

Bebauungs- und Grünordnungsplan "GI/GE Puttenhausen", 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 10.08.2016 bis 12.09.2016 statt.

Es wurden keine Einwände bzw. Anregungen geäußert.

Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung am 16.08.2016 im Rathaus der Stadt Mainburg. Dabei wurden keine Einwände und 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 10.08.2016 bis 12.09.2016 statt. Insgesamt wurden 25 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH
- IHK Regensburg
- Landratsamt Kelheim – Gesundheitsabteilung
- Landratsamt Kelheim – Tiefbauabteilung
- Landratsamt Kelheim - Kreisbrandrat
- Regionaler Planungsverband
- Staatl. Bauamt Landshut
- Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg, Schreiben vom 31.08.2016
- Regierung von Niederbayern, Schreiben vom 05.09.2016
- Landratsamt Kelheim – staatliches Abfallrecht, Schreiben vom 06.09.2016
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Schreiben vom 09.09.2016

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben des LBV vom 05.08.2016

Bei der Durchsicht der Unterlagen (konkret im Umweltbericht) ist uns aufgefallen, dass der Kompensationsfaktor für die zu erfolgenden Eingriffe außerordentlich bauherrenfreundlich ausgelegt wurde (Faktor

0,2 und 0,1). Es wurde zum einen von vorneherein der unterste Wert der Kompensationsspanne 0,2 – 0,5 gewählt und dieser Faktor nochmals um 50 % reduziert.

Dieser niedrige Ansatz für den Bauherren spart diesem zwar Kosten für Ausgleichsmaßnahmen, führt aber dazu, dass kein wirklicher ökologischer Ausgleich, sprich eine ausreichende qualitative ökologische Aufwertung für die beeinträchtigten/überbauten Flächen, erfolgt.

Aus diesem Grund lehnen wir das Bauvorhaben in der jetzigen Form ab. Sollte ein angemessener Ausgleich festgesetzt werden, dann können wir zustimmen.

Selbst wenn die jetzt vorgesehene Ausgleichsfläche von 18.010 verdoppelt wird (was unsere Mindestanforderung ist), dann liegt diese immer noch am alleruntersten Rand des gesetzlich zulässigen Rahmens gemäß Leitfaden des Ministeriums.

Weiter dürfen wir anmerken, dass im Gebiet gemäß Umweltbericht nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Lebensräume, z.B. für den Kammmolch, im Laufe der Jahre verschwanden, sprich verfüllt wurden. Es wäre sinnvoll auch einen Ausgleich gerade auch für Rote-Liste-Amphibienarten mit dauerhafter Bestandsgarantie zu schaffen.

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des LBV wird zur Kenntnis genommen. Für die Richtigstellung des Sachverhalts wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsfaktoren für den Bebauungsplan „GI/GE – Puttenhausen“ mit 0,2 und 0,3 angesetzt worden sind. Diese stellen zwar den untersten Wert der Kompensationsspanne dar, sind jedoch nicht um 50 % reduziert worden. Diese Werte sind gewählt worden, weil auf dem Gelände mit Materialien umgegangen werden soll, die vor Ort auch natürlich vorkommen.

Bezüglich des Ausgleichsfaktors der PV-Anlage wird auf die entsprechende Beschlussvorlage verwiesen.

Der Forderung nach der Verdoppelung der Ausgleichsfläche wird nicht zugestimmt. Zum einen beträgt für den Bebauungsplan „GI/GE – Puttenhausen“ die maximal mögliche Ausgleichsfläche 32.677 m² unter Berücksichtigung der höchsten Ausgleichsfaktoren von 0,5 und 0,6. Der Ausgleichsfaktor wird außerdem durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen gemindert.

Zugleich werden für die Lehmager 1 und 2 die Kompensationsfaktoren jeweils um 0,1 Punkte erhöht. Somit wird auch die Forderung des LBV berücksichtigt.

Der Anmerkung zu verschwundenen Lebensräumen, z.B. für den Kammmolch, kann nicht zugestimmt werden; hier handelte es sich um temporäre Lebensräume, die ohne den fortschreitenden Lehmabbau nie entstanden wären. Da im Zuge der Verfüllung, des weiteren Lehmabbaus und des Ausbaus des Werksgeländes Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung in Form von Absetzbecken und Regenrückhaltebecken errichtet worden sind, die auf Dauer erhalten bleiben, wird sich diese Biotopsituation verstetigen.

3.2 Schreiben der Energie Südbayern GmbH vom 08.08.2016

Im o.g. Bereich sind Erdgashochdruckleitungen vorhanden.

Wir bitten Sie, folgendes zu beachten:

Gasleitungen wurden zur Sicherung ihres Bestandes in einem Schutzstreifen verlegt. Im Schutzstreifen dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Der Schutzstreifen darf nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden, z.B. Lagerung von schwer transportierenden Materialien.

Vor Baubeginn ist die ESB rechtzeitig zu informieren und eine Gasleitungseinweisung ist einzuholen.

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme der Energie Südbayern GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die genannte Gasleitung verläuft entlang des östlichen Randes des Geltungsbereiches und betrifft somit den Bestand im aktuell gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „GI/GE – Puttenhausen“ vom 05.08.2000. Die westliche Erweiterung, die Gegenstand dieser Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 1 ist, ist frei von Erdgasleitungen. Die Erdgasleitung einschließlich des Schutzstreifens wird im Entwurf des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Im Planblatt und Begründung wird auf die erforderlichen Schutzmaßnahmen hingewiesen.

3.3 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 31.08.2016

[...]

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft der Steinbach, ein Gewässer III. Ordnung. Über Hochwasserereignisse am Steinbach liegen uns keine belastbaren Erkenntnisse vor. Das Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwasserereignisses des Steinbaches HQ 100 können wir daher nicht abgrenzen.

Durch die weitere bauliche Entwicklung darf es zu keiner nachteiligen Veränderung der Hochwassersituation am Steinbach bzw. zu einer nachteiligen Veränderung der Hochwassersituation für Dritte kommen.

Soweit es durch die Erweiterung des GI/GE bei der Beseitigung des anfallenden Niederschlagwassers zu einer Überschreitung des derzeit genehmigten Umfanges kommt, sind die dafür erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen rechtzeitig unter Vorlage entsprechender Antragsunterlagen beim Landratsamt Kelheim einzuholen.

Bei Beachtung der gegebenen Hinweise besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes Einverständnis.

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen.

Im Bereich des nördlich gelegenen Steinbaches ist bereits im aktuell gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „GI/GE – Puttenhausen“ eine Ausgleichsfläche dargestellt, so dass es hier zu keinen weiteren baulichen Entwicklungen und einer damit verbundenen Veränderung der Hochwassersituation kommen wird. Die Hinweise werden berücksichtigt.

3.4 Schreiben der Bayernwerk AG vom 06.09.2016

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich die o.g. Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.

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

Im Einzelnen nehmen wir wie folgt dazu Stellung:

110-kV-Freileitung

Die westliche Ecke des Geltungsbereiches wird von der o.g. 110-kV-Leitung überspannt. Die Schutzzone der Leitung beträgt 30,00 m beiderseits der Leitungsachse. Wir bitten Sie, die Leitung gemäß dem beiliegenden Lageplan auch in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Im Bereich der Freileitung ist eine Feldgehölzpflanzung vorgesehen. Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone können wir nicht zustimmen. Die maximale Aufwuchshöhe darf an der ungünstigsten Stelle (südliche Grenze des Geltungsbereiches) maximal 9,00 m betragen. Außerhalb der Schutzzone sind Gehölze so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.

In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen machen wir unter Hinweis auf das beigelegte Sicherheitsmerkblatt ausdrücklich aufmerksam.

Mittel- und Niederspannungsanlagen

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 Straßenbauer und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 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.

Je nach Leistungsbedarf, können die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich, sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk AG zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

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 bzw. 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.

Zuständig für den Planungsbereich ist das Netzcenter Pfaffenhofen. [...]

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme der Bayernwerk AG wird zur Kenntnis genommen.

Der Leitungsverlauf der 110-kV-Freileitung inkl. der beidseitigen 30 m Schutzzone wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren wird in den Hinweisen ergänzt, dass innerhalb der Schutzzone ausschließlich Gehölze mit einer Wuchshöhe von max. 9,0 m gepflanzt werden dürfen. Bei den übrigen Hinweisen zur 110-kV-Freileitung und zu den Mittel- und Niederspannungsanlagen handelt es sich um wichtige Hinweise, welche aber erst im Rahmen der Baueingabe eine Rolle spielen werden.

3.5 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 06.09.2016

3.5.1 Belange des Straßenverkehrsrechts

In der Planzeichnung sollten die Sichtdreiecke in den Ein- und Ausfahrtsbereichen des Baugebietes „GI/GE – Puttenhausen“ festgesetzt und vermaßt werden.

In „Planliche Festsetzungen“ sollte der Festsetzungstext zu den Sichtdreiecken folgendermaßen lauten: Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung (auch verkehrsfreier), Ablagerungen und sich behinderndem Bewuchs über 0,80 m über Fahrbahnoberkante und von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Bäume sollten nur als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgeastet werden.

Ohne entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann im Nachhinein eine Freihaltung von Sichtbeziehungen nicht mehr verlangt, insbesondere rechtlich nicht durchgesetzt werden – siehe Art. 26 BayStrWG.

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme zu den Belangen des Straßenverkehrsrechts wird zur Kenntnis genommen. Die Sichtdreiecke werden mit Maßangaben im Entwurf dargestellt. Entsprechender Text wird unter Punkt 5.2 Sichtdreiecke aufgenommen.

3.5.2 Belange des Naturschutzes

Vorbemerkung:

Bezüglich des Konflikts mit der Abbaugenehmigung verweisen wir auf die Vorbemerkung in der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan Deckblatt 124.

Der Geltungsbereich ist in der Abbaugenehmigung vollständig als Ausgleichsfläche festgesetzt.

(Nachrichtlich – Vorbemerkung in der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan, Deckblatt 124, vom 06.09.2016:

Für große Teile des Geltungsbereichs besteht eine Abbaugenehmigung. Im Rahmen der Abbaugenehmigung wurden u.a. die Rekultivierung der Fläche mit entsprechenden Folgenutzungen, Geländehöhen und Kompensationsmaßnahmen geregelt. Die Umsetzung des Rekultivierungsplans (vgl. Bescheid vom 21.05.2007, Az. IV 1-602-T-2005-530) ist verpflichtender Bestandteil der Abbaugenehmigung, die vom Landratsamt Kelheim der Firma Leipfinger-Bader erteilt wurde. Die Nutzung als Abbaufäche (dazu gehört auch die Rekultivierung) steht im Konflikt zu der geplanten Nutzung als Industriegebiet bzw. Sondergebiet für PV-Anlagen. Dieser Widerspruch muss vor Abschluss der Bauleitplanung beseitigt werden.)

Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Hinsichtlich der Eingriffsregelung und des speziellen Artenschutzes müssen jedoch einige Punkte überarbeitet werden.

Es wird gebeten, folgende Hinweise bei der weiteren Planung zu beachten:

1. Eingriffsregelung GE/GI Bestand

Im Plan wurde aufgrund der Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,5 auch eine Erhöhung des ursprünglichen Ausgleichsbedarfs um 20 % angesetzt. Dies kann nach unserer Auffassung entfallen.

Zum einen sind durch die Erhöhung keine festgesetzten Grünflächen betroffen.

Zum anderen war das Gebiet bei Anwendung des Leitfadens auch schon mit der ursprünglichen GRZ von 0,4 als Typ A „Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ einzustufen, so dass sich hier keine Änderung bezüglich der Kompensationsfaktoren ergibt.

2. Kompensationsfaktoren GE/GI Erweiterung

In der Planung wurden die Kompensationsfaktoren von 0,3 (Lehmlager 1) sowie 0,2 (Lehmlager 2) angesetzt. Beide Werte stellen die untere Grenze der jeweiligen Kategorie dar. Die Reduzierung auf diese Mindestwerte ist nach unserer Auffassung hier nicht gerechtfertigt.

Die unter 7.5. aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen, die laut Leitfaden ausschlaggebend für eine Reduzierung des Faktors sind, können nicht vollständig anerkannt werden. Mehrere Maßnahmen sind zugleich als Ausgleichsmaßnahmen angesetzt (Pflanzungen, Rückhalteflächen). Eine doppelte Verwendung als Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme ist allerdings nicht zulässig. Andere Maßnahmen, wie die Vermeidung von Gewässerverfüllungen sowie die Schonung vorhandener Biotope, sind nicht relevant, da sich derartige Bestände nicht im Geltungsbereich befinden. Darüber hinaus sind aufgeführte Maßnahmen lediglich als unverbindliche Empfehlungen oder Hinweise in der Planung enthalten, so dass deren Umsetzung nicht gewährleistet ist, z.B. die Artenliste für Gehölzpflanzungen und die naturnahe Gestaltung von Grünflächen. In welchem Zusammenhang die vorliegende Planung mit der aufgeführten „Erhaltung und Pflege des Bachcharakters des Steinbachs als natürliches Fließgewässer steht“, ist nicht klar. Es wird daher gebeten, die tatsächlich relevanten Maßnahmen zu selektieren und die Kompensationsfaktoren danach auszurichten.

3. Ausgleichsflächen – Klarstellung

In der Planung wird auf eine „überschüssige Ausgleichsfläche“ im SO Photovoltaik verwiesen (2.318 qm), die für die Erweiterung des GI verwendet werden soll. Da die Pläne parallel erstellt werden und die Geltungsbereiche unmittelbar aneinander grenzen, sollten die Flächen direkt in den Geltungsbereich des relevanten Bebauungsplans einbezogen werden. Daher sollte der Geltungsbereich des GE/GI um die tatsächlich erforderlichen Ausgleichsflächen erweitert und das SO Photovoltaik um die entsprechende Fläche verkleinert werden. So können auf einfache Art und Weise klare Verhältnisse hergestellt und Querverweise zwischen verschiedenen Plänen vermieden werden.

Im Übrigen ist für die Meldung an das Ökoflächenkataster ohnehin eine klare räumliche Zuordnung der Flächen erforderlich.

4. Ausgleichsflächen – Entwicklungsziele und Entwicklungsdauer

Die Entwicklungsziele müssen nach standardisierten Biotoptypen, z.B. aus der Biotopkartierung oder der Kompensationsverordnung, bezeichnet werden. Damit kann Unklarheiten und Missverständnissen vorgebeugt werden.

Zudem muss hinsichtlich der Unterhaltungspflege eine Prognose über die voraussichtliche Entwicklungsdauer der angestrebten Biotoptypen abgegeben werden. Die sollte in Anlehnung an die Arbeitshilfe des LfU (Arbeitshilfen zur Entwicklung und Erhaltung von Ökoflächen – Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 2007) erfolgen.

Insbesondere die angeführte „ökologische Landnutzung“ ist in dieser Hinsicht unkonkret.

Aufgrund der besonderen Relevanz des südlichen Landkreises für den Amphibienschutz empfehlen wir als Ergänzung zu den vorgesehenen Maßnahmen die Anlage von Lebensräumen für Laubfrosch, Wechselkröte und Kreuzkröte.

5. Ausgleichsflächen – Ansaat und Bepflanzung

Grundsätzlich ist bei Ausgleichsflächen nur die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut (Herkunftsregion 6.1. Alpenvorland = aut-09.00 EAB) zulässig. Die Festsetzung 8.4. sieht dies allerdings nur für Bäume vor und muss daher auf alle Gehölzpflanzungen und Ansaaten ausgeweitet werden, die für Ausgleichszwecke gewidmet werden sollen.

Nach der Umsetzung der Maßnahmen muss der Untere Naturschutzbehörde ein entsprechender Nachweis vorgelegt werden.

6. Ausgleichsflächen – Regenrückhaltung

Im Bebauungsplan werden „Anlagen für die Regenrückhaltung“ und „Anlagen zur Niederschlagswasserreinigung“ innerhalb der Ausgleichsflächen festgesetzt und offensichtlich auch flächenmäßig mit bilanziert. Dies ist aus unserer Sicht nicht praktikabel. Diese Anlagen können zwar auch aus naturschutzfachlicher Sicht Vorteile bringen, allerdings müssen sie in erster Linie wasserwirtschaftliche Zwecke erfüllen, die ggf. in Konflikt zu artenschutzrechtlichen Fragen stehen (z.B. Frequenz, Zeitpunkt und Umfang der Räumung, Unterhalt). In derartigen Konfliktfällen wird stets der wasserwirtschaftlichen Funktion der Vorrang gegeben werden, da diese dauerhaft gegeben sein muss. Es ist daher zweckmäßig, die Rückhaltmaßnahmen als Vermeidungsmaßnahmen anzusetzen und nicht in die Ausgleichsflächenbilanz einzubeziehen. Eine doppelte Verwendung als Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme ist ohnehin nicht zulässig.

7. Ausgleichsflächen Lagerhalle

Die Planung enthält eine Teilfläche mit ca. 450 qm, die bereits als Ausgleich für die Errichtung einer Lagerhalle B-2015-989 vorgesehen ist. Diese Fläche kann nicht nochmals als Ausgleich für Erweiterung des GI verwendet werden. Dies muss in der Bilanzierung berücksichtigt werden.

Die Festsetzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist korrekt.

8. Artenschutz (saP):

Die Planung enthält keine Aussagen zu artenschutzrechtlichen Fragen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände – hier insbesondere den Verlust von besetzten Nestern von Bodenbrütern während der Bauphase (z.B. Feldlerche) – zu vermeiden, muss die Geländemodellierung außerhalb deren Brutzeit erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli. Es wird gebeten, die Planung um diese Punkte zu ergänzen.

Einverständnis besteht damit, dass die in der Artenschutzkartierung (ASK) enthaltenen Nachweise von Amphibien und Vögeln veraltet sind und in der Planung nicht weiter vertieft werden müssen.

9. Maßnahmen Grünordnung - Leistungsgrün

Die Ausführungen hinsichtlich des „Leistungsgrüns, bestehend aus kräftig ausgelegten Pflanzungen mit hohem Baumanteil“, spiegeln sich im Plan nicht wieder. Der in der Artenliste festgesetzte Baumanteil von 5 % innerhalb der Pflanzungen kann nicht als überdurchschnittlich bezeichnet werden, sondern bewegt sich eher am unteren Rand bei Feldgehölzen. Die zusätzlich festgesetzte Einzelpflanzung von 12 Bäumen ist angesichts der Dimension der Erweiterung (knapp 6 ha Industriegebiet) ebenfalls nicht als überdurchschnittlich einzustufen. Auch die Pflanzqualitäten bewegen sich im Standardbereich. Es wird daher gebeten, die Formulierungen und die Festsetzungen aufeinander abzustimmen.

10. Maßnahmen Grünordnung – Sanierung überalterter Gehölzbestände

Die in der Begründung aufgeführte Maßnahme ist im Plan nicht enthalten und es ist daher unklar, was tatsächlich beabsichtigt ist. Uns liegen auch keine Erkenntnisse vor, dass bzgl. der vorhandenen Gehölzbestände Handlungsbedarf besteht bzw. aufwertende Maßnahmen erforderlich sind. Falls die Maßnahme im Rahmen des Bebauungsplanes weiter behandelt werden soll, müssen die Angaben konkretisiert werden.

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme zu den Belangen des Naturschutzes wird zur Kenntnis genommen.

Zur Vorbemerkung:

Der Anregung wird gefolgt. Die im Rahmen der Rekultivierungsplanung anzulegenden Ausgleichsflächen, die durch die Erweiterung des Werkgeländes beansprucht werden, werden bereits innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GI/GE – Puttenhausen“ durch Deckblatt Nr. 1 1:1 ersetzt. Auf diese Thematik ist im Umweltbericht unter Punkt 7.2 eingegangen worden. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird dies in den Unterlagen noch einmal deutlicher herausgearbeitet.

Zur Stellungnahme Punkt 1 – Eingriffsregelung GE/GI Bestand

Der Anregung wird gefolgt. Die Unterlagen werden entsprechend dem Hinweis überarbeitet. Die aufgrund der Erhöhung der GRZ zusätzlich berechnete Ausgleichsfläche von 2.460 m² entfällt somit.

Zur Stellungnahme Punkt 2 – Kompensationsfaktoren GE/GI Erweiterung

Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungs- und Grünordnungsplans „GI/GE – Puttenhausen“ Deckblatt Nr. 1 wird nach Abstimmung mit der UNB Kelheim der Kompensationsfaktor jeweils um einen Punkt erhöht. Für das Lehmlager 1 von 0,3 auf 0,4 und für das Lehmlager 2 von 0,2 auf 0,3.

Zur Stellungnahme Punkt 3 – Ausgleichsflächen - Klarstellung

Der Anregung wird gefolgt. Um die Zugehörigkeit der Ausgleichsflächen klar herauszustellen, werden die Geltungsbereiche des Bebauungs- und Grünordnungsplans SO „Photovoltaik-Freiflächenanlage Leipfinger-Bader“ und des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GI/GE- Puttenhausen“ Deckblatt Nr. 1 so angepasst, dass sich die jeweiligen Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, für den sie benötigt werden.

Zur Stellungnahme Punkt 4 – Ausgleichsflächen – Entwicklungsziele und Entwicklungsdauer

Der Anregung wird gefolgt. Die standardisierten Biotoptypenbezeichnungen sowie die voraussichtlichen Entwicklungsdauern werden in den Unterlagen ergänzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GI/GE – Puttenhausen“ Deckblatt Nr. 1 ist die Anlage von Lebensräumen für Amphibien (Anlagen zur Wasserrückhaltung usw.) bereits vorgesehen. Dies wird in den Unterlagen noch einmal deutlicher herausgearbeitet.

Als Entwicklungsziele werden Hecken, Feldgebüsch, Feldgehölz, Baumgruppen, Baumreihe, Einzelbaum, Graben mit naturnahem Ufergehölz, Kleingewässer, feuchte Hochstaudenflur und extensive Ackerlandnutzung festgesetzt. Entwicklungsdauer ist abhängig von dem jeweiligen Entwicklungsziel und variiert zwischen 1 Jahr, 5-10 Jahren, 10-15 Jahren, 10-30 Jahren.

Zur Stellungnahme Punkt 5 – Ausgleichsflächen – Ansaat und Bepflanzung

Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden entsprechend der Stellungnahme überarbeitet.

Zur Stellungnahme Punkt 6 – Ausgleichsflächen - Regenrückhaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die doppelte Belegung als Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahme ist nachvollziehbar. Die Rückhaltemaßnahmen werden aus der Liste der Vermeidungsmaßnahmen gestrichen – somit wird die Doppelbelegung aufgehoben.

Mit der Schaffung der Entwässerungs- und Gewässerstruktur wird der Natur ein vorher nicht dagewesener Lebensraum zur Verfügung gestellt, der Amphibien und Pflanzen anzieht, die ansonsten auf diesem Standort keine Chance hätten. Um artenschutzrechtliche Belange nicht zu berühren, werden alle Pflege- und Unterhaltmaßnahmen für die fraglichen Anlagen für die Zeiten im Jahreslauf ausgeschlossen, in denen Schädigungen oder gar Tötungen, die über das natürliche Lebensrisiko hinausgehen, drohen würden. Nachdem diese Flächen großzügig dimensioniert sind, besteht bezüglich notwendiger Eingriffe genug Wahlmöglichkeit bezüglich des Eingriffszeitraums, um so verfahren zu können.

Zur Stellungnahme Punkt 7 – Ausgleichsflächen Lagerhalle

Der Einwand ist berechtigt. Die fragliche Fläche wird aus der Bilanz gestrichen.

Zur Stellungnahme Punkt 8 – Artenschutz (saP)

Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

Zur Stellungnahme Punkt 9 – Maßnahmen Grünordnung - Leistungsgrün

Dem Hinweis wird zugestimmt und die Unterlagen werden entsprechend überarbeitet.

Der in der Artenliste festgesetzte Baumanteil von 5 % ist geeignet, ein von Bäumen bestimmtes geschlossenes Gehölz entstehen zu lassen. Bei einem Feldgehölz von z.B. 10 x 15 m liegt der Baumanteil bei 7-8 Bäumen. Bezogen auf die 150 m² ergibt dies eine geschlossene Baumüberstellung mit genügend Lichtdurchlässigkeit für die Strauch- und Saumschicht schon nach relativ kurzer Zeit (10-15 Jahre).

Berücksichtigt man den Anteil an festgesetzten Feldgehölzflächen von ca. 20.000 m², ergibt sich bei Beibehalt der bisherigen Festsetzungen eine Pflanzpflicht für ca. 1.000 einheimische Bäume.

Das Thema Leistungsgrün wurde wohl etwas missverständlich dargestellt und soll deshalb in den Unterlagen besser ausgeführt werden. Mit Leistungsgrün sind Gehölzpflanzungen gemeint, die ökologische Leistungen erbringen wie Windschutz, Staubfilterung, Lärmschutz, klimatischen Ausgleich usw. Der Typus Gehölzpflanzung, der in der Planung festgesetzt ist, ist geeignet, neben seiner Eignung als Lebensraum auch solche „Leistungen“ zu erbringen.

Zur Stellungnahme Punkt 10 – Maßnahmen Grünordnung – Sanierung überalterter Gehölzbestände

Diese Festsetzung ist überflüssig und kann entfallen.

3.5.3 Belange des Immissionsschutzes

[...]

Durch die Erweiterung und Umnutzung entstehen neue Flächen mit potentiellen Schallemissionen. Zudem sind in unmittelbarer Nähe Wohngebiete vorhanden. Um die weitere gesicherte Entwicklung der Firma Leipfinger-Bader zu ermöglichen, ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht dringend eine Neukontingentierung erforderlich. Der Lärmschutz wurde im Umweltbericht aus fachlicher Sicht nicht ausreichend behandelt.

In den vorgelegten Unterlagen wurden die Kontingente für Lärmemissionen vom bestehenden Bebauungsplan übernommen. Dies ist aus fachlicher Sicht falsch und dem kann nicht zugestimmt werden. Es ist anzuraten, die einzelnen Teilflächen im Bebauungsplan klar abzugrenzen und für die einzelnen Flächen eine nutzungsabhängige Teilflächenkontingentierung durchzuführen. Dies könnte auch positive Auswirkungen auf die weitere Entwicklung der Firma Leipfinger-Bader haben und Konflikten mit der Nachbarschaft vorbeugen.

Hinweis:

Bei den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan, Punkt 7, ist aus fachlicher Sicht folgendes anzumerken:

- Immissionsschutz statt Emissionsschutz
- Flächenbezogene Schallleistungspegel L' und nicht L'
- Hinweise unter 7.2. gehören nicht in einen Bebauungsplan, dies sind konkrete Auflagen für einen Betrieb.

Sollten Anlagen nach der Störfallverordnung (12. BImSchV) entstehen, so ist zu berücksichtigen, dass Sicherheitsabstände im Rahmen der Bauleitplanung ggf. zu ermitteln wären (vgl. Schreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr vom 20.12.2015 zur Umsetzung der Seveso III Richtlinie im öffentlichen Baurecht und im Straßen und Wegerecht).

Zusammenfassend kann der Änderung aus immissionsschutzfachlicher Sicht erst zugestimmt werden, wenn eine schlüssige Lärmkontingentierung für den geänderten Geltungsbereich erfolgt ist und der Bebauungsplan entsprechend überarbeitet wurde.

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme zu den Belangen des Immissionsschutzes wird zur Kenntnis genommen. Der Lärmschutz konnte in den bisherigen Unterlagen nicht ausführlicher behandelt werden bzw. es mussten vorerst die Kontingente für Lärmemissionen des bestehenden Bebauungsplanes übernommen werden, da das beauftragte Lärmschutzgutachten zum damaligen Zeitpunkt noch nicht vorlag. Dieses Lärmschutzgutachten wurde mittlerweile erstellt und ist in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet worden. Dadurch wird eine ausreichende Behandlung des Themas Lärmschutz gewährleistet.

Die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen und die Unterlagen werden dementsprechend angepasst.

3.5.4 Belange des Städtebaus

Mit der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanänderung besteht aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Bezüglich der Zulässigkeit des betriebsbedingten Wohnens innerhalb des Industriegebietes ist in den Festsetzungen auf § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Bezug zu nehmen. Dem entsprechend sind nur ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.2 Betriebsbedingtes Wohnen, ergänzt.

3.5.5 Hinweis des Wasserrechts

Zu den wasserwirtschaftlichen Belangen ist das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Der Hinweis des Wasserrechts wird zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt Landshut wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ebenfalls gehört und hat zur Planung Stellung genommen.