnellstmöglich repariert werden, um den Abfluss zu gewährleisten und nicht unnötig zu verringern.

3. Zweite Entwässerungslinie weiter im Osten, die inzwischen entfallen ist

Im Gespräch wurde darauf hingewiesen, dass es bis zur Überarbeitung der Rekultivierung in den letzten Jahren einen bestehenden Weiher am Nordrand der Kiesgrube bzw. am unmittelbaren Siedlungsrand gab (siehe auch Darstellung im Rekultivierungsplan von 2005). Dieser Tiefpunkt hat nach Aussagen der Nachbarn sehr gut als Regenrückhaltung funktioniert und besaß einen Überlauf in den Empfenbach (ebenfalls unterirdisch). Dieser Weiher und die Rohrleitung wurden im Zuge der Neubebauung an der Haidholzstraße aufgelassen.