

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sandelzhausen-Mitte";
Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange;
Änderung der Beschlussfassung

Abstimmung:

Aufgrund der Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz, vom 17.09.2012 wurde am 13.11.2012 im Rahmen der Beschlussfassung über das Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde überarbeitet wird. Ferner wurde im Zuge der Erschließungsplanung ein detailliertes Entwässerungskonzept erarbeitet und mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abgestimmt. Daraus ergeben sich Änderungen für die Planung mit Beschlusserforderlichkeit.

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

1. Änderungen der Planzeichnungen

1.1 Erhalt des Biotopes Nr. 7336-0140-004

Das Biotop Nr. 7336-0140-004 muss erhalten bleiben. Dadurch bedingt sich eine geänderte Aufteilung der Parzellen. Eine Stichstraße in diesem Bereich wird überflüssig.

1.2 Reduzierte Anzahl der Parzellen

Im Unterschied zum Vorentwurf mit 73 Parzellen enthält der Entwurf des Bebauungsplanes 69 Parzellen. Durch den Erhalt des Biotopes entfallen 2 Parzellen. (Wie am 13.11.2012 bereits beschlossen, wird eine Parzelle durch die Grünanlage am bisherigen Spielplatz, Am Breitenrain, ersetzt; eine weitere Parzelle entfällt für den Wendepunkt für Müllfahrzeuge an der Erschließungsstraße im Südosten.)

1.3 Geänderte Straßenführung der Nebenstraßen

Aufgrund der Hanglage wurden die Straßenführung und die Parzellenaufteilung im süd-östlichen Bereich geändert wie folgt:

Eine Nebenstraße in mittiger Lage zwischen den Parzellen 55 – 61 ersetzt 2 Nebenstraßen des Vorentwurfes. Dadurch können die Parzellen 55 – 58 und 60 – 61 vorteilhaft im Norden der Baugrundstücke erschlossen werden. Die Zufahrt zur Parzelle 59 erfolgt wie im Vorentwurf von der Erschließungsstraße im Süden.

1.4 Grunddienstbarkeit für Regen- und Schmutzwasserkanal auf Parzelle 14

Der Regenwasserkanal und der Schmutzwasserkanal für die Parzellen 14 - 17 muss aufgrund der topographischen Verhältnisse über die Parzelle 14 geführt werden. Zur rechtlichen Sicherung ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erforderlich.

Die Baugrenzen werden entsprechend reduziert, um zu verhindern, dass der Niederschlagswasserkanal überbaut werden kann. Da es sich dabei um den steil abfallenden Bereich am westlichen Rand des Grundstückes handelt, stellt die Eintragung einer Grunddienstbarkeit keine wesentliche Einschränkung für die Parzelle 14 dar.

1.5 Regenrückhaltebecken, -gräben

Im Süden des Geltungsbereiches reicht das Retentionsvolumen der bisher geplanten zwei Regenrückhalte- mulden nicht aus. Ein größeres Regenrückhaltebecken ist erforderlich.

Das Oberflächenwasser aus den nördlich angrenzenden Flächen muss durch Gräben aufgefangen und, soweit möglich, in den Untergrund versickert werden. Die bisher vorgesehene Regenrückhalte mulde im Norden kann entfallen.

Der Überlauf des nord-westlichen Grabens ist durch den Regenwasserkanal abzuleiten. Beim östlichen Graben kann der Überlauf in das nahegelegene Regenrückhaltebecken erfolgen.

1.6 Zufahrt zu Regenwasserschacht

Die Ableitung des Überlaufes aus dem südlichen Regenrückhaltebecken verläuft über die Parzellen 53 und 54 in Richtung Westen bis zu einem Revisionsschacht, an welchem die Richtungsänderung nach Süden erfolgt. Um die Zugänglichkeit zu diesem Schacht sicherzustellen, ist eine 3 m breite Zufahrt zwischen Parzelle 52 und 53 erforderlich.

1.7 Dorfgebiet (MD), Allgemeines Wohngebiet (WA)

Aus Gründen des Immissionsschutzes wurden in der Nachbarschaft der bestehenden Schreinerei 3 Parzellen wie die angrenzenden Flächen im Süden des Geltungsbereiches als Dorfgebiet bezeichnet.

Die vom bestehenden Dorfgebiet umgebene Parzellen 46 sollte ebenfalls als Dorfgebiet ausgewiesen werden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Das Biotop Nr. 7336-140-004 bleibt erhalten.

Durch die Erhaltung dieses Biotops wird der Windschutz (Wind aus Richtung Westen = vorherrschende Windrichtung) verbessert. Außerdem stellt das Biotop Nr. 7336-0140-004 gegenüber dem Biotop Nr. 7336-0140-005 eine Abstandsfläche her. Die Beschattung der Grundstücke Nr. 18 bis 21 durch die hohen Bäume des Biotops Nr. 7336-0140-005 wird somit verhindert. Ebenso wird durch den Abstand zum Biotop Nr. 7336-0140-005 die Unfallgefahr für eventuell herabfallende Äste bei den hohen Bäumen (vor allem Eichen) erheblich reduziert.

Die Böschung des Biotops Nr. 7336-0140-004 ist auf Grund der Steilheit zur Gartennutzung relativ schlecht geeignet.

Da die Gehölze des Biotops Nr. 7336-0140-004 überwiegend aus Schlehdorn bestehen, die nur eine maximale natürliche Wuchshöhe von 4 bis 6 m haben, ist eine Beschattung der angrenzenden Bau- grundstücke fast ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass Schlehdorn sehr schnittverträglich ist und somit auf einer Höhe von 200 bis 300 cm ohne Verlust des natürlichen Aussehens gehalten werden kann.

Die Anzahl der Parzellen wird von 73 auf 69 reduziert.

Die Parzellen 55 – 61 und 60 - 61 des Entwurfes werden über eine Nebenstraße in mittiger Lage erschlossen.

Die Leitung des Regenwasser- und des Schmutzwasserkanales verläuft über Parzelle 14 des Entwurfes mit Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

Im Süden des Geltungsbereiches wird anstelle zweier kleiner Regenrückhalte mulden ein größeres Regenrückhaltebecken geplant.

Für das Oberflächenwasser aus den nördlich angrenzenden Flächen werden Gräben vorgesehen, mit Überlauf zum Regenrückhaltebecken bzw. zum Regenwasserkanal.

Eine 3 m breite Zufahrt zwischen Parzelle 52 und 53 wird eingeplant, um den Zugang zum Revisions- schacht des Regenwasserkanales zu ermöglichen.

Die Parzellen 46 und 52 – 54 werden als Dorfgebiet ausgewiesen, da sie an das bestehende Dorfgebiet angrenzen.

2. Ausgleichsflächen

2.1 Umfang der Beseitigung und Ausgleichsfaktor

Durch die Planung war die teilweise bzw. vollständige Beseitigung von folgenden Biotopflächen vorgesehen:

- 7336-140-01 (nordwestliche Ecke des Geltungsbereichs, Teilbeseitigung)
- 7336-140-04 (östlich Siebenmarterweg, vollständige Beseitigung)
- 7336-140-03 (südwestliche Ecke des Geltungsbereichs, vollständige Beseitigung)
- 7336-140-02 (Bereich neuer Kreisel und Fußweg, Teilbeseitigung)

Gemäß Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am 11.01.2013 ergeben sich nun Änderungen im Beseitigungsumfang und im Ausgleichsfaktor.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Änderung bei Biotop Nr. 7336-140-001

Gemäß Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am 11.01.2013 ist ein Ausgleich mit dem Faktor 1,0 ausreichend.

Änderung bei Biotop Nr. 7336-140-002

Gemäß Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am 11.01.2013 ist ein Ausgleich mit dem Faktor 1,0 ausreichend.

Änderung bei Biotop Nr. 7336-140-003

Gemäß Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am 11.01.2013 ist ein Ausgleich mit dem Faktor 1,0 ausreichend.

Änderung bei Biotop Nr. 7336-140-004

Gemäß Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 11.01.2013 bleibt die Biotopfläche Nr. 7336-140 004 vollständig erhalten.

2.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung –saP-

Auszug aus der zwischenzeitlich vorliegenden saP:

Für alle im Geltungsbereich liegenden Gehölzbestände ist zum Ausgleich für die Beeinträchtigung ein Ausgleich mit dem Faktor 0,5 zu erbringen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Der geforderte Ausgleich wird erbracht. Eine Ausweitung der Ausgleichsflächen ist dadurch nicht erforderlich.

2.3 Bereitstellung weiterer Ausgleichsflächen

Bei der Besprechung mit der Unteren Naturschutzbehörde am 11.01.2013 wurden die von der Stadt Mainburg eingebrachten Flächen Fl.-Nr. 1020 in der Gemarkung Sandelzhausen und Fl.-Nr. 1480 in der Gemarkung Meilenhofen nicht anerkannt.

Begründung: Diese Flächen sind nicht mehr aufwertbar.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Nichtaufwertbarkeit der vorgenannten Flächen ist nachvollziehbar. Die Stadt Mainburg wird im Zuge der Entwurfsauslegung die nun fehlenden Flächen (ca. 0,83 ha) bereitstellen.