

Sitzung: 10.05.2011 Bau- und Umweltausschuss
TOP: 8 Bebauungs- und Grünordnungsplan "Kleinheid";
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 29.03.2011 bis 27.04.2011 statt.

Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung am 12.04.2011 im Rathaus der Stadt Mainburg. Fragen von den anwesenden Bürgern wurden dabei beantwortet. Folgende Anregung wurde geäußert:

Herr Alfons Wiesenberger, Auhof 4, 84048 Mainburg

Der Privatweg auf Fl.-Nr. 1694/2 der Gemarkung Mainburg soll im Bebauungsplan eindeutig gekennzeichnet werden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Festsetzung als „privater Feldweg“ überlagert mit dem Planzeichen „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“. Randlich werden private Grünflächen dargestellt.

Hinweis zur Sitzung für die Bauausschussmitglieder:

Der tatsächliche Feldweg (Grünfahrt, ca. 2-3 m breit) verläuft derzeit weiter südlich, teilweise in den Nachbargrundstücken Fl.-Nrn. 1694/6 und 1694/5 weiter westlich des Geltungsbereichs. Der Böschungsfuß der Auffüllung für das Gewerbegebiet reicht 1,50 bis über 6,00 m in die Fl.-Nr. 1694/2 (= Wegegrundstück). Es werden dem Bauausschuss in der Sitzung zwei Varianten zum Beschluss vorgelegt:

Variante 1: mit einer Wegführung 3 m parallel zur südlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 1694/2. Hier müsste im Westen allerdings ein Teil des Böschungsfußes abgegraben werden.

Variante 2 : Wegführung 3 m parallel zur aufgemessenen Böschungsunterkante. Hier bietet sich ein Grundstückstausch der Stadt (aus Fl.-Nr. 1694/2) an. Die gesamte Böschung könnte dann der Gewerbe-parzelle GE 2 zugeschlagen werden.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 25.03.2011 bis 27.04.2011 statt. Insgesamt wurden 22 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Landwirtschaft und Forsten, Abensberg
- Bayerischer Bauernverband, Abensberg
- E.ON Bayern AG, Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Landratsamt Kelheim, Kreisstraßenverwaltung
- Regionaler Planungsverband, Landshut
- Bayerngrund GmbH, München
- Erdgas Südbayern GmbH, München

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Vermessungsamt Abensberg vom 28.03.2011
- Zweckverband Wasserversorgung, Au/Hallertau vom 30.03.2011
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut vom 11.04.2011
- Landratsamt Kelheim – Gesundheitswesen vom 20.04.2011
- Landratsamt Kelheim – Städtebau vom 20.04.2011
- Landratsamt Kelheim – Abfallwirtschaft vom 20.04.2011
- Landratsamt Kelheim – Immissionsschutz vom 20.04.2011
- Landratsamt Kelheim – Tiefbauabteilung vom 20.04.2011
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde vom 27.04.2011
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kelheim vom 28.04.2011

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 30.03.2011

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.

3.2 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 11.04.2011

II. Bebauungsplan

1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Der Planungsbereich kann dauerhaft durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Nach der Begründung zum Bebauungsplan (Nr. 8) ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird nach Anschluss an die Kanalisation der kommunalen Kläranlage zugeleitet.

Niederschlagswasser

Das innerhalb des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und über kaskadenförmig angeordnete Regenrückhaltebecken gedrosselt abgeleitet werden. Die geplante Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und ATV-Arbeitsblatt A 117) zu dimensionieren. Dabei ist auch die Aufnahmefähigkeit des Einleitungsgewässers nachzuweisen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landratsamt Kelheim zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis.

3. Hinweise zur Bodenversiegelung und zu Bauvorhaben im Grundwasserbereich

Wir schlagen vor, durch entsprechende Festlegungen die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen). Ggf. wäre auch jeweils die Anwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Rasengittersteine, notfalls Betonverbundsteine für Gehwege, Zufahrten) zu prüfen. Wir empfehlen außerdem festzulegen, dass bei versickerungsfähigem Untergrund das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern durch breitflächige Versickerung dem Untergrund zugeführt wird. Es ist jedoch hierbei zu beachten, dass davon abweichend Niederschlagswasser von Gewerbegebietsflächen oder auch stark frequentierten Parkplätzen – abhängig vom Verschmutzungsgrad – wegen des Grundwasserschutzes der Kanalisation und evtl. einer Abwasserbehandlung zuzuleiten ist.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.

4. Gewässer

Oberflächengewässer sind durch den Umgriff des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Auf Grund der topografischen Verhältnisse ist bei Starkregen oder Schneeschmelze mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden.

5. Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Im Bereich der Grundstücksflächen Fl.-Nr. 1694 und 1697/2 befindet sich die Altablagerung MAIN 6.16 (Kataster-Nr. 273 000 13); das genaue Ausmaß der Verfüllung ist jedoch noch nicht eindeutig abgrenzbar. Im Rahmen der Amtsermittlung wurde durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut eine Orientierende Untersuchung beauftragt und durchgeführt. Die z. T. gravierenden Hilfs- und Prüfwertüberschreitungen zeigen die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen (Detailuntersuchung) auf. Von Maßnahmen im Umgriff der Altablagerungsfläche ist daher abzusehen.

6. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Wegen der evtl. Ansiedlung von Handwerks- bzw. Industriebetrieben empfehlen wir in den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes auch auf die wasserrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie für das Einleiten von Produktionswässern in die Sammelkanalisation hinzuweisen.

7. Zusammenfassung

Bei Beachtung unserer Ausführungen bestehen gegenüber der Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:*Zu 1.:**Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen.**Zu 2.:**Die zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.**Zu 3.:**Die Hinweise sind bereits weitestgehend im Rahmen der textlichen Festsetzungen umgesetzt worden (vgl. Punkt 0.2.2). Bei der Wahl der Beläge ist jedoch auch das in Teilen erheblichen Gefälle, auch der Gehwege, zu berücksichtigen. Daher wird hier auf eine zwingende Vorgabe zur Verwendung wasser-durchlässiger Beläge verzichtet.**Zu 4.:**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.**Zu 5.:**Wird zur Kenntnis genommen.**Zu 6.:**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden dementsprechend ergänzt.**Zu 7.:**Wird zur Kenntnis genommen.*3.3 Schreiben des Landratsamtes Kelheim – Abfallwirtschaft vom 20.04.2011

Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ist dem Landratsamt Kelheim – Staatliches Abfallrecht – keine Altlastenverdachtsfläche/ Altdeponie bekannt. Direkt angrenzend ist die Altlast/ Altdeponie MAIN 6.16, Katasternummer 27300013, (Flurnummer 1694 und 1697/2, Gemarkung Steinbach) bekannt. Dies wurde in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 7 berücksichtigt.

Es handelt sich jedoch nicht um eine Altlastenverdachtsfläche, sondern um eine Altlast (der Altlastenverdacht der Altdeponie wurden in der Amtsermittlung, orient. Untersuchung vom November 2008 bereits erhärtet).

Auf die Stellungnahme zur parallelen Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird hingewiesen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:*Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Abfallwirtschaft – wird zur Kenntnis genommen.**Die Bezeichnung wird in der Begründung und in der Planlegende Punkt 16.7 in „Altlast“ berichtigt.*3.4 Schreiben des Landratsamtes Kelheim – Untere Baugenehmigungsbehörde vom 20.04.2011

Von Seiten des Bauplanungsrechts wird angemerkt, dass die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (GE 1a – GE 1b) noch planlich festgesetzt werden soll (siehe Nr. 15.14. der Planzeichenverordnung).

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:*Es wird eine entsprechende Abgrenzung in der Plandarstellung und als neuer Punkt 15.2 der Planlegende ergänzt.*

3.5 Schreiben des Landratsamtes Kelheim – Untere Naturschutzbehörde vom 20.04.2011

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Mit den Darstellungen im Umweltbericht besteht Einverständnis.

Der Kompensationsfaktor von 0,3 ist gerechtfertigt, da eine qualitätvolle Planung vorliegt und umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen werden.

Mit der Auswahl der Ausgleichsflächen sowie den dargestellten Entwicklungszielen besteht grundsätzlich Einverständnis.

Allerdings bitten wir, folgende Hinweise bei der weiteren Planung zu beachten:

1. Gesetzlicher Biotopschutz:

Im Eingriffsbereich befindet sich laut Bestandserhebung eine gesetzlich geschützte Fläche (§ 30 BNatSchG). Derartige Flächen dürfen nicht beeinträchtigt oder zerstört werden. Zur weiteren Behandlung stehen zwei Möglichkeiten zur Verfügung:

a) Die Stadt Mainburg beantragt eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG. Für diesen Fall muss ein formaler Antrag gestellt werden, in dem dargelegt wird, wie die unvermeidbare Zerstörung der Feuchthfläche ausgeglichen wird. Mit der Ausnahmegenehmigung können bereits im Vorfeld klare Verhältnisse geschaffen werden.

b) Die Stadt Mainburg plant in eine „Ausnahmelage“ hinein. Das heißt, dass die Ausnahmegenehmigung erst im Zuge des Bauvorhabens beantragt wird. Auch in diesem Fall sind aber bereits im Bebauungsplan Ausführungen darüber zu machen, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung vorliegen (entspr. Ausgleichsmaßnahmen müssten bereits benannt sein; Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sollte erfolgt sein).

2. Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1692/5, Gmkg. Steinbach:

Im ALB ist eine Grundstücksfläche von 8.951 qm angegeben. Für den Bebauungsplan „GE Auhof Südwest neu“ wurden davon 7.945 qm als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die im vorliegenden Bebauungsplan zugeordneten 1.437 qm stehen hier also nicht mehr zur Verfügung, da nur noch eine Fläche von knapp über 1.000 qm übrig bleibt. Da die Fl.-Nrn. 909 und 910, Gmkg. Mainburg, allerdings nicht komplett in Anspruch genommen werden, könnte die fehlende Fläche hier erbracht werden.

3. Konkretisierung der Kompensationsmaßnahmen:

Für die Erreichung der Entwicklungsziele auf den Kompensationsflächen sind konkrete Maßnahmenkonzepte auszuarbeiten.

4. 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.

5. 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.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Die Stadt Mainburg wird parallel zu den beiden Bauleitplanverfahren eine Ausnahmegenehmigung beantragen. Begründung und Umweltbericht werden entsprechend überarbeitet.

Zu 2.:

Begründung und Umweltbericht werden entsprechend überarbeitet.

Zu 3.:

Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt. Es wird ein Plan M 1 : 1.000 mit Darstellung der Herstellungsmaßnahmen, Entwicklungsziel, Art und Dauer der Pflegemaßnahmen auf Fl.-Nrn 909 und 910, Gemarkung Mainburg, erstellt und dem Umweltbericht als Anlage beigelegt.

Zu 4.:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Behörde wird zeitnah in Kenntnis gesetzt.

Zu 5.:

Wird zur Kenntnis genommen und veranlasst.

3.6 Schreiben des Staatlichen Bauamtes Landshut vom 07.04.2011

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Landshut keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,
die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
-keine-

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,
die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
Beim Staatlichen Bauamt Landshut bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine Ausbaub-
sichten.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,
die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasser-
schutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z. B.
Ausnahmen und Befreiungen)

Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen bzw. Staatstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG bzw. Art.
23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahr-
bahndecke – Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan dargestellt.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art 23 BayStrWG innerhalb
der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die
Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

Eine Ausnahmefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann
ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und
deren Bepflanzung erteilt werden.

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,5 m vom Fahrbahnrand der
Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der
RPS bzw. RAS-Q).

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut (Sach-
gebiet P 20) vorzunehmen.

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt im Bereich der freien Strecke der Staatsstraße 2049
von Abschnitt 480 Station 4,982 bis Abschnitt 480 Station 5,255.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG bzw. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: „Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der St 2049 bzw. B301 Anschlussrampe sind nicht zulässig.“

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt zu übersenden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen.

Zum Punkt Bauverbot:

Die textliche Festsetzung 0.1.3 Werbeanlagen wird dementsprechend ergänzt.

Zum Punkt Erschließung:

Die textlichen Festsetzungen werden dementsprechend unter Punkt 0.1.8 ergänzt.

3.7 Schreiben der Energienetze Bayern GmbH vom 27.04.2011

Vom Büro Linke + Kerling in Landshut wurden wir über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleinhaid“ informiert.

Wir beabsichtigen, das Planungsgebiet mit Erdgas zu erschließen. Die Versorgung kann durch eine Weiterführung des Versorgungsnetzes ab dem Leitungsende in der Straße „Am Haidholz“ sichergestellt werden. Die Details für die Trassenführung sind im Rahmen der Erschließungsplanung noch festzulegen. Wir bitten um Aufnahme der Erdgasversorgung in die Begründung des Bebauungsplanes.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Erdgasversorgung wird in die Begründung aufgenommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.