Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sandelzhausen-Mitte";
Ergebnis der 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. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 12.03.2013 bis 12.04.2013 statt.

Dabei wurden folgende Einwände und Anregungen geäußert:

Ingrid und Franz Braun, Schreiben vom 11.04.2013:

Nach dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sandelzhausen Mitte“ ist östlich der Parzelle 1 eine Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen, nördlich der Parzelle 8 eine Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen. Um eine Beschattung meiner Photovoltaik Anlage durch diese Bepflanzung auszuschließen, bitte ich deshalb, dies zu berücksichtigen und die Bepflanzung dementsprechend wählen und in Zukunft Sorge zu tragen das keine Beeinträchtigung durch Beschattung hoher Bäume oder Sträucher entstehen kann.

Von unserem Grundstück aus gesehen, östlich und südlich, getrennt durch einen Feldweg grenzen wir an das zu erschließende Baugebiet. Größtenteils erfolgt die Erschließung über die Straße „Am Breitenrain“ und dem damals dort gelegenen Spielplatz wo eine Zufahrtsstraße entsteht.

Während der Erschließung und später ist über einen längeren Zeitraum mit erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge sowie den dadurch entstehenden Lärm und Staub usw. zu rechnen.

Um diese Belastung in dieser Zeit einigermaßen einzudämmen und erträglich zu machen, wäre es vorteilhaft, im besagten Bereich Schutzmaßnahmen in geeigneter Form und Größe zu treffen, z. B. Lärmschutzwand, blickdichter Bauzaun etc.

Ich bitte Sie, dies in die künftigen Planungen mit einfließen zu lassen und die entsprechenden Maßnahmen vor dem Erschließungsbeginn zu treffen.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Bei den Grünflächen östlich der Fl. Nr. 873/1 (Am Breitenrain 30) handelt es sich um das bestehende Biotop Nr. 7336-0140-001. Die Beschattung des Grundstückes von dieser Seite ändert sich durch den Bebauungsplan nicht. Im Süden sind auf der Grünfläche zwischen dem Grundstück und der geplanten Straße keine Bäume oder hohen Sträucher vorgesehen. Durch die Beseitigung von 3 bestehenden Bäumen für die Erschließungsstraße verbessert sich die Situation bezüglich der Beschattung erheblich.

Um die Belastungen während der Zeit der Erschließungsarbeiten zu reduzieren, werden die Baufirmen darauf hingewiesen, entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12.03.2013 bis 12.04.2013 statt. Insgesamt wurden 31 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz
- Energienetze Bayern

- Erdgas Südbayern GmbH
- E.ON Bayern AG
- Deutsche Telekom
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Abfallrecht
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Gesundheitswesen
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Tiefbau
- Polizeiinspektion Mainburg
- Regionaler Planungsverband Landshut
- Staatliches Bauamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Gemeinde Rudelzhausen vom 07.03.2013
- Markt Wolnzach vom 07.03.2013
- Vermessungsamt Abensberg vom 07.03.2013
- Bayerischer Bauernverband vom 18.03.2013
- Amt für ländliche Entwicklung vom 20.03.2013
- Stadt Geisenfeld vom 20.03.2013
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 27.03.2013
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, Gemeinde Volkenschwand vom 27.03.2013
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Städtebau vom 04.04.2013
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Straßenverkehrsrecht vom 04.04.2013

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 08.03.2013

Die Stadt Mainburg beabsichtigt, im Ortsteil Sandelzhausen neue Wohnbauflächen zu schaffen. Im vorangegangenen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB hat die Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 19.09.2012 ihre grundsätzliche Zustimmung zu den Planungen dokumentiert, insbesondere da diese an städtebaulich sinnvoller Lage erfolgen. In Anbetracht des geplanten Umfangs der Neuausweisungen sowie der umfangreichen Reserveflächen am Hauptort wurden zur abschließenden Beurteilung der Planungen ein qualifizierter Bedarfsnachweis und eine Auseinandersetzung mit den bestehenden Baulandreserven gefordert.

Die nun vorliegenden Planungen sehen eine deutliche Reduktion der im Ortsteil Sandelzhausen neu auszuweisenden Flächen vor. Weitere Wohnbauflächen sollen erst bei Bedarf und auf Basis eines Rahmenplans ausgewiesen werden. Das ist aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung zu begrüßen.

Allerdings wurde weder die seitens der Regierung von Niederbayern geforderte Bedarfsprognose erstellt, noch erfolgte eine Auseinandersetzung mit den bestehenden Baulandreserven. In Anbetracht der mittelfunktion und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Mainburg erscheint die nun vorliegende Ausweisung neuer Bauflächen aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung auch ohne einen detaillierten Bedarfsnachweis noch hinnehmbar. Auf Grund des im o. g. Schreiben der Regierung von Niederbayern bereits dargelegten Konflikts der Planungen mit dem LEP-Ziel B VI 1.1 zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden wird der Stadt Mainburg auch weiterhin empfohlen, sich mit bestehenden Flächenreserven auseinanderzusetzen und nicht realisierbare Flächen aus der Darstellung des Flächennutzungsplans heraus zu nehmen.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme betrifft das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und wird dort entsprechend gewürdigt.

3.2 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 28.03.2013

Mit Schreiben vom 22.08.2012 haben wir zum Vorentwurf für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sandelzhausen-Mitte“ Stellung genommen. Unsere darin enthaltenen Ausführungen besitzen auch für den vorliegenden Entwurf Gültigkeit und sind zu beachten.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Baugebiet und den Außeneinzugsgebieten sehen wir noch Ergänzungs- und Klarstellungsbedarf:

- Wie in vorausgegangenen Gesprächen aufgezeigt, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht die punktuelle Versickerung über Sickerschächte kritisch gesehen. Durch die konzentrierte, punktuelle Versickerung sind unkontrollierte Austritte von Schicht- und Hangwässern und damit eine Beeinträchtigung Dritter nicht auszuschließen.
- Es ist zu prüfen, in wie weit die Parzellen 46, 52-54 und 66-69 nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden können.
- Für die Privatgrundstücke ist eine Kombination aus breitflächiger Versickerung und Rückhaltung mit Möglichkeit der Brauchwassernutzung zur Niederschlagsentwässerung im Bebauungsplan festzusetzen. Die Rückhalteeinrichtungen sind so auszubilden, dass die Hälfte des Volumens nach einem Regenereignis wieder zur Zwischenspeicherung für kommende Niederschlagsereignisse zur Verfügung steht. Um dies sicherstellen zu können, ist eine gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal vorzusehen.
- Das in den beiden Gräben abgefangene Niederschlagswasser aus dem Außeneinzugsgebiet ist gedrosselt in das Regenwassersystem einzuleiten. Die vorhandenen Kanäle sind hinsichtlich einer ausreichenden Leistungsfähigkeit zu überprüfen.
- Für das über die Notüberläufe der beiden Becken abfließende Wasser ist eine gesicherte Entwässerung (z. B. aufgeweiteter Einlaufbereich im Regenwasserkanal) vorzusehen, um ein unkontrolliertes Abfließen zu verhindern.
- Die verschiedenen Einleitungsstellen in den Sandelbach sind in der Planung aufzuzeigen. Laut Aussage der Stadt Mainburg existiert für die bestehende Einleitungsstelle, die ebenfalls genutzt werden soll, keine wasserrechtliche Erlaubnis. Für sämtliche Einleitungsstellen ist daher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Es ist ein detailliertes Entwässerungskonzept aufzustellen, das auch bereits den endgültigen Umgriff des Baugebietes in Sandelzhausen einschließlich der künftigen Erweiterungen aufzeigt. Die Erkenntnisse aus dem Baugrundgutachten sind dabei zu berücksichtigen.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Das Regenwasser wird über Regenrückhaltebecken in den Untergrund geleitet. Punktuelle Versickerung durch Sickerschächte findet nicht statt.

Die Parzellen 46 und 52-54 werden an den neuen Regenwasserkanal angeschlossen und das Regenwasser kann in das Regenrückhaltebecken (RRB 2) eingeleitet werden. Die Parzellen 66-69 werden an den bestehenden Regenwasserkanal in der vorhandenen Straße eingeleitet. Die Festsetzung im Vorentwurf unter 2.3.8.2, dass Regenwasser aus den genannten Parzellen auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist, entfällt.

Zusätzlich zu den Regenrückhaltebecken ist auf jedem Baugrundstück eine Retentionszisterne mit einem Rückhaltvolumen von ca. 3 m³ zu erstellen. Mithilfe dieser Retentionszisternen werden ein berechenbarer Regenwasserrückhalt und eine Dämpfung der Abflussspitzen im Kanal erreicht.

In den Festsetzungen wird unter Abwasserbeseitigung der Punkt 2.3.8.2 geändert, wie folgt:

„Auf jeder Parzelle ist eine Retentionszisterne mit einem Rückhaltvolumen von ca. 3 m³ zu erstellen“.

Das Oberflächenwasser aus dem südlichen Graben wird in das Regenrückhaltebecken (RRB 1) eingeleitet. Aus dem nördlichen Graben erfolgt die Einleitung über einen Schacht in den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße am Breitenrain. Dazu liegen Berechnungen der SiwaPlan Ing.-Ges. mbH vor.

Aus den Rückhaltebecken ist eine gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal über Schächte vorgesehen, um nach einem Regenereignis ausreichende Kapazität für kommende Niederschlagsereignisse sicherzustellen. Das Gelände um das Regenrückhaltebecken 1 wird als Mulde ausgebildet, um evtl. überfließendes Wasser aufzufangen. Beim Regenrückhaltebecken 2 erfolgt der Notüberlauf über die Straßenflächen im Bereich des Kreisverkehrs. Angrenzende Grundstücke im Süden werden nicht beeinträchtigt.

Bestehende Einleitungsstellen in den Sandelbach werden beim Entwässerungskonzept eingetragen. Für sämtliche Einleitungsstellen wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Beim aufgestellten detaillierten Entwässerungskonzept wurden die Erkenntnisse aus dem Baugrundgutachten berücksichtigt. Für zukünftige Erweiterungen des Baugebietes werden weitere Regenrückhalteeinrichtungen erforderlich. Eine Änderung der aktuellen Planung ist nicht erforderlich.

3.3 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz vom 04.04.2013

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen nach den erfolgten Änderungen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Hinweise:

1. Zuordnung: Die Zuordnung der Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan erfolgt in der Festsetzung 3.2.2. lediglich in allgemeiner Form. Aus Gründen des Vollzugs und der Refinanzierung sollten die Ausgleichsflächen konkret dem Bebauungsplan zugeordnet werden (durch Auflistung der eingesetzten Fl.-Nrn. und Verweis auf die Begründung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).
2. Bilanzierung Ausgleichsflächen: Der ermittelte Flächenüberschuss von 704 qm (auf Fl.-Nr.778/9, Gem. Oberempfenbach) ist nicht zutreffend. Von der Ausgleichsfläche Fl.-Nr.670/1, Gem. Sandelzhausen, wurde bereits 2011 eine Teilfläche von 750 qm in Anspruch genommen, und zwar als Ausgleich für die Zerstörung von Feuchtflächen auf den Sandelzhausener Dorfwiesen. Die Restfläche von 2.471 qm kann vereinbarungsgemäß mit einem Faktor von 1,5 angesetzt werden, woraus sich eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 3.707 qm ergibt. In der Gesamtschau werden damit nicht 3,52 ha Ausgleichsflächen festgesetzt, sondern 3,41 ha. Damit ergibt sich ein Defizit von ca. 370 qm und kein Überschuss.
3. Detailabstimmung: Bezüglich der Planung der Ausgleichsflächen ist vor der Ausführung noch eine Detailabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde notwendig. In einigen Punkten besteht Änderungs- oder Ergänzungsbedarf.
4. Artenschutz: Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelten Ausgleichsmaßnahmen von 1,0 ha für Feldbrüter sowie 0,41 ha für Hecken- und Gehölzbrüter werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen mit abgedeckt. Darüber hinaus sind die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen zur Gehölzbeseitigung (nur zwischen Oktober und Februar) und Baufeldfreimachung (nur zwischen August und Mitte März) zu beachten.
5. Herstellung und Entwicklung der Kompensationsflächen: Die Herstellung der Kompensationsflächen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungsziels ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.
6. 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.
7. Zweckbestimmung und dingliche Sicherung: Sofern bei den Ausgleichsflächen Privatflächen enthalten sind, wird gebeten, die der Stadt Mainburg bekannten Regelungen bzgl. Kompensationsflächen im Privatbesitz (dingliche Sicherung) zu beachten.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:Zu 1. Zuordnung

Die Flurnummern der Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplan unter 3.2.2 Ausgleichsflächen aufgelistet und auf die Begründung / Eingriffsregelung wird verwiesen.

Zu 2. Bilanzierung der Ausgleichsflächen

Die Nachberechnung ergab einen Fehlbestand von 420 m². Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Kelheim ist dieser Fehlbestand auf Grund der Qualität der übrigen Ausgleichsmaßnahmen zu vernachlässigen. Eine Anpassung der Planung ist somit nicht erforderlich.

Zu 3. Detailabstimmung

Die Details werden zur gegebenen Zeit für jedes Grundstück einzeln mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Kelheim abgestimmt.

Zu 4. Artenschutz

Die Gehölbeseitigung wurde bereits im Februar 2013 durchgeführt, also innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Zeiten.

Falls die Baufeldfreimachung (Oberbodenabtrag) vor Mitte August stattfindet, wird das Gelände zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten durch Herrn Dipl. Biol. Mayer (Verfasser der saP) auf das Vorhandensein von Wiesenbrütern untersucht. Die Baufeldfreimachung erfolgt erst nach der Freigabe durch Herrn Mayer.

Zu 5. Herstellung und Entwicklung der Kompensationsflächen

Der Beginn der extensiven Nutzung wird dem Landratsamt Kelheim (Untere Naturschutzbehörde) für jedes Grundstück separat schriftlich mitgeteilt.

Die Erreichung des Entwicklungsziels wird durch die Stadt Mainburg oder durch einen Beauftragten der Stadt Mainburg im Rahmen des Monitoring überwacht.

Zu 6. Meldung an das Ökoflächenkataster

Die Meldung der festgelegten Kompensationsflächen an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz wird durch die Stadt Mainburg oder deren Beauftragten durchgeführt.

Zu 7. Zweckbestimmung und dingliche Sicherung

Alle Ausgleichsflächen befinden sich im Besitz der Stadt Mainburg. Eine dingliche Sicherung ist daher nicht erforderlich.

3.4 Stellungnahme Energie Südbayern GmbH vom 20.03.2013

Wir beabsichtigen das Planungsgebiet mit Erdgas zu erschließen. Die Versorgung kann durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes sichergestellt werden. Die Details für die Erschließung werden in einer Erschließungsvereinbarung festgelegt. Wir bitten Sie um Aufnahme der Erdgasversorgung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Im Bebauungsplan ist bereits als Hinweis unter 2.5.5 enthalten:

„Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas wird von Energie Südbayern GmbH sichergestellt.“

3.5 Stellungnahme Kabel Deutschland vom 17.04.2013

Im Bereich Ihrer beabsichtigten Baumaßnahme befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Beachtung unserer Kabelschutzanweisung, hierbei ist dem Punkt 6 besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Sind Sie nicht im Besitz der Kabelschutzanweisung, dann kann diese bei uns angefordert werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens

drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Bitte beachten Sie, dass bei Änderung Ihrer angegebenen Baumaßnahme eine erneute Bestandsauskunft erforderlich ist. Eine Weitergabe der ausgegebenen Unterlagen an Dritte ist untersagt. Diese Auskunft verliert mit Ablauf von 8 Wochen ihre Gültigkeit.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Im Bebauungsplan werden die Telekommunikationsanlagen anhand des übersandten Planes eingetragen. Die Kabelschutzanweisung und die genannten Zeitvorgaben für Verlegungsarbeiten werden beachtet.

3.6 Stellungnahme E.ON Netz vom 12.04.2013

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, diese separat zu beteiligen.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Verfahren waren E.ON Bayern AG und weitere Netzbetreiber beteiligt. Es wurden keine Einwände geäußert. Ferner liegen Spartenpläne vor, die für die Erschließungsplanung angefordert worden waren.