

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Köglmühle II" mit Deckbl.-Nr. 5;
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und 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 25.01.2013 bis 25.02.2013 statt.

Es wurden keine Anregungen geäußert.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.01.2013 bis 25.02.2013 statt. Insgesamt wurden 22 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Nürnberg
- Deutsche Telekom AG, T-Com, Technik Infrastruktur, Niederlassung Süd
- Energienetze Bayern GmbH
- E.ON Bayern AG, Kundencenter Pfaffenhofen a.d. Ilm
- Höhere Landesplanungsbehörde
- Kabel Deutschland GmbH
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landratsamt Kelheim – Abfallwirtschaft
- Landratsamt Kelheim – Gesundheitswesen
- Landratsamt Kelheim – Immissionsschutz
- Landratsamt Kelheim – Straßenverkehrsrecht
- Regionaler Planungsverband
- Staatl. Bauamt Landshut
- Zweckverband z. Wasserversorgung Au/Hallertau

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Vermessungsamt Abensberg vom 24.01.2013
- Bayer. Bauernverband, Landshut vom 22.02.2013
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abensberg vom 25.02.2013

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald – Landesverband Bayern vom 29.01.2013

Die Flächen des Bebauungsplanes sind von hoher ökologischer und sozialer (Erholungswald) Bedeutung.

Der Faktor für Ausgleichsflächen mit 0,8 ist hier deutlich zu gering. Sollte dieser nicht auf mindestens 1,0 angehoben werden, lehnen wir diese Maßnahme ab.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Bei dem Gebiet handelt es sich um Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Nutzungsgrad mit einer festgesetzten GRZ < 0,35. Die Flächennummer 1 war bereits als Wohngebiet festgesetzt, lediglich bei der Flächennummer 2 war die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Nutzung Waldfläche.

Was die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt und Landschaftsbild betrifft, handelt es sich hier eindeutig um Kategorie II, also Gebiet mittlerer Bedeutung, bei der Flächennummer 2 (Waldfläche) jedoch eher beim unteren Wert (Brachfläche > 5 Jahre).

Obwohl im Bebauungsplan umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen eingeplant wurden, die eine Anwendung von niedrigerem Kompensationsfaktor ermöglichen, wurde für das Gesamtgebiet der höchste Faktor von 0,8 (oberer Wert) angewandt.

Damit wird für beide Flächen bereits der höchstmögliche Ausgleich berechnet, eine Erhöhung auf Faktor 1,0 wäre unverhältnismäßig. Faktor 1,0 und höher wäre angebracht, wenn es sich zum Beispiel um folgende Gebiete (Waldflächen) handeln würde:

- naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil an standortheimischen Baumarten,
- ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften beziehungsweise artenreiche Waldränder,
- wichtige Biotopverbundachsen.

Im Ausgangszustand, wie auch unter Punkt 1.9.1 Bestandsaufnahme des Erläuterungsberichts bewertet, finden sich keine solchen Arten- beziehungsweise Lebensräume.

3.2 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 29.01.2013

Zur Änderung des Bebauungsplanes „Köglmühle II“ durch Deckblatt Nr. 5 haben wir im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 31.01.2011 und 25.07.2011 Stellung genommen.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Mainburg würdigte die Stellungnahmen in seinen Sitzungen.

Unsere in den beiden o.g. Schreiben enthaltenen Ausführungen sind weiterhin gültig und zu beachten; Ergänzungen sind nicht veranlasst. Wir weisen nochmals darauf hin, dass oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden darf.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 31.01.2011 und 25.07.2011 einschließlich der Behandlung des Oberflächenwassers wurden in den Bau- und Umweltausschusssitzungen vom 07.06.2011 und 12.10.2011 gewürdigt und im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

3.3 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 19.02.2013

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

Belange des Städtebaus

Bezüglich der im Betreff genannten Bebauungsplanänderung wird auf die Stellungnahme vom 20.07.2011 verwiesen. Ergänzungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht angezeigt.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim vom 20.07.2011 wurde in der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 12.10.2011 gewürdigt und im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Belange des Naturschutzes

Mit der Behandlung der Eingriffsregelung und der naturschutzfachlichen Aspekte im Umweltbericht besteht weitgehend Einverständnis.

Es wird jedoch gebeten, die folgenden Hinweise zu beachten:

1. Parzelle 2: Wie bereits in der Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung vom 19.02.2013 dargestellt, wird die Bebauung der Parzelle 2 nach wie vor als kritisch angesehen. Dies hat folgende Gründe:
 - a) Aufschüttungen: Auf Parzelle 2 wurden Festsetzungen zur Errichtung einer Stützmauer und deren Höhe getroffen, mit denen sie schwierigen Geländeverhältnisse in den Griff bekommen werden sollen. Mit diesen Festsetzungen und einer Modellierung gemäß dem in Anlage 3 beigefügten Schnitt könnten die Geländemodellierungen im Rahmen gehalten werden, obwohl bereits bei dieser Variante Auffüllungen von 2,5 m – 3 m erforderlich werden. Hierbei handelt es sich aber lediglich um einen unverbindlichen Vorschlag. Der Bebauungsplan lässt aber auch umfangreichere oder zusätzliche Auffüllungen zu, da diesbezüglich keine weiteren Regelungen/Einschränkungen getroffen wurden. Somit können auch deutlich gravierendere Eingriffe in das Gelände nicht ausgeschlossen werden.
 - b) Garage: Als ungünstig ist die lagemäßige Anordnung der Garage in größerer Entfernung zur Brandholzstraße und in unmittelbarer Nähe zu erhaltenswerten Bäumen zu sehen. Zum einen wird durch die ca. 25 Meter lange Zufahrt eine erhebliche Versiegelung notwendig. Ein weiterer ungünstiger Aspekt der Garagenanordnung auf Parzelle 2 ist die unmittelbare Nähe von alten Bäumen, die zu erhalten sind, aber möglicherweise durch die nahe Bebauung Probleme aufwerfen können (vgl. c). Dadurch werden auch die Planungsaussagen relativiert, dass „der Eingriff so gering wie möglich gehalten“ würde (S. 3 Begründung), und dass ein „entscheidender Vorteil“ der neuen Bebauung der „geringe Landverbrauch“ sei (S. 12 Umweltbericht).
 - c) Umweltbericht/Prognose: Auf S. 11 wird argumentiert, die Wiederherstellung der Funktion als Erholungswald sei bei Parzelle 2 „nicht sinnvoll“. Zur Begründung werden die Stellungnahmen des AELF (Fallbereich) und der UNB (mangelnde Akzeptanz von Bäumen in der Nähe von Bebauung) herangezogen. Die Baufläche grenzt jedoch sowohl im Westen als auch im Osten an Wald an (vgl. FNP). Die Rahmenbedingungen sprechen damit eher gegen eine Bebauung als gegen eine Wiederherstellung des Waldes.
2. Artenschutz: Die beigefügte „Faunistische Einschätzung“ des Büros Percas aus dem Jahr 2011 kommt zu dem Schluss, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können und empfiehlt daher eine artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bauleitplanung. Diese fehlt allerdings in der vorgelegten Planung. Insofern sind die artenschutzrechtlichen Belange in der Planung nicht abschließend behandelt.
3. Flächengrößen: Die Flächenangaben zur Größe des Geltungsbereiches und der daraus abgeleiteten Ausgleichsflächen bestehen geringfügige Differenzen zwischen Begründung und Umweltbericht. Diese sollten abgeglichen werden. Die Größe der Ausgleichsfläche ist jedoch in dem Fall ausreichend.
4. Bewertung Arten und Lebensräume/Landschaftsbild: Die Einstufung „gering bedeutsam“ wird für dieses Schutzgut nicht geteilt. Die Fläche ist aufgrund des Bestandes (artenreiche Naturverjüngung auf Parzelle 2 bzw. naturnaher Gehölzbestand auf Parzelle 1) als Gebiet mittlerer Bedeutung anzusehen. Da die Fläche jedoch in der Gesamtbewertung in Kategorie II eingestuft und ein angemessener Ausgleichsfaktor gewählt wurde, handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Änderung, die keine grundsätzlichen Auswirkungen auf die Planung hat.
5. Ortsrandeingrünung: Die in der Begründung (S. 3) thematisierte „4,00 m breite private Ortsrandeingrünung“ ist im Plan lediglich auf der Fl.-Nr. 1911/1 festgesetzt, die ohnehin nicht bebaut wird und im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt ist. Es ist nicht klar, welcher Zweck mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche auf einer Waldfläche verfolgt wird.

6. 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.
7. Meldung an das Ökoflächenkataster: Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.
8. Zweckbestimmung und dingliche Sicherung: Es wird gebeten, die der Stadt Mainburg bekannten Regelungen bzgl. Kompensationsflächen im Privatbesitz (dingliche Sicherung) zu beachten.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Zu 1a):

Durch die Festsetzung E+U, die auch bei den Nachbargrundstücken die Bebaubarkeit ermöglicht, wird die Notwendigkeit der Aufschüttungen reduziert, aber nicht vollständig beseitigt. Aus der Schnittzeichnung ist ersichtlich, dass die Aufschüttungen in einem erträglichen Rahmen gehalten sind.

Die im Plan dargestellten Stützmauern ermöglichen, dass auf größere Aufschüttungen sowie größere Erdmassenbewegungen bzw. Veränderungen der Oberflächenformen verzichtet werden kann. Die festgesetzte maximale Oberkante der Stützmauer mit einer Höhenkote begrenzt die Geländeänderungen.

Zu 1b):

Die Lage der Garage ist parallel zu den Höhenlinien angeordnet, um die Aufschüttungen zu reduzieren. Diese Art der Anordnung der Garagen ist auch bei anderen Grundstücken in der Siedlung üblich, wie z.B. Tannenstr. 2, 4 und 6. Bei der Variante mit der geringsten befestigten Fläche mit dem notwendigen 5,0 m Abstand der Garage von der Straße und zusätzlich der Garagentiefe von weiteren ca. 6,0 m wäre eine viel größere Aufschüttung mit einer Stützwand zur Fl.-Nr. 1911/3 notwendig.

Der Abstand zu dem vorh. Baumbestand ist dabei immer noch ausreichend, die Befestigung der Zufahrt ist als sickerfähig festgesetzt.

Die Aussage zum geringen Landverbrauch ist nach wie vor gültig und bezieht sich auf den Landverbrauch in der Relation zu einer Bebauung mit der sonst notwendigen Erschließung gegenüber der hier erfolgten Lückenschließung ohne die übliche Erschließung.

Zu 1c):

Die Aufforstung der Fl.-Nr. 1911/3 ist trotz der Nutzung „Erholungswald“ entsprechend der Argumentation in der Begründung aufgrund der Nähe zur bestehenden Bebauung nicht sinnvoll. Damit entfällt in Wirklichkeit bei der Flächennummer 2 der Anschluss an den Wald im Westen. Im Südosten ist die Flächennummer 2 an die bestehenden Wohnbauflächen der Siedlung Köglmühle angebunden.

Faktisch wird die Bebauung entsprechend dem Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan eine Öffnung in der Bebauung der Brandholzstraße, die als eine Lücke empfunden wird, schließen.

Zu 2):

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird beauftragt und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet.

Zu 3):

Im Umweltbericht wird unter 2.2.2.1 die Größenangabe zum Umgriff auf 3.385 m² angepasst.

Zu 4):

Im Umweltbericht unter 2.2.2.6.1 wird in der Zusammenfassung das Plangebiet als Bereich mit mittlerer statt geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft.

Zu 5):

Die private Ortsrandeingrünung wurde eingeplant als Schutz bzw. Abgrenzung des bestehenden Baumbestandes zu den Flächen mit Geh- und Fahrrecht. Die Festsetzung der privaten Grünfläche kann jedoch entfallen, da die festgesetzten zu pflanzenden Sträucher diese Funktion bereits erfüllen.

Zu 6):

Die Herstellung und der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen wird der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt.

Zu 7):

Die Kompensationsflächen werden in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet.

Zu 8):

Die dingliche Sicherung der Kompensationsflächen wird durch die Stadt durchgeführt.

Die Planung wird entsprechend den Ausführungen angepasst bzw. ergänzt, in den Grundzügen jedoch nicht geändert.

3.4 Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 15.02.2013

Für die Beteiligung an der o.g. Planung wird gedankt. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 31.01.2011, unser Zeichen P-2011-276-1_S2.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von o.g. Planung nicht betroffen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der o.g. Tel.-Nr. an den/die Gebietsreferenten.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

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