

Sitzung: 12.10.2011 Bau- und Umweltausschuss
TOP: 2 Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Köglmühle II" mit Deckbl.-Nr. 5;
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 § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 27.06.2011 bis 27.07.2011 statt. Dabei wurden folgende Bedenken und Anregungen geäußert:

1. Schreiben Bernadette Eder vom 21.06.2011
Es wird beantragt auf dem Grundstück der Eigentümerin, Fl.-Nr. 1911/72, zwei Gebäude zu errichten.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die als Bauland ausgewiesene Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 1911/72 erlaubt nach den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes 0.2 Mindestgröße der Grundstücke auf dieser Teilfläche aufgrund der Grundstückgröße nur die Errichtung von Einzelhaus.

Die restliche Fläche des Grundstückes Fl.-Nr. 1911/72 ist als Waldfläche ausgewiesen und nach der Auffassung des Landratsamtes Kelheim mit wertvollen naturnahen Gehölzen bestanden und weiter aufgrund der Topografie für Bebauung nicht geeignet. Aufgrund dieser erheblichen Bedenken zum Vorentwurf wurde diese Fläche aus dem Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5 herausgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 26.06.2011 bis 27.07.2011 statt. Insgesamt wurden 22 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Deutsche Telekom AG, T-Com
- Kabel Deutschland GmbH
- Energienetze Bayern GmbH
- E.ON Bayern AG
- Regierung von Niederbayern
- Landratsamt Kelheim, Gesundheitswesen
- Regionaler Planungsverband
- Vermessungsamt Abensberg
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 08.07.2011
 - Bund Naturschutz in Bayern e. V., Schreiben vom 20.07.2011
 - Landratsamt Kelheim, Schreiben vom 20.07.2011
- Abfallrecht, Immissionsschutz und Straßenverkehrsrecht

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben des Staatl. Bauamt Landshut, Straßenbauverwaltung vom 29.06.2011

3.1.1 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.

3.1.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- keine -

3.1.3 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 Ausbaubestrebungen.

3.1.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen).

Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Bäume und Lärmschutzanlagen entlang der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1327 dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,50 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 (Sachgebiet P 2) vorzunehmen.

Sichtflächen

An der Einmündung Moosburger Str. / St 2085 sind Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 150 m einzutragen und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAS-K).

Innerhalb der Sichtflächen darf keine Bepflanzung angelegt werden.

3.1.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

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

- keine -

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:

Zu 3.2.4:

Bauverbot

Die Anbauverbotszone wird in die Planung übernommen.

Ein Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße für Bäume und Lärmschutzanlagen kann ohne Probleme eingehalten werden, der Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Fahrbahnrand beträgt mehr als 3,0 m und 5,0 m von der Grundstücksgrenze ist ein artenreicher Waldmantel mit standort-typischen Sträuchern, bei dem auf Bäume verzichtet werden kann, bereits vorgesehen. Zudem ist der überwiegende Bereich der freien Strecke entlang der Staatsstraße 2085 von dem Sichtdreieck der Einmündung Moosburger Straße betroffen, wo keine Bepflanzung angelegt werden darf. Diese Flächen werden als extensives Grünland genutzt.

Die Anpflanzungen entlang der Straße werden mit dem Staatlichen Bauamt Landshut (Sachgebiet P 2) abgestimmt.

Sichtflächen

Die Sichtflächen mit den entsprechenden Abmessungen werden in die Planung eingetragen. Innerhalb der Sichtflächen und östlich vom Sichtdreieck werden keine Bepflanzungen angelegt.

3.2 E-Mail Schutzgemeinschaft Deutscher Wald - LV Bayern e.V. München vom 06.07.2011

Auch wenn lt. Angaben nur 3 Bäume entfernt werden sollen, dürfte es sich bei der Fläche um Wald im Sinne des BayWaldG handeln.

Wir bitten deshalb waldrelevante Ersatzmaßnahmen zu planen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die sich aus der Flächenbilanz ergebende Flächengröße der Neuaufforstung ist damit größer als der Waldverlust. Bei den Ausgleichsmaßnahmen als Neuaufforstung handelt es sich um "waldrelevante Ersatzmaßnahmen", eine Erweiterung des Ausgleichs ist weder hinsichtlich die Art als auch Größe notwendig.

3.3 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 20.07.2011

Belange der Unteren Naturschutzbehörde

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

Grund für die Bedenken sind die nicht ausreichenden Ausgleichsflächen. Laut Ermittlung ist eine Fläche von 1.702 qm bereit zu stellen. Die zum Ausgleich vorgesehene Fläche Fl.-Nr. 1327, Gmkg. Sandelzhau- sen, weist eine Grundstücksgröße von 1814 qm auf. Diese Fläche steht jedoch nicht komplett für Aus- gleichszwecke zur Verfügung, da sie teilweise bereits mit Wald bzw. einem Heckenbestand bestockt ist. Diese Flächen werden nicht im naturschutzfachlichen Sinn verbessert und können daher auch nicht als Ausgleich angerechnet werden. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von ca. 600 qm. Somit entsteht ein Defizit von ca. 500 qm.

Darüber hinaus bitten wir folgende Punkte zu beachten:

1. Die vorhandenen Laubbäume sind als „zu erhalten“ festzusetzen.
2. Laut Begründung S. 9 lassen sich die Baukörper ohne größere Aufschüttungen ins Gelände integrieren und somit kann ein massiver Eingriff vermieden werden. Unter Punkt 1.9.2. „Vermeidung von Beeinträchtigungen“ (S.10) wird zudem die „Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen“ reklamiert. Derartige Beschränkungen bzw. Festsetzungen sind aber im Plan nicht enthalten. Konsequenterweise sollte dies dann auch durch eine entsprechende Festsetzung sicher gestellt werden.
3. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, dürfen unvermeidbare Gehölzbe- seitigungen nur zwischen 1.10. und 28.2. durchgeführt werden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Zu den Ausgleichsflächen:

Die Ausgleichsflächenberechnung wurde aufgrund der Größe der Ausgleichsfläche von 1.814 qm großzügig bemessen.

Bei der Berechnung der Ausgleichsflächen wurden die auf der Flächennummer 2 festgesetzten privaten Grünflächen nicht abgezogen. Es handelt sich zum Teil um Flächen mit wertvollen Altbäumen, die als „zu erhalten“ festzusetzen sind und weiter um Flächen, die mit Pflanzbindungen „zu pflanzende Sträucher“ versehen sind. Dem entsprechend wurde auch der Bestand auf der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1327, Gemarkung Sandelzhausen, nicht mitgerechnet. Bei einem geänderten Ansatz, der auch den Bestand berücksichtigt, ergibt sich eine geringere Ausgleichsfläche (siehe Berechnung), die weiterhin auf der Fläche Fl.-Nr. 1327, Gmkg. Sandelzhausen, untergebracht werden kann.

	Flächen-Nr. 1 (m ²)	Flächen-Nr. 2 (m ²)	Fl.-Nr. 1911/66 (m ²)	Geltungsbereich (m ²)
Fläche	1.051	1.523	79	2.654
davon Wegerecht	219	227		
davon privat Grünfläche	0	232		
Eingriffsfläche	833	1.064	Summe:	1.897
Faktor				0,8
Ausgleich				1.518

Die von der Unteren Naturschutzbehörde angesetzte und mit Wald bzw. einem Heckenbestand bestockte Fläche hat auf keinen Fall die Größe von 600 m², was einem Drittel der Gesamtfläche von 1.814 m² entsprechen würde. Die tatsächliche Bestandsfläche wurde vor Ort eingemessen und im Plan ergänzt.

Die Zuordnung der einzelnen Flächen und der jeweiligen Größen ist in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Flächenbilanz der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1327, Gmkg. Sandelzhausen

Flächen (m ²)	Gesamt	Bestand	neu
Aufforst. Nord	792,0	49,0	743,0
Aufforst. Süd	418,7	158,0	260,7
Freihaltezone 20 kV	343,0	28,2	314,8
Extensivgrün Sichtdreieck	260,3	0,0	260,3
Summe	1.814,0	235,2	1.578,8

Die sich aus dieser Flächenbilanz ergebende Flächengröße der Ausgleichsflächen von 1.578,8 m² ist damit um ca. 60 m² größer als der notwendige Ausgleich.

Diese Berechnungen wurden dem LRA mit dem Schreiben vom 19.09.2011 vorgelegt und in einem Orts-termin am 28.09.2011 Herr Deifel, „Untere Naturschutzbehörde“, erläutert.

Zu 1.:

Die vorhandenen Laubbäume werden als „zu erhalten“ festgesetzt.

Zu 2.:

Im Plan wurden unter B. Festsetzungen durch Planzeichen 10.4 Stützmauern festgesetzt. Die im Plan dargestellten Stützmauern ermöglichen, dass auf größere Aufschüttungen sowie größere Erdmassenbewegungen bzw. Veränderungen der Oberflächenformen verzichtet werden kann. Als Ergänzung bietet sich an, die maximalen Oberkanten der Stützmauern mit einer Höhenkote zu begrenzen. Entsprechende Höhenkoten werden im Plan ergänzt.

Zu 3.:

Unter E. Hinweise durch Text wird folgender Text aufgenommen. „Die Gehölbeseitigungen dürfen nur zwischen 1.10. und 28.2. durchgeführt werden.“

Belange des Städtebaus

Aus städtebaulicher Sicht bestehen seitens des Städtebaus keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

Folgende Auflage ist im weiteren Verfahren jedoch zu berücksichtigen:

- Aufgrund des geneigten Geländes sind in den Festsetzungen Aussagen bzgl. zulässiger Auffüllungen und Abgrabungen mit aufzunehmen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Im Plan wurden unter B. Festsetzungen durch Planzeichen 10.4 Stützmauern festgesetzt. Die im Plan dargestellten Stützmauern ermöglichen, dass auf größere Aufschüttungen sowie größere Erdmassenbewegungen bzw. Veränderungen der Oberflächenformen verzichtet werden kann. Als Ergänzung bietet sich an, die maximalen Oberkanten der Stützmauern mit einer Höhenkote zu begrenzen. Entsprechende Höhenkoten werden im Plan ergänzt.

Belange des Bauplanungsrechts

Aus Gründen der Rechtssicherheit und auch der Übersichtlichkeit wird empfohlen, die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise auf dem „Plan“ anzubringen. Die getrennte Darstellung in Form einer „Blatt-Sammlung“ kann zu späteren Rechtsproblemen führen (Was ist die Originalurkunde, die von der Gemeinde auszufertigen und mit Siegelabdruck zu versehen ist?).

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Es ist seitens der Planer vorgesehen, die Zeichnungen sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise auf einem „Plan“ darzustellen. Dieses Vorgehen wurde mit dem Bauamt abgesprochen. Der Empfehlung des Landratsamtes wird dadurch entsprochen.

3.4 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 25.07.2011

Zur Änderung des Bebauungsplanes „Köglmühle II“ durch Deckblatt Nr. 5 hat das Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Schreiben vom 31.01.2011 Stellung genommen. Zur nunmehr vorliegenden Änderung sind folgende fachliche Ergänzungen veranlasst:

zu 3.) Die Festsetzung bzgl. Versickerung und Brauchwassernutzung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken wird begrüßt. Im Vorfeld ist jedoch eine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Eine Ableitung in den Taleinschnitt bzw. die Altlastenverdachtsfläche ist nicht zulässig.

zu 4.) Der tief liegende Talbereich ist, um das vorhandene Rückhaltevolumen zu erhalten, frei von jeglicher Auffüllung etc. zu halten.

zu 5.) Auf Grund der vorliegenden Änderung wird nach derzeitigem Kenntnisstand der Bereich der Altlastenverdachtsfläche nicht mehr tangiert. Sollten dennoch im Randbereich der Auffüllung schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind in diesem Bereich die Auffüllungen großflächig auszuheben, einer entsprechenden Deklarationsanalytik zu unterziehen und nach abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu entsorgen.

Wir bitten die ergänzenden Ausführungen zu beachten.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

zu 3.:

Am 03.08.11 wurde in 2 Versickerungsversuchen die Versickerungsleistung des Bodens überprüft. Die Lage der Versuche wurde im Bereich des Garagenvorplatzes bei der Flächennummer 2 (zwischen der Brandholzstraße und dem Baufenster) gewählt. Die Gruben wurden etwa 1 Stunde lang vorbewässert. Danach erfolgte die eigentliche Messung über 60 Minuten. Zur Auswertung wurde das ungünstige Ergebnis herangezogen.

Die gemessene Versickerungsleistung von $k_f = 8,71 \times 10^{-5}$ m/s wird als „mittel“ bewertet und eignet sich für Rohr- bzw. Rigolenversickerung.

Damit wurden die in der Festsetzung 5.2 getroffenen Aussagen als machbar bestätigt.

Das verbliebene Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, wird der Mischwasserkanalisation in der Brandholzstraße zugeleitet, eine Ableitung in den Taleinschnitt bzw. die Altlastenverdachtsfläche findet nicht statt.

zu 4.:

Im Talbereich sind keine Auffüllungen vorgesehen.

zu 5.:

In Altlastenverdachtsfläche wird nach der Planung nicht eingegriffen. Unter E. HINWEISE durch Text Punkt 1 wird ergänzt:

„Sollten schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind in diesem Bereich die Auffüllungen großflächig auszuheben, einer entsprechenden Deklarationsanalytik zu unterziehen und nach abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu entsorgen.“

Die Ausführungen der Stellungnahme wurden damit berücksichtigt.