

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sandelzhausen-Mitte", Änderung mit Deckbl.-Nr. 2;
Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 11.12.2015 bis 11.01.2016 statt. Es wurde eine Stellungnahme abgegeben.

1. Eigentümer Parzelle 6, Schreiben vom 07.01.2016

Hiermit erheben wir Einspruch gegen die Entfernung der Bäume 1. Wuchsgröße östlich der Parzelle 6 sowie der Baum 1. Wuchsgröße östlich des Wendeplatzes für Müllfahrzeuge.

Die Bäume stellen einen Schutz bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmittel und Flüssigdünger auf der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Lebensraum unseres Grundstücks dar. Durch das Blattwerk wird die Lärmemission der Staatsstraße gefiltert, die sogar bis zu den obersten Grundstücken recht gut hörbar ist.

Des Weiteren spenden sie Schatten für spielende Kinder und werden so der im Exposé gepriesenen familienorientierten Siedlung in der Hallertau, mit gewachsenen Grünflächen, gerecht.

Die vier betroffenen Bäume stellen eine logische Fortsetzung der Bepflanzung im Norden dar.

Die unteren Grundstücke, deren Besitzer keine Bepflanzung wünschen, werden von diesen Bäumen nicht beeinträchtigt, da ein ausreichender Abstand vorhanden ist.

Wir bedauern die Entscheidung des Bauausschusses der Stadt Mainburg, die betroffenen Bäume im gesamten Baugebiet ersatzlos zu entfernen sehr. Der Schutz der vier genannten Bäume liegt unserer Familie sehr am Herzen. Es würde uns freuen einen Weg zu finden die Bäume zu erhalten.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Eigentümer der Parzelle 6 wird zur Kenntnis genommen.

Die Bäume östlich der Parzelle 6 sowie östlich des Wendeplatzes bleiben zur Abrundung bzw. Abschirmung im Nordosten erhalten.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.12.2015 bis 11.01.2016 statt. Insgesamt wurden 23 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- E.ON Netz GmbH Service Leitungen
- Kabel Deutschland GmbH
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
- Landratsamt Kelheim Abfallwirtschaft
- Landratsamt Kelheim Gesundheitswesen
- Landratsamt Kelheim Immissionsschutz

- Landratsamt Kelheim Straßenverkehrsrecht
- Landratsamt Kelheim Tiefbauabteilung
- Regierung von Niederbayern
- Regionaler Planungsverband Landshut
- Staatl. Bauamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg, Schreiben vom 07.12.2015
- Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 21.12.2015
- Wasserwirtschaftsamt Landshut, Schreiben vom 07.12.2015
- Bayernwerk AG, Schreiben vom 09.12.2015
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Schreiben vom 11.01.2016

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 11.01.2016

Bereich Forsten:

Wie schon in unserer Stellungnahme vom 14.07.2015 weisen wir nochmal darauf hin, dass von einer Eschenpflanzung aus den damals genannten Gründen abgeraten wird. Weitere Einwände werden nicht erhoben.

- Mit 9 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen. Hier handelt es sich um den Pilz *Chalora fraxinea*. Dieser befällt ausschließlich Eschen. Da dies jedoch nicht in jedem Fall geschieht und ein Übergreifen auf die anderen Baumarten ausgeschlossen ist, werden die wenigen Eschen (es handelt sich hier um 12 Stück) nicht entfernt.

3.2 Landratsamt Kelheim, Schreiben vom 07.01.2016

Belange des Städtebaus:

Aus städtebaulicher Sicht wird die beantragte Bebauungsplanänderung nicht positiv bewertet. Die Zulassung von Stützmauern bis 1,20 m ab natürlichem Gelände direkt an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn ist aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet um die natürliche Topographie zu erhalten. Neben den Stützmauern sind eventuell noch Absturzsicherungen (0,90 m) erforderlich. Es werden Abgrenzungen an den Grundstücksgrenzen bis 2,10 m entstehen und die damit verbundenen Nachbarbeschwerden.

Folgende Änderungen der Festsetzung kann befürwortet werden:

Die Zulassung von Stützmauern an der Grundstücksgrenze ist ausnahmsweise im Zufahrtbereich zu Stellplätzen / Garagen möglich.

- Mit 9 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Belange des Städtebaus wird zur Kenntnis genommen. In der Praxis wird von den Bauwerbern oftmals eine Terrassierung des Grundstücks gewünscht, um die relativ starke Hangneigung auszugleichen. Stützmauern im Grundstück führen zu einer Einschränkung bei der Nutzbarkeit der Freifläche, da die Grundstücke relativ klein geschnitten sind (flächensparende Bauweise). Um die deshalb kleinen Gartenflächen optimal nutzen zu können sind deshalb Stützmauern an den Grundstücksgrenzen notwendig.

Zudem ist bereits ab einer Höhe von 50 cm eine Absturzsicherung nötig, die bei einer Stützmauer an der Grundstücksgrenze bereits durch den Gartenzaun gegeben ist. Durch die üblicherweise vorgenommenen Bepflanzungen stellen die Stützmauern mit einer max. Höhe von 1,20 m keine Beeinträchtigung des baulichen Siedlungsbildes dar.

Stützmauern bis max. 1,20 m Höhe sollen deshalb auch an der Grundstücksgrenze zulässig sein. Eine Anpassung der Planung erfolgt nicht.

Belange des Naturschutzes:

Bereits bei den vorangegangenen Planfassungen – zuletzt in der Stellungnahme vom 16.07.2015 – wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass eine umfassende Überarbeitung der Planung erforderlich sei.

Neu ist allerdings nur der Anhang zur Tektur, der erforderlich wurde, da zum wiederholten Male im Baugebiet gesetzlich geschützte Gehölzbestände beseitigt wurden – diesmal durch neu konzipierte Erschließungsmaßnahmen. Für diese Biotopzerstörung wurde eine ergänzende Bilanzierung vorgenommen und der zusätzliche Ausgleich in der Karte 3j dargestellt. Dabei wurde auch die zunächst deklarierte Fehlfläche von 216 qm einbezogen.

Nahezu sämtliche Hinweise aus der vorangegangenen Stellungnahme wurden nicht berücksichtigt.

Nach wie vor fehlen:

1. Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Zerstörung von gesetzlich geschützten Gehölzbeständen (Art. 23 BayNatSchG):

Bislang liegt der Unteren Naturschutzbehörde kein entsprechender Antrag vor. Ohne diese Ausnahmegenehmigung ist die Rodung als Ordnungswidrigkeit einzustufen. Mittlerweile beläuft sich die Fläche der in mehreren Tranchen beseitigten Gehölzbestände im Baugebiet auf 2.620 qm. Bislang wurde lediglich für die Beseitigung von 999 qm eine Genehmigung erteilt. Hierbei ist ergänzend anzumerken, dass die darin festgesetzte Meldung über die Fertigstellung der Ersatzpflanzungen (Frist am 31.12.2013 abgelaufen) immer noch nicht erfolgt ist.

2. Vermeidung:

Die Vermeidungsmaßnahme „weitgehende Schonung der vorhandenen Biotope“ (S. 5) ist angesichts von Biotopzerstörungen in einem Umfang von ca. 2.600 qm nicht nachvollziehbar und sollte daher gestrichen werden.

3. Überarbeitung der Maßnahmenkonzepte und –pläne für die Ausgleichsflächen:

Auf der Grundlage der Planunterlagen (Begründung Nr. 6, S. 8-14 und Karten 3a bis 3j) ist eine fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen nicht möglich, da wesentliche Aspekte nicht geregelt werden. Dabei sollte auch der aktuelle Landschaftsplan einbezogen werden, da er diesbezüglich wertvolle Hinweise enthält.

4. Überarbeitung der Karte 2 „Planung und Einstufung der geplanten Nutzung“:

Die Karte wurde nicht an den aktuellen Stand angepasst.

5. Festsetzungen 3.1.3 und 3.1.7:

Der Unterschied zwischen den Festsetzungen 3.1.3. („Gehölzbestand, kann entfernt werden“) und 3.1.7. („zu entfernender Gehölzbestand“) ist nicht klar. Der Sachverhalt sollte entweder konkretisiert oder auf eine Festsetzung reduziert werden.

6. 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.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass zu den bereits 2013 festgesetzten Flächen noch keine Meldung bei der Unteren Naturschutzbehörde eingegangen ist.

7. 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. Es wird gebeten, die Untere Naturschutzbehörde in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die bereits 2013 festgesetzten Flächen noch nicht im Ökoflächenkataster enthalten sind und auch noch keine Information bei der Unteren Naturschutzbehörde über die Meldung eingegangen ist.

8. 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 9 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Belange des Naturschutzes, wird zur Kenntnis genommen.

Die nach der Entwurfsgenehmigung beseitigten Biotopbestände werden in den Bestandsplan eingetragen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen wurden bereits in der Berechnung berücksichtigt.

Zu 1)

Die Beantragung der Ausnahmegenehmigung erfolgte zwischenzeitlich formlos durch die Stadt Mainburg. Für einen Teil der zu rodenden Flächen wurde bereits eine Rodungsgenehmigung beantragt und auch erteilt.

Zu 2)

Der Hinweis der „weitgehenden Schonung der Biotope“ wird aus der Ausgleichsflächenberechnung Seite 5 entfernt, da er nicht mehr zutreffend ist.

Zu 3)

Die Maßnahmenkonzepte und –pläne werden nach den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde (Gespräch mit Herrn Deifel am 26.01.2016) überarbeitet.

Es handelt sich hier um die Konkretisierung der erforderlichen Pflegemaßnahmen unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landschaftsplans.

Zu 4)

Die Karten 1 und 2 werden überarbeitet und ergänzt. Hier fehlen noch die zusätzlich gerodeten Biotopflächen. Im Übrigen betrifft das auch die Karte 1.

Zu 5)

Bei den Festsetzungen 3.1.3 und 3.1.7 handelt es sich um zu rodende Gehölzbestände. Hier war die ursprünglich Absicht zwischen kartierten Biotopen und sonstigen Gehölzbeständen zu unterscheiden. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde soll hier nicht unterschieden werden.

Es bleibt Ziffer 3.1.3 „Gehölzbestand kann entfernt werden“. Ziffer 3.1.7 entfällt.

Zu 6)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Behörde wird zeitnah informiert, dass die Pflanzungen bereits durchgeführt und die Pflegemaßnahmen teilweise durchgeführt wurden.

Zu 7)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Meldung wird veranlasst.

Zu 8)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

3.3 Energie Südbayern, Pfaffenhofen, Schreiben vom 16.12.2015

Im o.g Bereich sind Erdgasleitungen vorhanden.

Bitte beachten Sie das Merkblatt der Energienetze Bayern.

Vor Baubeginn, ist die ESB rechtzeitig zu informieren und eine Gasleitungseinweisung ist einzuholen.

- Mit 9 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme von Energie Südbayern, Pfaffenhofen, wird zur Kenntnis genommen.
Das Merkblatt der Energienetze Bayern wird beachtet. Vor Baubeginn wird die ESB rechtzeitig informiert.

3.4 Energie Südbayern, Arnstorf, Schreiben vom 11.12.2015

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben. Gegen den o. g. Bebauungsplan besteht unsererseits kein Einwand.
In diesem Bereich befinden sich derzeit Leitungen der Energienetze Bayern / ESB. Über weitere Ausbauplanungen und Ausbautermine bitten wir Sie uns auf dem Laufenden zu halten.

Eine Versorgung mit Erdgas durch die Energienetze Bayern / ESB ist bei einer positiven Wirtschaftlichkeit und mit Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen Erschließungsträger und Versorgungsunternehmen möglich.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Agroh unter Tel. 08723 / 97870-17 gerne zur Verfügung.

- Mit 9 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme von Energie Südbayern, Arnstorf, wird zur Kenntnis genommen.
Über weitere Ausbauplanungen wird die Energie Südbayern, Arnstorf rechtzeitig informiert.