

MARKT KAUFERING

Pfälzer Straße 1 – 86916 Kaufering



BEGLAUBIGTER AUSZUG aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates vom 15.09.2021

TOP 6. Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterer Brückenring", Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigungs- und erneuter Auslegungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Kaufering hat am 12.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Unterer Brückenring“ beschlossen. Planungsziele sind eine maßvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenquerschnitte und Erhalt des dörflichen Charakters sowie Schutz der noch aktiven Landwirte. Daher wurden Festsetzungen zur Nachnutzung von landwirtschaftlichen Strukturen, der baulichen Gestaltung und der Grünordnung getroffen.

Der Vorentwurf wurde in der Sitzung am 18.09.2019 gebilligt und das Verfahren nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 07.10.2019 bis einschließlich 12.11.2019.

Der Entwurf wurde in der Sitzung am 01.07.2020 gebilligt und das Verfahren nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB eingeleitet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 03.08.2020 bis einschließlich 10.09.2020.

Die Stellungnahmen werden im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben und dazu jeweils ein *Abwägungs-* und **Beschlussvorschlag** formuliert.

A. Träger öffentlicher Belange

In der **förmlichen Beteiligung** waren folgende Stellungnahmen ohne Einwände, Bedenken, Anregungen und Hinweise:

Landratsamt Landsberg a. Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Stellungnahme vom 10.09.2020

Gemeinde Scheuring, Stellungnahme vom 03.09.2020

Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 10.08.2020

Staatliches Bauamt Weilheim, Stellungnahme vom 28.07.2020

Landratsamt Landsberg a. Lech, Straßenbaulastträger Kreisstraßen, Stellungnahme vom 16.09.2020

Gemeinde Hurlach, Stellungnahme vom 03.08.2020

Gemeinde Igling, Stellungnahme vom 10.08.2020

Gemeinde Weil, Stellungnahme vom 04.08.2020

Bayerischer Bauernverband, Stellungnahme vom 20.08.2020

Landratsamt Landsberg a. Lech, Kreisheimatpflege, Stellungnahme vom 29.07.2020

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck, Stellungnahme vom 10.09.2020

Regionaler Planungsverband München, Stellungnahme vom 11.08.2020

schwaben netz GmbH, Stellungnahme vom 04.08.2020

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 07.08.2020

Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat Kaufering nimmt zur Kenntnis, dass o.g. Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung keine Einwände, Bedenken, Anregungen oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt sind.

Abstimmung: 21 dafür : 0 dagegen (angenommen)

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben, die Einwände, Bedenken, Anregungen oder Hinweise enthalten.

1. Landratsamt Landsberg a. Lech, Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 13.08.2020
2. Landratsamt Landsberg a. Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 20.08.2020
3. Landratsamt Landsberg a. Lech, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 25.08.2020
4. LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Stellungnahme vom 31.08.2020
5. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 09.09.2020
6. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Stellungnahme vom 09.09.2020

Alle weiteren beteiligten Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

B. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Einwender 1, Stellungnahme vom 17.08.2020

Erläuterung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und deren Behandlung:

1. Landratsamt Landsberg a. Lech, Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 13.08.2020

entgegen des Erstentwurfes des BBPL soll die betroffene Fläche nun nicht als „Private Grünfläche“ festgesetzt werden (auf dieses Nutzungsszenario waren die Untersuchungen abgestimmt), sondern als bebaubares Dorfgebiet mit Baugrenze.

Aus diesen Gründen wurde das WWA WM um eine Bewertung der bisher vorliegenden Untersuchungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser gebeten. Nach Ansicht des WWA sind weitere Untersuchungen sowie eine gutachterliche Bewertungen hinsichtlich des Wirkungspfad Boden-Gewässer (Grundwasser) mit Gefährdungsabschätzung erforderlich.

Gründe:

Es wurden in den drei Schürfgruben der Beprobung von 06.02.2020, welche bis in

eine Tiefe von 2,8 m abgeteuft wurden, Auffüllungen angetroffen. Auch in der zurückliegenden KRB 9 der OU aus dem Jahre 2013 konnten bis zur Endteufe bei 5,4 m durchgehend Auffüllungen aufgeschlossen werden. In allen vier Aufschlusspunkten wurde die Basis der Auffüllung nicht erreicht. Darüber hinaus wurden laut den vorliegenden Profilen und Erläuterungen deutliche Mengen an Fremdanteilen in Form von Ziegelbruch (max. 15 %), schwarzen Anteile (bis 5 %) sowie vereinzelt Metall, Glas und Plastik vorgefunden. Da es sich bei der zu betrachtenden Fläche um ca. 1200 m² handelt und eine Verfüllungsmächtigkeit von mindestens 2,5 m angenommen werden kann, kann derzeit mit einem Auffüllungsvolumen von mindestens 3000 m³ gerechnet werden.

Außerdem wurden bei der Untersuchung vom 06.02.2020 in den Schürfen S2 sowie S3 in der jeweiligen Endteufe (in 2,8 m bzw. 2,3 m Tiefe) diverse Hilfswert-1 Überschreitungen festgestellt. Demnach waren die Parameter MKW, PAK sowie Blei erhöht. Da es sich lediglich um eine abfallrechtliche Einstufung handelt und der Fokus des Gutachtens auf den anderen Wirkungspfaden lag, wurde bisher keine Gefährdungsabschätzung hinsichtlich des Pfades Boden-Gewässer (Grundwasser) durchgeführt.

Weiteres Vorgehen:

Für die Verdachtsfläche (Fl. Nr. 88/0 und 1476/9, Gem. Kaufering) ist eine gutachterliche Abgrenzung nach Norden hin mittels weiterer Bodenaufschlüsse vorzunehmen. Es sind Bodenproben zu entnehmen und gemäß LfW-Merkblatt 3.8/1 zu bewerten. Es muss generell dargelegt werden, dass keine Auffüllungen vorliegen, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen kann (Gefährdungsabschätzung). Um das bestehende Gefährdungspotential der Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser abschätzen zu können, sollte demnach im Rahmen des Baubauungsplans eine orientierende Untersuchung gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchV durch ein qualifiziertes Fachbüro durch den Markt Kaufering veranlasst werden.

Die Ergebnisse der OU vom 25.03.2013 zu den südlich angrenzenden Flurstücken sowie der Altlastenuntersuchung vom 06.02.2020 zu den Flurstücken 88/0 und 1476/9 sollten in die Bewertung einfließen.

Des Weiteren ist eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich Deponiegase vorzunehmen. Im Rahmen der OU wurden bei KRB 9 keine Bodenluftuntersuchung vorgenommen.

Das Untersuchungskonzept ist vorab mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Abwägung

Der Markt Kaufering hat die von der Bodenschutzbehörde geforderte Untersuchung in Auftrag gegeben und diese bereits mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt (Email vom 05.07.2021). Die Ergebnisse dieser Abstimmung fließen in den Bebauungsplan ein, indem die Anforderungen der Bodenschutzbehörde in die Hinweise übernommen werden. Eine Übernahme in die Festsetzungen ist auf Grund planungsrechtlicher Vorgaben nicht möglich. Da es sich jedoch um einen einfachen Bebauungsplan handelt, sind Freistellungsverfahren ausgeschlossen und die Bodenschutzbehörde hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Möglichkeit weitere Auflagen zu erlassen.

Beschluss 2:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wurde eine orientierende Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Erkenntnisse der Untersuchung und die Ergebnisse aus der Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde fließen in den Satzungstext unter den Hinweisen ein.

Abstimmung: 21 dafür : 0 dagegen (angenommen)

2. Landratsamt Landsberg a. Lech, Untere Immissionsschutzbehörde Stellungnahme vom 20.08.2020

In der vorgelegten Planung ist nun auf der Fl.-Nr. 88 im südlichen Bereich die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes geplant. Der Abstand zur Mitte der Kreisstraße LL20 beträgt ca. 19 m. Durch Verkehrslärmimmissionen sind nachts Beurteilungsspiegel bis zu 49 dB(A) zu erwarten. Daraus ergibt sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 62 dB(A) gemäß DIN 4109:2018-01.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird Folgendes vorgeschlagen:

1. Die straßenzugewandte Fassade des Gebäudes auf der Fl.-Nr. 88 ist mit Planzeichen zu versehen oder farblich zu markieren.

2. Folgende textliche Festsetzung ist mit aufzunehmen:

Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rolladenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist zu gewährleisten. Beim hierfür erforderlichen Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 2018-01) ist von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mindestens 62 dB(A) auszugehen.

Unter den Hinweisen ist noch Folgendes mit aufzunehmen:

1. Ergänzender Hinweis zur o.g. textlichen Festsetzung: Es wird empfohlen, Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern an der straßenzugewandten Fassade mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder sog. Wandlüftungsgeräte einzubauen.

2. Ein Hinweis, wo die DIN-Vorschrift eingesehen werden kann (analog BP „Oberer Brückenring“).

In die Begründung/Umweltbericht zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes ist das Thema „Immissionsschutz“ noch entsprechend mit aufzunehmen (analog BP „Oberer Brückenring“).

Abwägung

./.

Beschluss 3:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Festsetzung und die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

Abstimmung: 21 dafür : 0 dagegen (angenommen)

3. Landratsamt Landsberg a. Lech, Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 25.08.2020

Wir weisen darauf hin, dass die Angaben in der Satzung bzw. der Begründung zum Bebauungsplan bzgl. der Festsetzung ab einer Grundstücksfläche von 400 m² ein Laubbaum zu pflanzen, widersprüchlich sind. Die Satzung fordert die Wuchsklasse III, die Begründung die Wuchsklasse II. Dies ist zu vereinheitlichen auf die Wuchsklasse II.

Abwägung

./.

Beschluss 4:

Festsetzung 7.6 wird dahingehend angepasst, dass mindestens Bäume II. Wuchsklasse zu pflanzen sind.

Abstimmung: 21 dafür : 0 dagegen (angenommen)

4. LEW Verteilnetz GmbH (LVN)

Stellungnahme vom 31.08.2020

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.

Bestehende 20-/1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf verlaufende 1-kV-Kabelleitungen und die 20-kV-Kabelleitung P10A unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Diese sind in dem beiliegenden Kabellageplan dargestellt.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „*Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel*“.

Bestehende 1-kV-Freileitungen

Im geplanten Bebauungsbereich verlaufen 1-kV-Freileitungen unserer Gesellschaft. Im beigelegten Ortsnetzplan sind die Trassen zeichnerisch dargestellt. Der Schutzbereich beträgt 1,0 m beiderseits der Trassen.

Um die Bauausführung zu ermöglichen, müssen vor Beginn der Bautätigkeit die kreuzenden 1-kV-Freileitungen abgebaut sein. Die erforderlichen Arbeiten werden von uns ausgeführt bzw. beauftragt.

Hierzu ist eine vorausschauende und rechtzeitige Verständigung an unsere Betriebsstelle Buchloe erforderlich. Erst nach erfolgter Terminabsprache werden wir die notwendigen Umbauarbeiten am Versorgungsnetz einplanen und durchführen.

Elektrifizierungskonzept

Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Baugebietes ist nach Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet. Geplante Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen und Stromkreiskabel möglichst in öffentlichen Verkehrsflächen verlegen.

Erweiterung der Straßenbeleuchtung und Telekommunikationsanlagen

Im Zuge der Arbeiten zur elektrischen Erschließung des Baugebietes können die Straßenbeleuchtungs- sowie die Telekommunikationsanlagen (Kabel und Rohre) wirtschaftlich erstellt bzw. verlegt werden. Wir bitten Sie deshalb, rechtzeitig vor dem Straßenausbau, entsprechende Angebote anzufordern.

Allgemeines zur Kabelverlegung

Vor Beginn der allgemeinen Erschließung des Baugebiets bitten wir um Anberaumung eines Spartengesprächs, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalarbeiten sind eingebracht
- das Planum der Straßen und Gehwege ist erstellt
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenknoten muss verbindlich gewährleistet sein.

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angabe oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Buchloe Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Buchloe

Bahnhofstraße 13

86807 Buchloe

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Hubert Schlee

Tel. 08241/5002-386

E-Mail: hubert.schlee@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.

Abwägung

./.

Beschluss 5:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmung: 21 dafür : 0 dagegen (angenommen)

5. Handwerkskammer für München und Oberbayern Stellungnahme vom 09.09.2020

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Gelegenheit zur Äußerung zu o.a. Bebauungsplanverfahren der Marktgemeinde Kaufering. Eine der wesentlichen Änderungen, die im Zuge des vorausgegangenen Beteiligungsverfahrens in den neuen Planentwurf aufgenommen wurden, ist die Überarbeitung der Festsetzung 2.3 auf Basis der Stellungnahme des Landratsamts Landsberg a. Lech, Bauamt.

Diese und die übrigen Ergebnisse der Abwägung vom 1. Juli 2020 im Rahmen der Marktgemeinderatssitzung nehmen wir zur Kenntnis. Unsere Stellungnahme von November 2019 wird grundsätzlich aufrechterhalten.

Die planerische Zielstellung ist noch einmal positiv hervorzuheben.

Abwägung

./.

Beschluss 6:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmung: 21 dafür : 0 dagegen (angenommen)

6. Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Stellungnahme vom 09.09.2020

die Abwägung zu o.g. Bebauungsplan nehmen wir zur Kenntnis und begrüßen die Aufnahme der 60m Linie sowie des Hinweises zur Anlagengenehmigungspflicht (Hinweis 10). Es wird dargestellt, dass eine Unterhaltung der Gewässer gewährleistet werden kann.

Auf Aufforderung des Landratsamts Landsberg hat das Wasserwirtschaftsamtes Weilheim zur Altlastenverdachtsfläche Stellung genommen. Wir bitten um Beachtung der entsprechenden Stellungnahme des Landratsamts Landsberg am Lech vom 13.08.2020. Für die Verdachtsfläche ist eine gutachterliche Abgrenzung vorzunehmen. Durch Untersuchungen muss dargelegt werden, dass von den Auffüllungen keine Grundwassergefährdung ausgeht.

Weitere Anregungen und Hinweise werden nicht vorgebracht.

Abwägung

Der Markt Kaufering hat die von der Bodenschutzbehörde geforderte Untersuchung in Auftrag gegeben und diese bereits mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt (s. Email vom 05.07.2021). Die Ergebnisse dieser Abstimmung fließen in den Bebauungsplan ein, indem die Anforderungen der Bodenschutzbehörde in die Hinweise übernommen werden.

Beschluss 7:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wurde eine orientierende Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Erkenntnisse der Untersuchung und die Ergebnisse aus der Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde fließen in den Satzungstext unter den Hinweisen ein.

Abstimmung: 21 dafür : 0 dagegen (angenommen)

Erläuterung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und deren Behandlung:

1. Einwender 1

Stellungnahme vom 17.08.2020

Der Einwender bittet um eine Anpassung des Baufensters auf Fl.-Nr. 88 entsprechend der beigefügten Skizze vom 22.04.2021.

Abwägung

./.

Beschluss 8:

Die Baugrenze wird überprüft und angepasst.

Abstimmung: 21 dafür : 0 dagegen (angenommen)

C. Ergänzender Vorschlag der Verwaltung

Der Marktgemeinderat hat eine Satzung „über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ für das gesamte Gemeindegebiet erlassen.

Diese Satzung ist am 01.02.2021 in Kraft getreten.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend an den relevanten Punkten zum Abstandsflächenrecht in der Satzung, Begründung und Umweltbericht mit einem Verweis auf die vorliegende Satzung redaktionell überarbeitet.

Beschluss 9:

Der Marktgemeinderat nimmt die Klarstellung und die entsprechenden Änderungen zur Kenntnis.

Abstimmung: 21 dafür : 0 dagegen (angenommen)

Abschließender Beschluss:

1. Der Marktgemeinderat nimmt vom Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Kenntnis.
2. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.
3. Der Marktgemeinderat des Marktes Kaufering billigt den Entwurf des Bebauungsplans „*Unterer Brückenring*“ mit Begründung in der Fassung vom 15.09.2021, in welche die beschlossenen Änderungen eingearbeitet werden.
4. Der Marktgemeinderat des Marktes Kaufering beauftragt die Verwaltung, den Entwurf des Bebauungsplans „*Unterer Brückenring*“ mit Begründung in der Fassung vom 15.09.2021 erneut im Rahmen des § 4a Abs. 3 BauGB nach § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Die Dauer der erneuten Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf der Grundlage des § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf die Dauer von 20 Tagen verkürzt. Es wird bestimmt, dass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB die Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen.

Abstimmung: 21 dafür : 0 dagegen (angenommen)

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

[vorbehaltlich der Genehmigung der Niederschrift durch den Marktgemeinderat Kaufering]

Kaufering, den 05.10.2021



Fritsche