



1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet – Pferde-Ausbildungszentrum Daxau“

beschlussmäßige Behandlung der Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 16.08.2017 bis einschließlich 15.09.2017 statt.

Es wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingereicht und beschlussmäßig behandelt:

1. Landratsamt Erding/ Fachbereich 41/ Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz

(05.09.2017)

Sonstige Einwendungen bzw. fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Ein Bauleitplan ist dann erforderlich, wenn der Planung ein städtebauliches Konzept zugrunde liegt und sie ersichtlich die Förderung von Zielen verfolgt, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des BauGB bestimmt sind und wenn der Bauleitplan der Verwirklichung des Konzepts dient oder dienen kann.

Derzeit ist nicht erkennbar, warum z. B. im W1 und W2 „allgemeines Wohnen“ zulässig sein muss, um ein Pferde-Ausbildungszentrum zu betreiben. Selbiges gilt für die beiden Betriebsleiterwohnungen.

Möglichkeiten der Überwindung:

Die Erforderlichkeit aller Wohneinheiten ist in der Begründung darzulegen.

Abwägung:

Im Sondergebiet 1 und 2 sind innerhalb der Bauräume Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem ordnungsgemäßen Betrieb eines Pferdezentrams dienen. Im Sondergebiet 2 sind im

- Technik und Sozialtrakt max. zwei Wohnungen für Betriebsleiter sowie Betriebspersonal
- Wohn- und Verwaltungsgebäude max. zwei Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebspersonal
- W1 max. zwei Wohnungen für Gäste des Pferdezentrams Zimmer und eine Ferienwohnung
- W2 max. zwei Wohnungen für Inhaber

zulässig.

Die entsprechende Anzahl der Wohnungen wurde mit der Gut Daxau GmbH während des Planungsprozesses abgestimmt. Die Anzahl der Wohnungen wird im Rahmen der in der Begründung beschriebenen Erweiterung des Betriebes auf Basis eines langfristigen Entwicklungskonzepts benötigt. Die Wohnungen im W 1 und W 2 sollen den Gästen des Pferdezentrams zur Verfügung stehen. Eine Wohnnutzung, die nicht in Verbindung mit dem Pferde-Ausbildungszentrum steht, ist hier nicht geplant. In der Begründung wird die Erforderlichkeit aller Wohneinheiten aufgezeigt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Gemäß Abwägung erfolgt eine Überarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet – Pferde-Ausbildungszentrum“

2. Landratsamt Erding; Wasser- und Abfallrecht, Immissionsschutz (22.08.2017)

Sonstige Einwendungen bzw. fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Bei der Verwirklichung immissionsrelevanter Bauvorhaben ist das Landratsamt Erding (Untere Immissionsschutzbehörde) entsprechend zu beteiligen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

3. Landratsamt Erding, Untere Naturschutzbehörde (05.09.2017)

Sonstige Einwendungen bzw. fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde besteht mit der vorgelegten Planung grundsätzlich Einverständnis. Folgende Punkte sind jedoch anzumerken bzw. nachzuarbeiten:

Wie bereits im Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan dargestellt, sind Grünflächen verstärkt an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches vorgesehen. Damit soll eine ökologische Gestaltung von Bereichen zwischen den biotopkartierten Waldflächen und den Bauflächen gewährleistet werden.

Die geplante Reithalle und der daran angrenzende Weg im nördlichen Bereich des Planungsgebietes sowie ein Paddock befinden sich jedoch unmittelbar angrenzend zu einer biotopkartierten Waldfläche (Biotop-Nr. 7838-0015-002). Zwar wird in die Fläche des Biotops nicht eingegriffen. Dieses kann jedoch von negativen Auswirkungen durch Nutzungen im Umgebungsbereich betroffen sein. Zudem werden im Zuge der Baumaßnahmen höchstwahrscheinlich Randbereiche des Biotops durch Abgrabungen, Ablagerungen etc. in Mitleidenschaft gezogen. Nach §15 Abs. 1 BNatSchG ist der Eingriffsverursacher verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Kann dies nicht gewährleistet werden ist die geplante Bebauung in südliche Richtung zu "verschieben" um eine Abstandsfläche von mindestens 10 Metern zu den wertvollen Gehölzbeständen einhalten zu können und damit eine Beeinträchtigung zu vermeiden.

Abwägung:

Die geplante Zufahrtsmöglichkeit wird, gleich dem Bestand, als Schotterweg ausgeführt. Sie grenzt lediglich an einer Stelle an das kartierte Biotop. Auch die geplanten Paddocks im östlichen Teil des Geltungsbereiches berühren lediglich an einer Stelle den geschützten Waldrand. Zwischen der geplanten Reithalle und dem schützenswerten Biotop werden Abstände von 6 m bis 16 m eingehalten. Das Gefährdungspotenzial betreffend die biotopkartierten Waldflächen ist daher als gering einzustufen. Ein Verschieben der geplanten Reithalle nach Süden führt zu einer unzumutbaren Stauchung des geplanten Verbindungsgebäudes. Um die Auswirkungen auf das kartierte Biotop zu verringern, werden die Flächen zwischen geplanter Zufahrtsmöglichkeit und Waldrand als Grünfläche (P2) festgesetzt. Da mittelbare Auswirkungen des Vorhabens auf die Qualität der biotopkartierten Fläche nicht ausgeschlossen werden können, wird der Nahbereich des schützenswerten Waldrandes, in einer Entfernung von 10 m zum geplanten Erschließungsweg, in die Eingriffsbilanzierung einbezogen.

Dabei handelt es sich um 577 qm eines Gebietes mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Der niedrigste mögliche Kompensationsfaktor (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = erforderliche Ausgleichsfläche) für diesen Gebietstyp liegt bei 1,0. Dieser wird halbiert, da keine unmittelbare Beeinträchtigung vorliegt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Zwischen dem geplanten Erschließungsweg im Norden des Geltungsbereiches und dem schützenswerten Waldrand wird eine Grünfläche (P2 = Garten, Wiese) dargestellt, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die biotopkartierte Fläche verringern zu können. Die Ausgleichsfläche wird im Bereich des geplanten Waldrandes auf Flurstück 1115/1 um 289 qm vergrößert, um die mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf das Biotop zu kompensieren.

Stellungnahme:

Der im Umweltbericht aufgeführte Kompensationsfaktor und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf für diesen Eingriff, wurden grundsätzlich richtig bzw. sachgerecht berechnet und begründet. Es ist ein Kompensationsbedarf von 5.038 qm vorgesehen.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist jedoch zu prüfen inwiefern der Ausgleichsbedarf bei gegenständlicher Planung reduziert werden kann. Hierbei werden grünordnerische Maßnahmen für eine bessere Durchgrünung des Plangebiets vorgeschlagen, damit sich insbesondere die neu zu errichtenden großen Gebäude besser in die Landschaft einfügen.

Abwägung:

Aufgrund umfangreicher Minimierungsmaßnahmen, unter anderem auch der Gliederung des Baugebietes durch Grünflächen, konnten bereits die niedrigsten möglichen Kompensationsfaktoren zur Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes herangezogen werden. Die geplanten Gebäude sind von ihrer Dimensionierung angeglichen an die bestehenden Gebäude und liegen größtenteils zwischen dem vorhandenen Gebäudebestand und dem nördlich angrenzenden Wald, sodass die baulichen Veränderungen nur in geringem Umfang landschaftlich wirksam werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für die Planung ergeben sich in diesem Punkt nicht.

Stellungnahme:

Die Planung sieht unter anderem vor, auf drei Teilflächen im Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des geplanten Sondergebietes, extensive Streuobstwiesen zu entwickeln. Auf Grund des vorhandenen Kleinklimas, bzw. Schattenwurf durch die benachbarten Gehölzstrukturen, ist es bei den beiden südlichen Flächen allerdings nicht sinnvoll, diese komplett mit Obstbäumen zu bepflanzen. Bei der nördlichen der beiden Flächen ist aus standörtlichen Gründen ein Abstand von 10 m freizuhalten. Auf der dreieckigen Fläche im südlichen Planungsgebiet sollte auf Grund der Lage vollständig auf die Bepflanzung mit Obstbäumen verzichtet werden. Hier wird die Ansaat einer blütenreichen Wiese vorgeschlagen.

Abwägung:

Es werden nicht die Standorte einzelner Obstbäume festgesetzt. Der angeregte Abstand von 10 m zwischen dem Gehölzbestand und den geplanten Obstbäumen kann im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet werden. Auch auf der südlichen Fläche lässt sich ein kleiner Obstbestand verwirklichen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für die Planung ergeben sich in diesem Punkt nicht.

Stellungnahme:

Bei einer weiteren Maßnahme handelt es sich um die Entwicklung eines naturnahen Waldrandes auf einer Teilfläche des Flurstücks 1115/1. Allerdings wird es aus fachlicher Sicht und zur Schonung landwirtschaftlicher Nutzflächen als sinnvoll erachtet, auf die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der südlichen Grenzlinie der Fl. Nr. 1119 und 1121 zurückzugreifen und diese durch Strauchpflanzungen aufzuwerten.

Wir bitten um Berücksichtigung der genannten Punkte, sowie um konkrete Darstellung, Beschreibung und Abgrenzung der geänderten Vorgaben.

Abwägung:

Eine naturschutzfachliche Aufwertung der zum Erhalt festgesetzten Gehölze entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches ist nicht möglich, da es sich bereits um einen erhaltenswerten naturnahen Bestand handelt. Agrarstrukturelle Belange werden im Rahmen der Planung durch die Verwendung ungünstig zugeschnittener Restflächen in Angrenzungen zu naturschutzfachlich wertvollen Bereichen als Ausgleichsflächen berücksichtigt. Aufgrund der Größe des Bauvorhabens und des erforderlichen Kompensationsflächenbedarfs ist ein vollständiger Verzicht auf landwirtschaftliche Nutzflächen zum Zweck des naturschutzfachlichen Ausgleiches nicht möglich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für die Planung ergeben sich in diesem Punkt nicht.

4. Landratsamt Erding, Kreisbrandinspektion (14.09.2017)

Sonstige Einwendungen bzw. fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Bei der Änderung des Bebauungsplanes sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz - Art. 1 BayFwG - folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu berücksichtigen:

1. Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit-z. B. bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes - Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des sog. Grundschatzes im Sinn dieser technischen Regel. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Gemeinde für jede nur denkbare Brandgefahr, also auch für außergewöhnliche, extrem unwahrscheinliche Brandrisiken Vorkehrungen zu treffen braucht. Sie hat jedoch Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen brauchte (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 28. Mai 2008, OVG 1 S 191. 07; Niedersächsisches OVG, Urteil vom 26. Januar 1990, 1 OVG A 115/88). Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs-

und Hydrantennetz zu achten (BayRS 2153-1, Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBek-BayFwG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211. 50-162).

Für das Sondergebiet "SO" kann entsprechend dem DVGWArbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschutzbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden. Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80-120 m zu errichten.

2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Dies ist bei der vorliegenden Planung zu überprüfen.

Bei als Sackgasse vorgesehenen, über 50 m langen Erschließungsstraßen ist ein sog. "Wendehammer", der auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist, erforderlich. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfadradius von mindestens 18 m erforderlich.

Von dieser Äußerung wird eine spätere Stellungnahme im Baugenehmigungsverfahren nicht berührt. Eine Detailprüfung der Fragen des abwehrenden Brandschutzes kann in diesem Planungsstadium nicht erfolgen. Bei im Baugenehmigungsverfahren auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist daher die Brandschutzdienststelle erneut zu beteiligen (Art. 65 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BayBO).

Zu der entsprechend den Verfahrensunterlagen im Parallelverfahren laufenden Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte bisher keine Beteiligung.

Abwägung:

Ein Hinweis zur Löschwasserversorgung wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. Die Planunterlagen werden redaktionell überarbeitet.

5. Deutsche Telekom Technik GmbH (30.08.2017)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung:

Ein Hinweis zum Erhalt und Schutz der bestehenden Telekommunikationslinien wird in die Planung aufgenommen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. Die Planunterlagen werden redaktionell überarbeitet.

6. Deutsche Transalpine Ölleitung GmbH (12.09.2017)

unsere Mineralölföhrleitung Triest-Ingolstadt TAL-IG 40 durchläuft das Gelände des Pferdezentrum Daxau auf ca. 250 m bei unserem Leitungskilometer 69,665. Die Lagedarstellung im eingereichten Plan ist jeweils korrekt. Grundsätzlich bestehen bei Einhaltung nachfolgender Hinweise keine Bedenken gegen beide im Betreff benannten Änderungen.

Bezüglich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Pferdezentrum Daxau“ folgende Hinweise zur Beachtung und Aufnahme in einen Genehmigungsbescheid:

- Die Auflagen aus unseren „Richtlinien für die Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Ölleitung durch Dritte“ müssen eingehalten werden. (→ wurden mitgeschickt)
- Soll unsere Mineralölföhrleitung Triest-Ingolstadt TAL-IG 40“ mit Baufahrzeugen und Baugerät außerhalb bestehender, befestigter Wege überfahren werden, sind besondere Sicherheitsmaßnahmen zu ergreifen, wie z.B. Aufschottern und Verlegen von Baggermatratzen. Je nach Tonnage der querenden Fahrzeuge kann es notwendig werden, auch bestehende, befestigte Wege nochmals gesondert zu sichern.
- Es muss sichergestellt sein, dass eine Überföhrung oder Beföhrung unseres 10 m breiten Schutzstreifens außerhalb dieser gesonderten Überföhrten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun) verhindert wird.
- Das Befahren des 10 m breiten Schutzstreifens ist untersagt.
- Der 10 m breite Schutzstreifen darf nicht für Ablagerungen von Aushub, Zwischenlagerung von Baumaterial und Baugerät, Abstellen von Baufahrzeugen etc. genutzt werden.
- Der 10 m breite Schutzstreifen muss jederzeit für uns zugänglich sein.
- Wir empfehlen, vor Beginn der Bauarbeiten eine Einweisung mit allen Beteiligten vor Ort durchzuführen.

Abwägung:

Ein Hinweis zu der Beachtung der Auflagen aus den „Richtlinien für die Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Ölleitung durch Dritte“ wird in die Planunterlagen aufgenommen. Hinweise, dass Sicherheitsmaßnahmen beim Überfahren der Leitung außerhalb bestehender, befestigter Wege notwendig sind, dass eine Überföhrung oder Beföhrung des 10 m breiten Schutzstreifens außerhalb dieser gesonderten Überföhrten durch geeignete Maßnahmen verhindert werden muss, dass das Befahren des 10 m breiten Schutzstreifens untersagt ist, dass der 10 m breite Schutzstreifen nicht für Ablagerungen von Aushub, Zwischenlagerungen von Baumaterial und Baugerät, Abstellen von Baufahrzeugen genutzt werden darf und dass der 10 m breite Schutzstreifen jederzeit für die Deutsche Transalpine Ölleitung GmbH zugänglich sein wird, werden in den Planunterlagen ergänzt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung beachtet. Die Planunterlagen werden redaktionell überarbeitet.

7. ESB – Energie Südbayern GmbH (14.09.2017)

Den oben genannten Bebauungs- und Flächennutzungsplan haben wir zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Wir beabsichtigen, Grundstücke die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer, mit Erdgas zu erschließen.

Bitte beziehen Sie uns schon bei Beginn der Planungen mit in die Koordinationsgespräche ein. Einen Plan über bereits bestehende Gasleitungen, legen wir als Anlage zu diesem Schreiben bei.

Wir bitten auch um Beachtung:

- Leitungstrassen sind von Baumbepflanzungen freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.
- Leitungstrassen dürfen nicht überbaut werden.

Abwägung:

Ein Hinweis zum Erhalt und Schutz der bestehenden Leitungstrassen wird in die Begründung aufgenommen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung beachtet. Die Planunterlagen werden redaktionell angepasst.