

Sitzung: 07.12.2010 Bau- und Umweltausschuss
TOP: 6 Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Hackerlohe“ mit Deckbl.-Nr. 1;
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 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 27.10.2010 bis 26.11.2010 statt. Dabei wurden nachfolgende Stellungnahmen zur Planung abgegeben:

Niederschrift der Stadt Mainburg vom 28.10.2010
Antrag von Herrn Lorenz Stangl sen., Mainburg

„Ich beantrage, dass die Leitung für das Oberflächenwasser zwischen den Bauparzellen 9 und 11 und im weiteren Verlauf bis zum Regenrückhaltebecken eingetragen wird.“

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Dieses Leitungsrecht wird mit in den Bebauungsplan aufgenommen und als Zeichen festgesetzt.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.10.2010 bis 26.11.2010 statt. Insgesamt wurden 20 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1.1 Keine Stellungnahme wurde von folgenden Fachstellen abgegeben

- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz
- Landratsamt Kelheim, Abtl. Gesundheitswesen
- Kabel Deutschland GmbH
- Regionaler Planungsverband
- Staatl. Bauamt Landshut

1.2 Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 28.10.2010
- Regierung von Niederbayern vom 25.11.2010
- Vermessungsamt Abensberg vom 25.10.2010

2. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

2.1 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 26.10.2010

Zur Änderung des Bebauungsplanes „An der Hackerlohe“ durch Deckblatt Nr. 1 hat sich das Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Schreiben vom 27.07.2010 geäußert. Die darin enthaltenen Ausführungen besitzen weiterhin Gültigkeit und sind zu beachten.

Bzgl. der geplanten Niederschlagswasserentsorgung bitten wir eine entsprechende Tekturplanung einschließlich der neuen Berechnungen sowie einen aktuellen Lageplan vorzulegen.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Neuermittlung des erforderlichen Volumens des Regenrückhaltebeckens Hackerlohe wurde bereits vom Büro SiwaPlan überprüft und für ausreichend ermittelt. Die Berechnung wird in die Begründung aufgenommen.

Änderungen sind nicht veranlasst, eine Tekturplanung ist nicht zu erstellen.

Stadtrat Friebe ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

2.2 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 22.11.2010

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

Keine Bedenken

- Von Seiten des Straßenverkehrsrechts und des Immissionsschutzes werden keine Bedenken vorgebracht.

- Von Seiten des kommunalen Abfallrechts wird auf die Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.

Belange des Städtebaus

Aus städtebaulicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der im Betreff genannten Änderung des Bebauungsplanes.

Im weiteren Verfahren ist folgendes zu berücksichtigen:

Die Symbole für die im Plan dargestellte Lärmschutzwand und dem geplanten Reitplatz sind im textlichen Teil zu erläutern und festzusetzen.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Das Symbol der Lärmschutzwand wird im textlichen Teil erläutert und festgesetzt.

Stadtrat Friebe ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Belange der unteren Naturschutzbehörde

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen nach wie vor Bedenken gegen die Planung.

Zwar wurden die Änderungen bzgl. des Rückhaltebeckens berücksichtigt, allerdings wurden andere Einwände aus dem Vorentwurfsverfahren nicht bzw. nicht ausreichend in den Plan übernommen.

1. GRZ

Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ für das Sondergebiet wird durch die bereits bestehenden baulichen Anlagen deutlich überschritten. Nach einer groben Ermittlung sind mindestens 60 % der Grund-

stücksfläche überbaut. Die Festsetzung einer GRZ von 0,25 entspricht daher nicht den Gegebenheiten vor Ort. Obwohl bereits im Vorentwurfsverfahren darauf hingewiesen wurde, erfolgte keine Anpassung.

2. Ausgleichsflächen / Eingriffsregelung:

Die Bilanzierung der Eingriffe orientiert sich an der GRZ von 0,25, die der bereits vorhandenen Versiegelungs-/Eingriffsfläche in keinsten Weise entspricht. Daher kann der Behandlung der Eingriffsregelung und insbesondere der Berechnung aus S. 10 der Begründung nicht zugestimmt werden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

1. GRZ

Nach mehreren Abstimmungen mit dem Landratsamt Kelheim bezüglich der Anrechenbarkeit der bestehenden Flächen, vor allem des Reitplatzes, an die GRZ wird eine neue GRZ von 0,33 für das Sondergebiet „Reiterhof“ festgesetzt und in der folgenden Tabelle als ausreichend nachgewiesen.

Nachweis der GRZ für das Sondergebiet Reiterhof

Fläche SO	15.403,73	(m ²)					
GRZ	0,33					tatsächliche baul. Anlagen [m ²]	
GR	5.083,23	(m ²)	Reithalle	Pferdestall	Bergehalle	Reitplatz	
Baul. Anlagen	3.491,00	Summe	1.945,00	546,00	200,00	800,00	(m ²)
verbleiben	1.592,23	(m ²)					
Überschr. §19(4)	2.541,62	(m ²)					
für Zufahrt, P, Weg	4.133,85	(m ²)					

2. Ausgleichsflächen / Eingriffsregelung:

Die neue Bilanzierung der Eingriffe orientiert sich an der geänderten GRZ von 0,33.

Da die neu festgesetzte GRZ unterhalb 0,35 liegt, kann der Kompensationsfaktor von 0,2 beibehalten werden.

Berechnung der Ausgleichsflächen Sondergebiet „Reiterhof“, Regelverfahren

Bereich Sondergebiet „Reiterhof“	15.404,0 m ²
davon bauliche Anlagen	3.491,0 m ²
davon für Zufahrt, Stellplätze, Wege	4.001,0 m ²
Eingriffsfläche	7.492,0 m ²

Faktor	0,2
--------	-----

Ausgleich	1.498,4 m ²
-----------	------------------------

Ausgleichsflächen intern	
Grünflächen Pötzmeser Str. und im Osten	566,0 m ²
Trenngrün Wall Nordwest	313,0 m ²
Trenngrün Wall Südwest	806,0 m ²
abzügl. Ausgleich intern	1.685,0 m ²
Überschussfläche	186,6 m ²

Als Ausgleichsfläche im Geltungsbereich werden 1.685 m² eingeplant. Es müssen somit keine zusätzlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt werden.

2.3 Schreiben der Deutschen Telekom, Netzproduktion GmbH, Landshut vom 29.10.2010

Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten. Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.

Zur Versorgung der neuen Parzellen im Planbereich ist die Verlegung von Fernmeldekabeln erforderlich.

Wir bitten Sie, uns mindestens 6 Monate vor Baubeginn über den Ablauf der Erschließungsmaßnahme zu informieren.

Für weitere Absprachen wenden Sie sich bitte an die Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 22, PB L2, Herrn Helfer, Siemensstraße 20, 84030 Landshut, Tel. 0871/705-7030.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Telekom wird mindestens 6 Monate vor Baubeginn über den Ablauf der Erschließungsmaßnahme informiert.

2.4 Schreiben der Energie Südbayern GmbH, Regionalcenter Arnstorf vom 09.11.2010

Mit Schreiben vom 21.10.2010 haben Sie uns den Bebauungsplan zur Stellungnahme zugestellt. Das Planungsgebiet kann durch eine Erweiterung des Verteilungsnetzes ab der bestehenden Versorgungsleitung in der Pötzmeser Straße mit Erdgas versorgt werden.

In der Anlage erhalten Sie die an Fr. Raab zugestellte Vereinbarung zur Erdgaserschließung zur Kenntnis.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Vor Planungsbeginn der Erschließungsmaßnahme wird ein Termin mit der Energie Südbayern GmbH abgehalten.

2.5 Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg vom 29.11.2010

Zu den o.g. Planungen werden keine Einwendungen formuliert.

Zum Bebauungsplan „An der Hackerlohe“ sei jedoch angemerkt, dass von dem bestehenden Reiterhof auch Geruchsemissionen ausgehen können. Die Bauwerber sollten darauf hingewiesen werden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von Seiten des Immissionsschutzes als zuständige Fachbehörde wurden keine Bedenken geäußert.

2.6 Schreiben der E.ON Bayern AG Pfaffenhofen vom 26.11.2010

Zu o.g. Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der E.ON Bayern AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der E.ON Bayern AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die E.ON Bayern wird mindestens 3 Monate vor Erschließungsbeginn informiert.

Der Abstand von 2,50 m von der Baumachse zur Trassenachse wird berücksichtigt.