

Sitzung: 13.02.2007 Bauausschuss
TOP: 6 Bebauungsplan "GE Auhof-Südwest";
Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

A. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 05.01.2007 bis 05.02.2007 statt. Es wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

Schreiben des Hopfenpflanzerverbandes Hallertau vom 24.01.2007

Namens und im Auftrag unseres Mitgliedsbetriebes, Josef Wittmann, Steinbach, Hauptstraße 32, 84048 Mainburg, erheben wir im oben genannten Verfahren Einwendungen gegen die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes auf den Fl.-Nr. 1597 und 1596 der Gemarkung Steinbach aufgrund der uns vorliegenden und öffentlich ausgelegten Planungsunterlagen.

Begründung:

Herr Josef Wittmann bewirtschaftet die unmittelbar an das überplante Grundstück anliegenden Hopfengärten auf den Fl.-Nr. 1591 (Eigentümer Stefan Harrieder, Aufhausen) und 1588 (Eigentümer Wittmann Thomas, Notzenhausen).

Erforderlichenfalls und hilfsweise erheben wir auch im Namen und im Auftrag der beiden vorgenannten Eigentümer und Verpächter von Herrn Wittmann die nachfolgenden begründeten Einwände.

Wie bereits kurz ausgeführt, grenzen die von Herrn Wittmann bewirtschafteten Hopfengärten unmittelbar an die auf den geplanten Grundstücken Fl.-Nr. 1596 und 1597 ausgewiesenen Gewerbegrundstücken an, sodass trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Pflanzenschutzimmissionen zu erwarten sind, die in einem Abstand bis zu 50 m Kontaminationen auf den ausgewiesenen Gewerbegrundstücken mit sich bringen können.

Bekanntlich existieren aus diesem Grund bei heranrückender Wohnbebauung an bestehende Hopfenanlagen entsprechende Anstandsvorschriften mit 25 m Mindestabstand bei entsprechender Schutzbepflanzung und 50 m Mindestabstand ohne Schutzbepflanzung. Eine vergleichbare Interessenlage ergibt sich jedoch auch bei Gewerbegrundstücken, sodass ein entsprechender Interessenskonflikt wie bei Wohnbaugrundstücken vorgezeichnet ist.

Aus diesem Grund bitten wir durch entsprechende Abstandseinhaltung derartige Vorkehrungen zu treffen, dass eine weiterhin ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Hopfengärten durch Herrn Wittmann auch in Zukunft, nach Umsetzung der Planung, möglich ist und keinerlei Beeinträchtigungen der Hopfenbewirtschaftung durch das geplante Gewerbegebiet zu erwarten ist. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass Herr Wittmann auf den in Frage stehenden Hopfenflächen Vertragshopfen produziert, die über langfristige Vorkontakte bereits über mehrere Jahre vorverkauft sind und eine wesentliche geschäftliche Basis für seinen Hopfenbaubetrieb darstellen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Bei Gewerbe- und Industriegebieten sind nach Rücksprache mit der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt keine Mindestabstände zu Hopfengärten vorgeschrieben. Auch in umliegenden Landkreisen werden diesbezüglich keine Mindestabstände gefordert.

Einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Hopfengärten nach Inbetriebnahme des Gewerbegebietes steht somit nichts im Wege.

B. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 05.01.2007 bis 05.02.2007 statt. Insgesamt wurden am Verfahren 18 Fachstellen beteiligt. Folgendes Ergebnis lässt sich dabei feststellen:

Keine Stellungnahmen wurden von folgenden Fachstellen abgegeben:

- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau
- Amt für Landwirtschaft und Forsten
- Kabel Deutschland GmbH
- Erdgas Südbayern
- Industrie- und Handelskammer
- E.ON Bayern
- Vermessungsamt Abensberg

Somit wird von diesen Trägern öffentlicher Belange Einverständnis mit der Planung angenommen.

Keine Bedenken wurden von der Deutschen Telekom AG vorgebracht. Von Seiten der Straßenverkehrsrechts, des Immissionsschutzrechts und des Abfallrechts werden ebenfalls keine Bedenken vorgebracht.

Nachfolgende Fachstellen haben Einwände bzw. Anregungen erhoben:

1. Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 30.01.2007

1.1 Belange des Naturschutzes

Gegen die vorliegende Planung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht weiterhin grundsätzliche Bedenken aufgrund der daraus resultierenden Zersiedelung. In diesem Zusammenhang enthält die vorliegende Planung keine wesentlichen neuen Aspekte. Insofern wird die Stellungnahme vom 27.10.2006 aufrechterhalten.

Sollte die Planung trotzdem weiter verfolgt werden bitten wir, folgende Hinweise zu beachten:

a. Externe Kompensationsflächen Fl.-Nr. 1204, Gmkg. Steinbach (bei Moosmühle) und Fl.-Nr. 1692/5, Gmkg. Steinbach (Ökokonto):

Das Konzept wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen. Aufgrund des hohen Interesses kann die Anlage eines Streuobstbestandes akzeptiert werden. Allerdings weisen wir nochmals auf den nicht optimalen Standort für Streuobst hin. Durch die klimatischen und standörtlichen Verhältnisse (Spätfrost, Nässe etc.) in der Aue besteht ein erhöhtes Ausfallrisiko. Auch können Fraßschäden (z. B. Biber, Wühlmäuse) nicht ausgeschlossen werden. Insofern sind Schutzmaßnahmen für die Obstbäume zwingend erforderlich (z. B. Wühlmauskörbe, Stammschutz).

Die nunmehr vorgesehene Schaffung von Senken und Seigen wird begrüßt. Bei deren Anlage ist darauf zu achten, dass die Ränder so flach ausgestaltet werden, dass die Fläche insgesamt mähbar bleibt.

Für die Kompensation auf Fl.-Nr. 1204 wurde ein Faktor von 1,5 angesetzt. Ein höherer Faktor als 1,0 ist jedoch nur für Maßnahmen mit hohem Herstellungsaufwand (z. B. Bachrenaturierungen) angemessen. Für die Fläche bei Moosmühle gilt analog zur Ökokontofläche der Faktor 1,0. Somit können hier nicht 3.295 qm, sondern nur 2.197 qm zu Grunde gelegt werden. Abzuziehen ist auch noch die Fläche des bestehenden Weges an der Abens, der nicht für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden kann. Der dadurch erforderliche Mehrbedarf kann auf der Ökokontofläche (Fl.-Nr. 1692/5) ausgewiesen werden.

Die Aussagen bzgl. Abnahmen und Festlegung der Entwicklungsdauer sind nach wie vor zu

beachten (vgl. Stellungnahme vom 24.10.2006, Nr. 4).

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Nach der weiteren Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann bei der Kompensationsfläche Fl.-Nr. 1204 für die Fläche zur Schaffung von Senken und Seigen weiter der Faktor von 1,5 angesetzt werden. Lediglich für den Standort für Streuobst gilt der Faktor 1,0. Die Berechnung wird in der Begründung unter Ziffer 8.3. entsprechend angepasst und auch der Weg an der Abens entsprechend berücksichtigt. Auf Fl.-Nr. 1692/5 wird die Ausgleichsfläche entsprechend vergrößert. Die Aussagen bzgl. Abnahmen und Festlegung der Entwicklungsdauer werden beachtet.

b. Ortsrandeingrünung

Aufgrund der exponierten Lage des Baugebiets, besitzt eine umfassende und wirkungsvolle Eingrünung, v. a. im Süden, eine besondere Bedeutung. Daher vertreten wir die Auffassung, dass diese Eingrünung nicht auf Privatflächen, sondern auf öffentlichen Grünflächen erfolgen soll.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Es wird für das Gebiet ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der dann gewährleistet, dass die Ortsrandeingrünung im Süden ordnungsgemäß vorgenommen wird, obwohl sie auf Privatgrund stattfindet. Durch die Absicherung mit Bankbürgschaften kann die Stadt Mainburg die ordnungsgemäße Herstellung der Ortsrandeingrünung vornehmen, falls erforderlich.

c. Zweckbestimmung und dingliche Sicherung

Nach einem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen UMS 62d-8680.6-1998/3 vom 09.10.2000 ist es notwendig, bei Kompensationsflächen in Privatbesitz eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu begründen. Dies ist erforderlich, um die Zweckbestimmung des Grundstückes zu sichern.

In diesem Zusammenhang sind ergänzend zur vorgelegten Planung folgende Punkte sicher zu stellen:

- Die Kompensationsflächen sind auf Dauer zu erhalten.

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können, sind untersagt. Hierunter fallen v. a. die Verbote,

- bauliche Anlagen zu errichten,
- zu düngen und Pflanzenschutzmittel auszubringen,
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen,
- die Fläche aufzuforsten,
- die Fläche aufzufüllen, zu drainieren oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf der Kompensationsfläche zu betreiben.

Darüber hinaus ist folgendes zu beachten:

- Änderungen des Pflegekonzepts können nur aus fachlichen Gesichtspunkten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen werden.

- Bei Verpachtung der Ausgleichsflächen ist der Pächter auf die o. g. Verbote hinzuweisen. Insbesondere der Düngeverzicht und der Verzicht auf Pflanzenschutzmittel müssen verbindlich im

Pachtvertrag geregelt sein.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Entsprechende Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern wird vor Satzungsbeschluss begründet.

d. Meldung an das Ökoflächenkataster

Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 6 b Abs. 7 BayNatSchG unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Die Untere Naturschutzbehörde erklärt sich bereit, diese Meldung für die Stadt Mainburg durchzuführen. Sollte die Stadt Mainburg dieses Angebot wahrnehmen, bitten wir, die Untere Naturschutzbehörde über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu informieren.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Untere Naturschutzbehörde soll die Meldung der Kompensationsflächen für die Stadt übernehmen. Die Untere Naturschutzbehörde wird über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes informiert.

1.2 Belange des Städtebaus

Im Vergleich zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden keine städtebaulich relevanten Änderungen durchgeführt.

Dementsprechend wird unsere Stellungnahme vom 27.10.2006 aufrechterhalten und die vorgelegte Planung negativ beurteilt.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Würdigung zur Stellungnahme vom 27.10.2006 wird vollinhaltlich aufrechterhalten. Die Abwägung wurde in ausführlicher Form vorgenommen.

2. Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 05.02.2007

Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stadt Mainburg ist als bevorzugt zu entwickelndes Mittelzentrum (siehe Landesentwicklungsprogramm Bayern) grundsätzlich geeigneter Standort für die Zurverfügungstellung ausreichend dimensionierter Gewerbeflächen. Zudem liegt Mainburg an einer überregionalen Entwicklungsachse. Dem Flächennutzungsplan wurde deshalb aus der Sicht der Raumordnung auch zugestimmt.

Ob wegen der gegebenen Randlage des Bebauungsplangebiets innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, der verkehrlichen Anbindung und der Topografie sich das Gebiet auch in das städtebauliche Konzept einfügt, entzieht sich einer raumordnerischen Betrachtungsweise. In diesem Zusammenhang wird auf den Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms LEP B VI 1.5 verwiesen, nach dem Siedlungsgebiete möglichst schonend in die Landschaft einzubinden sind.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stadt Mainburg ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als ein bevorzugt zu entwickelndes Mittelzentrum ausgewiesen. Dieses liegt an der Entwicklungsachse Ingolstadt / Landshut. Aufgrund dieser Einstufung der Stadt Mainburg sind große Gewerbeflächen (GE Auhof) genehmigt worden. Diese Flächen sind im Deckblatt 45 des Flächennutzungsplanes enthalten. In Bezug auf den Grundsatz des Landesentwicklungsprogrammes B VI 1.5. wird auf die Würdigung zu „Belange des Städtebaus“ vom 05.12.2006 verwiesen.

3. Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 08.01.2007

Zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nahmen wir mit Schreiben vom 11.10.2006 Nr. 2-4432.7/KEH 173-210 Stellung. Die darin enthaltenen Ausführungen bitten wir weiterhin - insbesondere bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Da keine weiteren Anregungen erfolgen, wird die Würdigung zur Stellungnahme vom 11.10.2006 aufrechterhalten.

4. Schreiben vom Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 09.01.2007

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeigen eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, teil, so wird der durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Im Bebauungsplan unter „Textliche Hinweise“ wurde bereits auf die Meldepflicht hingewiesen.

5. Schreiben des Staatlichen Bauamtes Landshut vom 10.01.2007

Im vorgelegten Bebauungs- und Grünordnungsplan sind die Bedingungen und Auflagen aus unserer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 03.11.2006 größtenteils eingearbeitet und somit der Vollzug zugesichert.

Nachfolgende Punkte sind jedoch noch zu achten:

- Die tatsächliche Absicherung des Regenrückhaltebeckens zur Bundesstraße hin geht aus den Planunterlagen nicht hervor. Durch die Situierung des Regenrückhaltebeckens ist ein Erdwall nicht möglich, da dieser das notwendige Sichtdreieck für die derzeitige „Einmündung Aufhausen“ unterbinden würde. Aus gleichem Grunde ist im Beckenbereich, straßenseitig, auch keine sichtbehindernde Bepflanzung möglich.

- Das Gewerbegebiet lässt eingeschränkte Wohnmöglichkeit zu. Wir weisen daher erneut auf die von

der Straße ausgehenden Emissionen hin. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz von der Stadt zu tragen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Der Erdwall für die Absicherung des Regenrückhaltebeckens entfällt. Die Details werden im Wasserrechtsverfahren zur Planung des Beckens geregelt.

Der Hinweis auf die Emissionen wird zur Kenntnis genommen.

6. Schreiben vom Bayerischen Bauernverband vom 05.02.2007

Das o.g. Baugebiet wird sowohl im Süden, Westen als auch im Norden von bewirtschafteten Hopfenanlagen eingegrenzt. Zur Eingrünung des Gewerbegebietes sind Anpflanzungen teilweise mit hoch wachsenden Bäumen bzw. mit Hecken, Sträuchern und sonstigen Grüngewächsen geplant. Hierzu ergibt sich ein erhebliches Konfliktpotential zwischen der landwirtschaftlichen Sondernutzung mit Hopfenbau und dem geplanten Gewerbegebiet. Durch die Anpflanzung entstehen entlang der Hopfengärten sog. nicht landwirtschaftliche Zielflächen. Zu solchen landwirtschaftlichen Zielflächen müssen teilweise beim Ausbringen von Pflanzenschutzmittel zwischen 25 m und bei Spezialmittel im Hopfenanbau bis 50 m Abstand eingehalten werden. Dadurch könnten die angrenzenden Hopfenanlagen nicht mehr vollends bewirtschaftet werden.

Dieser Konfliktpunkt könnte dadurch gemindert werden, dass zwischen Gewerbegebiet und den bestehenden Hopfenanpflanzungen ein mindestens 3 m breiter Weg angelegt wird. Denn die vorgenannte Regelung gilt nur, wenn landwirtschaftliche Zeitflächen direkt der landwirtschaftlich, oder als Hopfenfläche, genutzten Fläche angrenzen.

Dadurch könnte auch eine übermäßige Beschattung durch hoch wachsende Bäume und Sträucher der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sowie die Gefahr, dass überwachsende Äste und Wurzeln die Bewirtschaftung der angrenzenden Grundstücke beeinträchtigen, vermieden werden.

Zum Weiteren sollte diesbezüglich insgesamt auf die Anpflanzung von hoch wachsenden Bäumen entlang der Grenzen des Gewerbegebietes verzichtet werden und nur solche Sträucher gepflanzt werden, die die vorgenannten Beeinträchtigungen ausschließen.

Durch entsprechende Sträucher könnte dann das Gewerbegebiet soweit von den angrenzenden Hopfengärten abgeschirmt werden, dass auch keine Beeinträchtigung durch evtl. witterungsbedingten Abdrift von Spritznebel entstehen können.

Die hier vorgebrachten Bedenken und Anregungen sollten mit den Bewirtschaftern der angrenzenden Hopfenanlagen eingehendst besprochen und geregelt werden, sodass weder die Bewirtschaftung der Hopfenanlagen beeinträchtigt wird, noch bei Ansiedlung von Gewerbebetrieben irgendwelche negative Auswirkungen zu befürchten sind.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Bei Gewerbe- und Industriegebieten sind nach Rücksprache mit der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt keine Mindestabstände zu Hopfengärten vorgeschrieben. Auch in umliegenden Landkreisen werden diesbezüglich keine Mindestabstände gefordert.

Einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Hopfengärten nach Inbetriebnahme des Gewerbegebietes steht somit nichts im Wege.

Die massive Ortsrandeingrünung im Süden ist eine Vorgabe des bereits genehmigten Flächennutzungsplanes (Deckblatt Nr. 45). Sie ist insbesondere wegen der Erhaltung des Landschaftsbildes erforderlich.

Mündliche Anregungen zu den Festsetzungen vom Sachgebiet Städtebau:

Festsetzungen über die Dachform, Stützwände, Wandhöhe sollten geändert bzw. ergänzt werden. Außerdem sollen redaktionelle Änderungen erfolgen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Den Anregungen wird gefolgt. Wegen der geringfügigen Änderungen wird von einer erneuten Auslegung abgesehen.