

Sitzung: 12.10.2016 Bau- und Umweltausschuss

TOP 1

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 124 für die Bereiche "GI/GE Puttenhamen" und SO "Photovoltaik-Freiflächenanlage Leipfinger-Bader"; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 10.08.2016 bis 12.09.2016 statt.

Es wurden keine Einwände bzw. Anregungen geäußert.

Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung am 16.08.2016 im Rathaus der Stadt Mainburg. Dabei wurden keine Einwände und Anregungen geäußert.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 10.08.2016 bis 12.09.2016 statt. Insgesamt wurden 25 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH
- IHK Regensburg
- Landratsamt Kelheim – Gesundheitsabteilung
- Landratsamt Kelheim - Straßenverkehrsrecht
- Landratsamt Kelheim – Tiefbauabteilung
- Landratsamt Kelheim - Kreisbrandrat
- Regionaler Planungsverband
- Staatl. Bauamt Landshut
- Zweckverband zur 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 31.08.2016
- Regierung von Niederbayern, Schreiben vom 05.09.2016
- Landratsamt Kelheim – staatliches Abfallrecht, Schreiben vom 06.09.2016
- Landratsamt Kelheim - Städtebau, Schreiben vom 06.09.2016
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Schreiben vom 09.09.2016

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben des LBV vom 05.08.2016

Bei der Durchsicht der Unterlagen (konkret im Umweltbericht) ist uns aufgefallen, dass der Kompensationsfaktor für die zu erfolgenden Eingriffe außerordentlich bauherrenfreundlich ausgelegt wurde (Faktor 0,2 und 0,1). Es wurde zum einen von vorneherein der unterste Wert der Kompensationsspanne 0,2 – 0,5 gewählt und dieser Faktor nochmals um 50 % reduziert.

Dieser niedrige Ansatz für den Bauherrn spart diesem zwar Kosten für Ausgleichsmaßnahmen, führt aber dazu, dass kein wirklicher ökologischer Ausgleich, sprich eine ausreichende qualitative ökologische Aufwertung für die beeinträchtigten/überbauten Flächen, erfolgt.

Aus diesem Grund lehnen wir das Bauvorhaben in der jetzigen Form ab. Sollte ein angemessener Ausgleich festgesetzt werden, dann können wir zustimmen.

Selbst wenn die jetzt vorgesehene Ausgleichsfläche von 18.010 verdoppelt wird (was unsere Mindestanforderung ist), dann liegt diese immer noch am alleruntersten Rand des gesetzlich zulässigen Rahmens gemäß Leitfaden des Ministeriums.

Weiter dürfen wir anmerken, dass im Gebiet gemäß Umweltbericht nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Lebensräume, z.B. für den Kammmolch, im Laufe der Jahre verschwanden, sprich verfüllt wurden. Es wäre sinnvoll auch einen Ausgleich gerade auch für Rote-Liste-Amphibienarten mit dauerhafter Bestandsgarantie zu schaffen.

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des LBV wird zur Kenntnis genommen.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan zeigt nur überschlägige, mögliche Kompensationsmodelle und –maßnahmen. Die Stellungnahme ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzuwägen.

Der Anmerkung zu verschwundenen Lebensräumen, z.B. für den Kammmolch, kann nicht zugestimmt werden; hier handelte es sich um temporäre Lebensräume, die ohne den fortschreitenden Lehmbau nie entstanden wären. Da im Zuge der Verfüllung, des weiteren Lehmbaus und des Ausbaus des Werksgeländes Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung in Form von Absetzbecken und Regenrückhaltebecken errichtet worden sind, die auf Dauer erhalten bleiben, wird sich diese Biotopsituation verstetigen.

3.2 Schreiben der Energie Südbayern GmbH vom 08.08.2016

Im o.g. Bereich sind Erdgashochdruckleitungen vorhanden.

Wir bitten Sie, folgendes zu beachten:

Gasleitungen wurden zur Sicherung ihres Bestandes in einem Schutzstreifen verlegt. Im Schutzstreifen dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Der Schutzstreifen darf nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden, z.B. Lagerung von schwer transportierenden Materialien.

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

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme der Energie Südbayern GmbH wird zur Kenntnis genommen.
Die genannte Gasleitung verläuft entlang des östlichen Randes des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 124 für den Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Sie wird in die Planzeichnung mit aufgenommen, ist jedoch für die Änderung auf dieser Planungsebene nicht relevant.

3.3 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 29.08.2016

[...]

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft der Steinbach, ein Gewässer III. Ordnung. Über Hochwasserereignisse am Steinbach liegen uns keine belastbaren Erkenntnisse vor. Das Überschwemmungsgebiet eines hundert jährigen Hochwasserereignisses des Steinbaches HQ 100 können wir daher nicht abgrenzen.

Durch die weitere bauliche Entwicklung darf es zu keiner nachteiligen Veränderung der Hochwassersituation am Steinbach kommen.

Bei Beachtung der gegebenen Hinweise besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes Einverständnis.

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen.
Im Bereich des nördlich gelegenen Steinbaches ist eine Ausgleichsfläche dargestellt, so dass es hier zu keinen weiteren baulichen Entwicklungen und einer damit verbundenen Veränderung kommen wird. Auf Ebene der Bebauungsplanung ist es angezeigt, mit entsprechenden Festsetzungen zum Wasserabfluss (Abflussentschleunigung und Rückhaltung) dafür zu sorgen, dass der Abfluss im Steinbach nicht verschärft wird. Der Planung steht somit nichts entgegen.

3.4 Schreiben der Bayernwerk AG vom 06.09.2016

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich die u.g. Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Im Einzelnen nehmen wir wie folgt dazu Stellung:

110-kV-Freileitung

Die westliche Ecke des Geltungsbereiches wird von der o.g. 110-kV-Leitung überspannt. Die Schutzzone der Leitung beträgt 30,00 m beiderseits der Leitungsachse. Wir bitten Sie, die Leitung gemäß dem beiliegenden Lageplan auch in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Im Bereich der Freileitung ist eine Feldgehölzpflanzung vorgesehen. Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone können wir nicht zustimmen. Die maximale Aufwuchshöhe darf an der ungünstigsten Stelle (südliche Grenze des Geltungsbereiches) maximal 9,00 m betragen. Außerhalb der Schutzzone sind Gehölze so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.

In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen machen wir unter Hinweis auf das beigefügte Sicherheitsmerkblatt ausdrücklich aufmerksam.

Mittel- und Niederspannungsanlagen

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauer und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Je nach Leistungsbedarf können die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich, sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk AG zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten, sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger bzw. Gemeinde abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Zuständig für den Planungsbereich ist das Netzcenter Pfaffenhofen. [...]

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme der Bayernwerk AG wird zur Kenntnis genommen.

Der Leitungsverlauf der 110-kV-Freileitung ist in der Änderung des Flächennutzungsplans und in der Änderung des Landschaftsplans (jeweils durch Deckblatt Nr. 124) bereits enthalten. Die übrigen Hinweise haben auf Ebene des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans keine weiteren Auswirkungen.

3.5 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 06.09.2016

3.5.1 Belange des Naturschutzes

Vorbemerkung:

Für große Teile des Geltungsbereichs besteht eine Abbaugenehmigung. Im Rahmen der Abbaugenehmigung wurden u.a. die Rekultivierung der Fläche mit entsprechenden Folgenutzungen, Geländehöhen und Kompensationsmaßnahmen geregelt. Die Umsetzung des Rekultivierungsplans (vgl. Bescheid vom 21.05.2007, Az. IV 1-602-T-2005-530) ist verpflichtender Bestandteil der Abbaugenehmigung, die vom Landratsamt Kelheim der Firma Leipfinger-Bader erteilt wurde. Die Nutzung als Abbaufäche (dazu gehört auch die Rekultivierung) steht im Konflikt zu der geplanten Nutzung als Industriegebiet bzw. Sondergebiet für PV-Anlagen. Dieser Widerspruch muss vor Abschluss der Bauleitplanung beseitigt werden.

Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung, sofern die Prüfung der Vorbemerkung nichts anderes ergibt.

In der weiteren Planung bitten wir folgende Hinweise zu beachten:

1. Bestand und Bewertung (Umweltbericht 6.1.)

Bei der Betrachtung der Ausgangssituation wird die nicht rekultivierte Abbaufäche als Grundlage verwendet. Dabei wird außer Acht gelassen, dass für nahezu den gesamten Geltungsbereich Rekultivierungsverpflichtungen gelten, die noch nicht abgeschlossen sind.

Nach unserer Auffassung stellt die gültige Rekultivierungsplanung die Grundlage für die Bestandsbewertung dar.

2. Eingriffsvermeidung (Umweltbericht 6.1.)

Bezüglich der Eingriffsvermeidung wird gebeten, die Ausführung zu den beiden Bebauungsplänen zu beachten.

3. Kompensationsbedarf (Umweltbericht 6.4.)

Bezüglich des Kompensationsbedarfs wird gebeten, die Ausführungen zu den beiden Bebauungsplänen zu beachten.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wäre eine Übersichtskarte mit Darstellung der einzelnen Geltungsbereiche und Zuordnung der jeweiligen Ausgleichsflächen sinnvoll und hilfreich. Der Umweltbericht zum GI (S. 17) enthält einen Übersichtsplan mit Darstellung der Ausgleichsflächen für die Erweiterung sowie der geplanten Ersatzflächen für den Lehmabbau. Dieser Plan könnte beispielsweise um den Geltungsbereich der Photovoltaikanlage ergänzt und dem Flächennutzungsplan zugeordnet werden. Zudem sollte aus Gründen der Lesbarkeit die Darstellung vergrößert werden (z.B. DIN A4).

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme zu den Belangen des Naturschutzes wird zur Kenntnis genommen.

Zur Vorbemerkung:

Die im Rahmen der Rekultivierungsplanung anzulegenden Ausgleichsflächen, die durch die Erweiterung des Werkgeländes und die PV-Anlage beansprucht werden, werden bereits innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans 1:1 ersetzt. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird dies in den Unterlagen noch einmal deutlicher herausgearbeitet.

Zur Stellungnahme Punkt 1 – Bestand und Bewertung:

Dem Hinweis wird zugestimmt; dies hat aber keine Änderung der Planung zur Folge. Die für die Flächen vorgesehene Rekultivierungsplanung – soweit es sich um naturräumlich wertvolle Flächen handelt - wird im Zuge der Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderung innerhalb des Geltungsbereiches und somit in nächster Nähe 1:1 in leicht veränderter Form nachgewiesen. Die ursprünglichen Inhalte der Rekultivierungsplanung verschieben sich somit auf eine andere Teilfläche des Lehmabbaus. Hierfür wurden die in der Rekultivierungsplanung vorgesehenen landwirtschaftlich zu nutzenden Flächen herangezogen. Da die Rekultivierung der Lehmabbaufächen noch nicht erfolgt ist und somit sowohl auf den bisher vorgesehenen Ausgleichsflächen als auch auf den geplanten Ersatzflächen die gleiche Ausgangssituation anzutreffen ist, steht einer Neuregelung der Rekultivierung nichts entgegen. Dass dies einen Tekturplan – abgeschlossen noch vor Satzungsbeschluss - für die Rekultivierung zur Folge hat, ist der Firma Leipfinger-Bader mitzuteilen.

Zur Stellungnahme Punkt 2 – Eingriffsvermeidung:

Der Forderung nach Beachtung der Ausführungen zur Eingriffsvermeidung in den parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen wird entsprochen.

So wird die auf Ebene der Bebauungspläne gewünschte Überprüfung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auch auf Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung erfolgen und die Begründung und der Umweltbericht ggf. entsprechend überarbeitet.

Zur Stellungnahme Punkt 3 – Kompensationsbedarf:

Die Ausführungen zum Kompensationsbedarf, die zu den parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen gemacht wurden, werden beachtet.

Im Falle der Photovoltaik-Freiflächenanlage wird von der Verringerung des Kompensationsfaktors von 0,2 auf 0,1 abgesehen; stattdessen wird wie bei vergleichbaren Fällen im Stadtgebiet der Regelfaktor von 0,2 angewendet. Die Unterlagen werden entsprechend überarbeitet.

Im Falle des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GI/GE – Puttenhausen“, Deckblatt Nr. 1 wird der Kompensationsfaktor jeweils um einen Punkt erhöht. Für das Lehmlager 1 von 0,3 auf 0,4 und für das Lehmlager 2 von 0,2 auf 0,3. Diese eher niedrigen Faktoren werden damit begründet, dass es sich bei Lehm um ein natürliches und vor Ort vorkommendes Material handelt. Des Weiteren werden die Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung und der Landschaftsplanänderung um eine entsprechende Darstellung der Ausgleichsflächen ergänzt.

3.5.2 Belange des Immissionsschutzes

[...]

Geplant ist die Umnutzung des Gewerbegebietes in ein Industriegebiet sowie eine Erweiterung des bestehenden Industriegebietes. Durch die flächenmäßige Erweiterung des Industriegebietes kommen zusätzliche Flächen für Schallemissionen hinzu. Zudem liegen die entstehenden Industriegebiete sehr nah an allgemeinen Wohngebieten. Es ist daher aus fachlicher Sicht dringend nötig, eine korrekte Lärmkontingentierung für die einzelnen Flächen in weiterführenden Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Die Sonderfläche für die Photovoltaik-Freianlage ist mit aufgenommen und ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht in Ordnung.

Gegen die Aufstellung des Flächennutzungsplanes gibt es bei Beachtung der oben aufgeführten Punkte grundsätzlich aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme zu den Belangen des Immissionsschutzes wird zur Kenntnis genommen. Mittlerweile wurde zu diesem Vorhaben ein Lärmschutzgutachten erstellt, das in die Entwurfsfassung der Bauleitpläne eingearbeitet wurde. Dadurch wird eine ausreichende Behandlung des Themas Lärmschutz gewährleistet.

3.5.3 Hinweis des Wasserrechts

Zu den wasserwirtschaftlichen Belangen ist das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Der Hinweis des Wasserrechts wird zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt Landshut wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ebenfalls gehört und hat zur Planung Stellung genommen.