

Sitzung: 08.12.2015 Bau- und Umweltausschuss

TOP 4

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kleinheid“, Änderung mit Deckbl.-Nr. 1;
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 23.10.2015 bis 20.11.2015 statt. Es wurden keine Einwände bzw. Anregungen geäußert.

Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung am 29.10.2015 im Rathaus der Stadt Mainburg. Dabei wurden keine Einwände oder Anregungen geäußert.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 19.10.2015 bis 20.11.2015 statt. Insgesamt wurden 23 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Landesfachgeschäftsstelle Nürnberg
- Energienetze Bayern GmbH
- Energie Südbayern GmbH
- Höhere Landesplanungsbehörde, Sachgebiet 24
- Landratsamt Kelheim, Gesundheitswesen
- Landratsamt Kelheim, Tiefbauabteilung
- Regionaler Planungsverband
- Staatl. Bauamt Landshut, Abteilung Straßenbau
- Zweckverband z. Wasserversorgung

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg, Schreiben vom 29.10.2015
- Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 20.11.2015
- Landratsamt Kelheim, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 17.11.2015
- Landratsamt Kelheim, Städtebau, Schreiben vom 17.11.2015
- Landratsamt Kelheim, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 17.11.2015
- Regierung von Niederbayern, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Schreiben vom 24.11.2015

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Abteilung Forsten, Schreiben vom 28.10.2015

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird empfohlen, die Baumart Esche (*Fraxinus excelsior*) aus den grünordnerischen Festsetzungen zu streichen, da diese heimische Baumart derzeit massiv durch eine europaweite verbreitete Pilzkrankheit (Eschentriebsterben, *Hymenoscyphus pseudoalbidus*) in ihrer Entwicklung beeinträchtigt wird. Bei älteren Eschen ist mit einer erhöhten Totholzgefahr im Kronenbereich zu rechnen.

- Mit 9 :0... Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Abteilung Forsten wird zur Kenntnis genommen. Die grünordnerischen Festsetzungen werden angepasst. Die Baumart „Esche“ wird gestrichen.

3.2 Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Abteilung Landwirtschaft vom 28.10.2015

Es werden keine Einwände erhoben, wenn gewährleistet ist, dass auf den umliegenden Flächen das Betreiben ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht beeinträchtigt wird.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Abteilung Landwirtschaft wird zur Kenntnis genommen. Es wird gewährleistet, dass eine Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umland weiterhin möglich ist.

3.3 Schreiben der Bayernwerk AG, Schreiben 13.11.2015

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

1. 110-kV-Freileitung:

Der westliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes reicht noch in die Schutzzone (30,00 m beiderseits der Leitungsachse) der o. g. 110-kV-Leitung. Die Leitung ist lagerichtig im Bebauungsplan enthalten. Da die Baubeschränkungszone hier 17,00 m beiderseits der Leitungsachse beträgt, ist die geplante Wandhöhe von 16,50 m im Bauabschnitt I (im Nordwesten) realisierbar.

Wir bitten Sie in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass hinsichtlich der in der angegebenen Leitungsschutzzone bestehende Bau- und Bepflanzungsbeschränkung, die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorgaben jeglicher Art der Bayernwerk AG, 110 kV Freileitung/Kabel, Bau/Dokumentation, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg, zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere auch für Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmaste, Baukran usw.

Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone können wir nicht zustimmen. Vorsorglich weisen wir auch darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden.

Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

2. Mittel- und Niederspannungsanlage:

Die Versorgung des geplanten Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt aus der bestehenden Transformatorstation Nr. 19855 „Krematorium“. Hierzu wird das Verlegen von neuen Niederspannungskabeln erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen oder Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

3. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Bayernwerk AG wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf die westlich des Geltungsbereiches befindliche 110-kV-Leitung gegeben. Die geplanten Wand- und Firshöhen sind realisierbar.

Die geplante Verlegung der Trafostation und der 20-kV-Leitungen erfolgt in enger Abstimmung des Investors, der Stadt Mainburg und des Spartenbetriebes. Die Kostenübernahme erfolgt durch den Investor.

3.4 Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 09.11.2015

Im Bereich entlang der Straße Am Haidholz befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumbepflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (siehe u.a. Abschnitt 3) zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.

3.5 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Immissionsschutz vom 17.11.2015

1. Es wird empfohlen, eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 für die Neuausweisung von Gewerbebetrieben weiterzuentwickeln, um eine geordnete Entwicklung des Schallschutzes zu gewährleisten (vgl. GE- Auhof Süd). So kann im konkreten Einzelbaugenehmigungsverfahren der Nachweis von einzuhaltenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln geprüft werden.
2. Festsetzungen, in welchem Umfang der schalltechnische Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen ist, sollten in den textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.
3. Es wird empfohlen, Betriebsleiterwohnungen auszuschließen, um hier nicht weitere Immissionsorte im Gewerbegebiet zu implementieren.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Zu 1.:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen.

Der Empfehlung wird nicht gefolgt, da hier bestehendes Baurecht durch den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan noch gegeben ist. Allerdings wird der Investor auf Baugenehmigungsebene einen Schallgutachter zur Prüfung der Immissionswerte im Umfeld zeitnah beauftragen.

Zu 2.:

Der Nachweis der schalltechnischen Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren begründet sich in der TA-Lärm. Es ist nachzuweisen, dass an allen relevanten Immissionsorten im Umfeld die zulässigen Schallimmissionen nach TA-Lärm sicher eingehalten werden.

Zu 3.:

Der Empfehlung wird nachgekommen. Die Festsetzung 1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wird dementsprechend ergänzt.

3.6 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Naturschutz und Landschaftspflege vom 17.11.2015

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Es wird gebeten, die folgenden Hinweise zu beachten:

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.

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. Es wird gebeten, die Meldung zeitnah durchzuführen, und die Untere Naturschutzbehörde in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren. Bislang sind die Flächen noch nicht im Ökoflächenkataster enthalten.

Ausgleichsflächen - Maßnahmenpläne:

Zudem wird zur Verbesserung der Umsetzung die Ausarbeitung von einfachen und nachvollziehbaren Maßnahmenplänen für die einzelnen Ausgleichsflächen angeregt.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landesamtes Kelheim, Naturschutz und Landschaftspflege wird zur Kenntnis genommen.

Die Umsetzung und Herstellung der Ausgleichsflächen wird mitgeteilt.

Die Ausgleichsflächen werden dem Landesamt für Umwelt gemeldet.

Die bereits vorhandenen Maßnahmenpläne M 1:1.000 (siehe Ökokonto der Stadt Mainburg) werden dem Umweltbericht nochmals als Anlagen beigelegt.

3.7 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 21.10.2015

1. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleinheid“ mit Schreiben vom 11.04.2011 Stellung genommen. Die darin enthaltenen Ausführungen haben auch für die vorliegenden Änderungen durch das Deckblatt Nr. 1 Gültigkeit und sind zu beachten.
2. Beim Antreffen von organoleptisch auffälligem Aushubmaterial im Bereich von Baumaßnahmen ist das Staatl. Abfallrecht beim Landratsamt Kelheim zum weiteren Vorgehen zu beteiligen. Die Vorgehensweise bzgl. möglicher Grundwasser- und Bodenverunreinigungen hat in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim zu erfolgen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Es werden die Ausführungen der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 11.04.2011 zum Bebauungsplan „Kleinheid“ zu den Themen Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Gewässerschutz, Bodenversiegelung, Altlasten, Grundwasserverunreinigung und der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen weiterhin beachtet.

Zu 2.:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Sollte auffälliges Aushubmaterial gefunden werden, erfolgt das weitere Vorgehen in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim.

III. Weitere erforderliche Planänderungen:

- Vergrößerung des Geltungsbereiches im Westen, um hier die Feldzufahrten sicherzustellen,
- 443,00 müNN als Bezugshöhe für die Wand- und Firshöhen,
- bestehendes Gelände als Bezugshöhe für die zulässigen Abgrabungen,

- im GE 1a und GE 2 Abgrabungen bis 3,50 m zulässig, im GE 1b weiterhin Abgrabungen bis 1,40 m zulässig,
- Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung bleiben unverändert,
- Verlegung der Trafostation, ggf. weitere Abstimmungen und Vorgaben durch die Spartenträger,
- veränderter Zuschnitt privater Grünflächen (im GE 1a mehr) und öffentlicher Grünflächen (Mehrung am Nordrand der Quartiere GE 1a und GE 1b),
- veränderte Abgrenzung der Dachbegrünung im Plan, nicht im GE 1a, dafür nun vollflächig im GE 1b,
- textliche Festsetzung zur Anerkennung der Dachbegrünung zu 50 % als private Grünfläche,
- Ausschließen der Betriebsleiterwohnungen als textliche Festsetzung aufnehmen,
- in Begründung aufzunehmender Textabsatz „ein Fernwärmeanschluss ist zu prüfen“.

- Mit 9 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die weiteren erforderlichen Planänderungen werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungs- und Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht sind entsprechend anzupassen.