

Sitzung: 07.06.2011 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 Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB fand im Zeitraum vom 04.04.2011 bis 11.04.2011 statt.
Es wurden keine Anregungen geäußert.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 04.04.2011 bis 11.04.2011 statt. Insgesamt wurden 20 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Keine Stellungnahmen haben folgenden Fachstellen abgegeben:

Amt für Landwirtschaft und Forsten
Bayer. Bauernverband
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
Deutsche Telekom AG, T-Com
Kabel Deutschland GmbH
Energienetze Bayern GmbH
E.ON Bayern AG
Staatl. Bauamt Landshut
Vermessungsamt Abensberg
Zweckverband z. Wasserversorgung
Regionaler Planungsverband
Bund Naturschutz in Bayern e. V.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Landratsamtes Kelheim vom 14.04.2011
Immissionsschutz, Kreisstraßenverwaltung, Gesundheitsabteilung und Städtebau
- Regierung von Niederbayern vom 18.04.2011

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 14.04.2011

Belange des kommunalen Abfallrechts

Von Seiten des kommunalen Abfallrechts wird auf die Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen, welche im Bebauungs- und Grünordnungsplan noch keine Berücksichtigung gefunden hat.

- Mit 9 :0 Stimmen -

Würdigung:

Unter die Hinweise wird folgender Text aufgenommen:

"Bei den Parzellen Nr. 10, 15 und der Parzelle 13, dem Bestand Pötzmeser Str. Haus Nr.16, kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden und muss von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz an die Pötzmeser Str. gebracht werden."

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Bauplanungsrechts wird vorgebracht, dass die Baugrenze deutlich darzustellen und dem vorhandenen Bestand anzupassen ist.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Hinweise von Seiten des Bauplanungsrechts werden zur Kenntnis genommen. Die Plandarstellung wird entsprechend geändert und der vorhandene Gebäudebestand im Plan übernommen.

Belange der unteren Naturschutzbehörde

1. Die naturschutzfachlichen Bedenken können auch mit der vorliegenden Planung nicht ausgeräumt werden.

Die für das Sondergebiet vorgelegte Flächenbilanz führt folgende Werte auf:

Bauliche Anlagen:	3.491 qm
Zufahrt, Stellplätze, Wege:	4.001 qm
Eingriffsfläche gesamt:	7.492 qm

Die Luftbildauswertung (Bayern Viewer, Stand 2010) ergibt, dass die derzeit vorhandenen Gebäude (Reithalle: 2.400 qm; Bergehalle: 500 qm; Pferdestall: 812 qm, Gebäude im Süden: 90 qm) bereits eine Fläche von ca. 3.800 qm, also 300 qm mehr als angegeben, einnehmen.

Insofern muss die Richtigkeit der Flächenermittlung alleine schon aufgrund einer überschlägigen Überprüfung der Gebäudeflächen angezweifelt werden.

2. Zudem finden sich Hinweise auf der Betreiber-Homepage, die eine höhere Eingriffsintensität belegen, z. B.:

Auslauf von 4.500 qm, mit Rastern befestigt

Allwetterreitplatz 30 m x 45 m mit geplanter Zuschauertribüne, also mindestens 1.350 qm

3. Da diese Flächen im Gelände erheblich umgestaltet wurden (vgl. Fotodokumentation des Reitplatzbaus auf der Betreiber-Homepage) und zumindest teilweise befestigt wurden, sind sie bei der Eingriffsermittlung zu berücksichtigen.

Unstrittig trifft dies auch für Stellplätze, Wege, Zufahrten und befestigte Lager- und Erschließungsflächen zu.

4. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Eingriffsfläche deutlich höher ist als die zugrunde gelegte Fläche von 7.492 qm.

Dazu kommt, dass die für Ausgleichszwecke festgesetzten Flächen im Osten teilweise überbaut wurden, und damit auch die bilanzierten 1685 qm interne Ausgleichsfläche nicht der Realität entsprechen dürften. Insofern ist die Eingriffsregelung auch in dieser Fassung nicht korrekt behandelt.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Zum 1. Absatz:

Dem Landratsamt Kelheim (LRA) wurde vor der Auslegung zur Abstimmung des Eingriffs am 03.12.10 ein Plan übermittelt, am selben Tag abgestimmt und entsprechend korrigiert. In diesem Plan sind die

tatsächlichen Bauanlagen mit der jeweiligen Flächengröße sowohl richtig dargestellt wie auch die Flächen beziffert. Lediglich die Überdachung „Permanentheu“ mit einer Größe von 75 m² fehlte, wobei diese Fläche durch den Überschuss an Ausgleichsflächen von 186,6 m² abgedeckt ist. Aus den Luftbildern lässt sich keine genaue Flächenermittlung durchführen. Die in der Begründung angesetzten Flächen entsprechen der Plandarstellung und sind damit richtig.

Bei dem Termin am 12.05.11 zwischen dem LRA, Betreiber, Planern und Stadt Mainburg wurde die Nachführung der Anlagen entsprechend dem aktuellen Stand angeregt. Dazu zählt neben der Überdachung „Permanentheu“ vor allem der neu entstandene Lagerplatz östlich des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend um 2.828,6 m² erweitert, davon fallen dem bereits vorhandenen Feldweg 737,2 m² zu.

Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,33 für das Sondergebiet ist durch die Erweiterung nicht mehr ausreichend und muss neu auf 0,39 festgesetzt werden.

In der folgenden Tabelle wird die neue GRZ als ausreichend nachgewiesen:

Nachweis der GRZ für das Sondergebiet Reiterhof

		bisher	Erweiterung			
Fläche SO	17.495,18 (m ²)	15.403,73	2.091,45			
GRZ	0,39	tatsächliche baul. Anlagen einschl. Dachüberst. [m ²]				
GR	6.823,12 (m ²)	Reithalle	Pferdestall	Bergehalle	Reitplatz	Heu
Baul. Anlagen	4.649,98	Summe	2.088,41	755,81	380,76	1.350,00
verbleiben	2.173,14 (m ²)					75,00
Überschr. §19(4)	3.411,56 (m ²)	befestigt abz.	Reitplatz zuz.	Lagerpl.	tatsächlich	
für Zufahrt, P. Weg	5.584,70 (m ²)	4.800,86	1.350,00	1.647,45	5.098,31	

Zum 2. Absatz:

Bei den auf der Betreiber-Homepage genannten Flächen „mit Rastern befestigt“ handelt es sich um keine Befestigung der Flächen im üblichen Sinne. Im Gegenteil wird damit die Sickerfähigkeit der Auslaufflächen mittels Loch-Rasterplatten gewährleistet und die natürliche Funktion des Bodens aufrechterhalten. Auch der Reitplatz wurde, wie zuvor am 06.12.10 mit Frau Wittl, Landratsamt Kelheim, besprochen, bei der Berechnung als bauliche Anlage berücksichtigt (siehe auch Protokoll der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mainburg vom 07.12.2010).

Zum 3. Absatz:

Auch alle im Geltungsbereich liegenden Stellplätze, Wege, Zufahrten und befestigten Lager- und Erschließungsflächen wurden bei der Eingriffsberechnung, mit Ausnahme des neu entstandenen Lagerplatzes östlich des Geltungsbereiches, berücksichtigt.

Zum 4. Absatz:

Bei dem Termin am 12.05.11 beim LRA wurde bestätigt, dass der Kompensationsfaktor von 0,2 beibehalten werden kann.

Die Eingriffsflächen wurden unter der Berücksichtigung des geänderten Geltungsbereiches neu ermittelt und der Ausgleich auf dem Grundstück den neuen Gegebenheiten angepasst.

Die Realisierung des Ausgleiches seitens des Betreibers wurde bedingt durch die neuen Gegebenheiten ausgesetzt, wird jedoch wie in der Planung vorgesehen, realisiert. Der bereits fertiggestellte Bereich um die Reithalle ist auch Beweis, dass dadurch eine gute Einbindung in die Landschaft gelingt. In dieser Art werden auch die Ausgleichsmaßnahmen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes fortgesetzt.

Berechnung der Ausgleichsflächen Sondergebiet „Reiterhof“, Regelverfahren

Bereich Sondergebiet „Reiterhof“	17.495,0 m ²
davon bauliche Anlagen	5.300,0 m ²
davon für Zufahrt, Stellplätze, Wege, Lagerplatz	6.448,0 m ²
Eingriffsfläche	11.748,0 m²

Faktor	0,2
notwendiger Ausgleich	2.349,7 m ²

Ausgleichsflächen intern

Grünflächen Pötzmeser Str. und im Osten (Fl. A-C)	520,0 m ²
Trenngrün Süd (Fl. D-E)	175,0 m ²
Trenngrün Wall Südwest (Fl. F-H)	1.018,0 m ²
Trenngrün Wall Nordwest (Fl. I)	326 m ²
<hr/>	
abzügl. Ausgleich intern	2.039,0 m ²
Ausgleichsfläche extern	311,0 m ²

Die externe Ausgleichsfläche wird auf der Fl.-Nr. 1142, Gemarkung Mainburg, nachgewiesen. Die Nutzung als extensives Grünland wurde bereits in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend geändert, die Eingriffsregelung wie abgestimmt geändert und der Eingriff ausgeglichen.

3.2 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 30.03.2011

Mit der vorliegenden Überprüfung des Beckenvolumens für das Regenrückhaltebecken besteht Einverständnis. Bei Beachtung unserer Ausführungen aus den vorangegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan „An der Hackerlohe“ besteht gegenüber dem mit Schreiben vom 25.03.2011 vorgelegten Entwurf keine Bedenken.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen.

4. Feststellungen der Stadt Mainburg

Die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens ist durch die Bodenart eingeschränkt. Das Beckenvolumen ist auch für das überschüssige Wasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes bemessen. Die Festsetzung zu dem Niederschlagswasser wird geändert.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten muss in Zisternen auf dem Privatgrundstück gesammelt und soweit technisch möglich auf dem Grundstück versickert werden. Das verbliebene Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, ist über den Regenwasserkanal und das Regenrückhaltebecken dem Vorfluter zuzuleiten.

Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung sind entsprechend anzupassen.