

Bebauungsplan Nr.67b – Lanzenhaarer Weg

Stellungnahmen der Beteiligten

Stellungnahme Regierung von Oberbayern

Planung:

Die Gemeinde Sauerlach beabsichtigt mit der o.g. Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen. Der Ortsrand soll in diesem Zuge abschließend gestaltet werden. Gemäß rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde wird der rund 1,5 ha große Planungsbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt, eine Anpassung des FNP ist daher nicht geplant.

Bewertung:

Die o. g. Bauleitplanung trägt dem Ziel 3.2 des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie dem Ziel B II 4.1 des Regionalplans der Region München (RP 14) Rechnung, wonach in Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind.

Weiterhin sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen (LEP 3.1 (G)) angewendet werden. Dabei ist anhand des ermittelten Einwohnerzuwachses der Bedarf an Wohnbaufläche unter Heranziehung ortsüblicher Bebauungsdichten und gleichzeitiger Berücksichtigung anzustrebender flächensparender Bauweisen und Erschließungsformen zu ermitteln und damit ein sparsamer Umgang mit der begrenzten Ressource Fläche aufzuzeigen.

Aus den Festsetzungen zum Bebauungsplan wird ersichtlich, dass sechs Einzelhäuser und vier Doppelhäuser geplant werden. Wir regen daher insbesondere für die Bereiche der Einzelhausbebauung an, vielfältige, flächeneffiziente und verdichtete Bauformen verpflichtend festzusetzen, um der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen und auch insbesondere in Bezug auf den ressourcenschonenden Umgang mit Fläche der hohen Nachfrage, die die Gemeinde auch in den Begründungsunterlagen erwähnt, tatsächlich gerecht zu werden.

Gemäß dem aktuellen Satzungsentwurf sind Dachaufbauten verboten. Nach LEP-Ziel 6.2.1 sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Auch nach RP 14-Grundsatz B IV 7.4 soll die Gewinnung von Sonnenenergie (Strom und Wärme) vorrangig auf Dach und Fassadenflächen von Gebäuden, auf bereits versiegelten Flächen und im räumlichen Zusammenhang mit Infrastruktur erfolgen. Dies trägt laut der Begründung zu B IV 7.4 G im RP 14 dazu bei, Flächen zu sparen, das Landschaftsbild zu schonen und landwirtschaftliche Flächen für die Nahrungsmittelproduktion zu erhalten. Auch gemäß LEP 6.2.2. (G) soll auf einen verstärkten Ausbau der Photovoltaik auf Dachflächen und anderweitig bereits überbauten Flächen hingewirkt werden.

Vor diesem Hintergrund bitten wir darum, im Bebauungsplan Festsetzungen zur Förderung einer verstärkten Erschließung und Nutzung von erneuerbaren Energien zu treffen. Denkbare Inhalte wären beispielsweise Festsetzungen zu baulichen Maßnahmen, die die Errichtung von Sonnenkollektoren und Photovoltaik begünstigen.

Abwägungsvorschlag - Stellungnahme Regierung von Oberbayern

Dass die Bauleitplanung landesplanerisch als raumverträglich bewertet wird, wird zur Kenntnis genommen.

Ebenso werden die auf Grundlage des LEP erteilten Hinweise zu flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen sowie zur verstärkten Erschließung und Nutzung von regenerativen Energien gewürdigt. Die Gemeinde Sauerlach ist bestrebt, flächensparende Siedlungsformen zu fördern und den Einsatz von Solarenergie zu stützen. Die im Bebauungsplanentwurf verankerten Festsetzungen und Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung, zur Baugestaltung sowie zum Einsatz von regenerativen Energien tragen diesem Anspruch u. a. durch die Planung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage Rechnung. Zugleich werden durch die festgesetzten Gebäudeformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser) die vielfältigen Wohnraumbedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungsgruppen abgebildet. Gleichzeitig wird eine Einbindung der Neubauten in die Umgebung und damit eine Wahrung des charakteristischen Ortsbildes durch die im Bebauungsplan verankerten Festsetzungen gewährleistet.

[# Abstimmung mit der Gemeinde erforderlich, ob weitere Festsetzungen aufgenommen oder die Festsetzungen zur Dachgestalt geändert werden sollen.]

Stellungnahme der Telekom

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 67 b bestehen seitens der Telekom Deutschland GmbH* Einwände !

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Telekom !

Lt. „BPL_67b_Lanzenhaarer-Weg-Bahn_130524.pdf“ ergeben sich entlang des noch bestehenden „Waldweg“ an den vorgesehenen Grundstücken Nr. 2, 3 und 12 drei Gebäude-Kollisionen mit unserer Erdkabel-Linie ! (siehe „Lageplan__Anlagenkollisionsbereich_orange_markiert.pdf“)

Änderungen von unserer Seite sind zurzeit nicht vorgesehen.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt.

Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind der Kabelschutzanweisung zu entnehmen.

Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.

Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Wir beantragen,

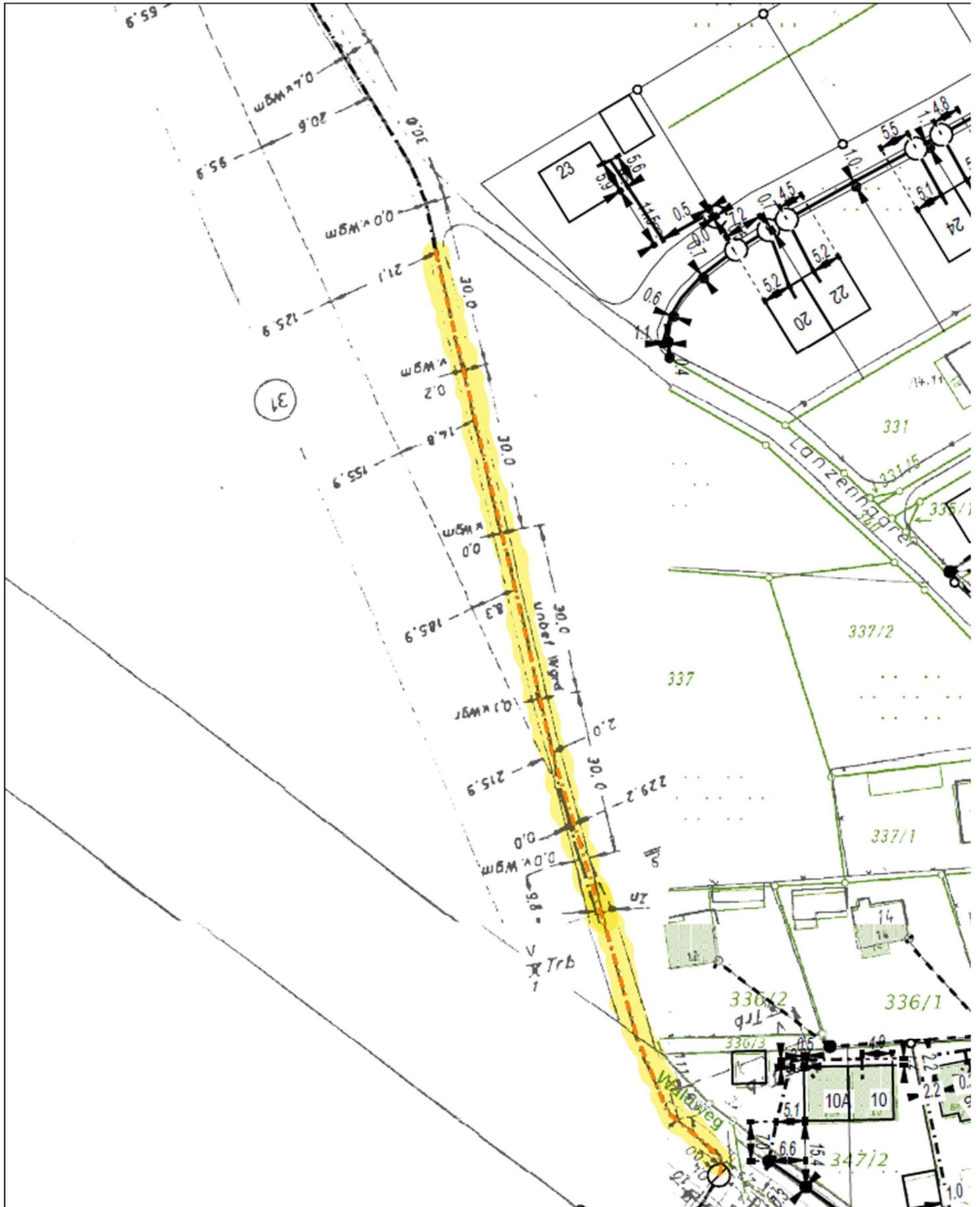
die Planungen so zu verändern, dass die betroffenen TK-Linie der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben kann,

alternativ

dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung ihrer TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.

Wir weisen darauf hin, dass die Sicherung / Änderung / Verlegung von TK-Anlagen kostenpflichtig ist.

Lageplan – betroffene Kabellinie (gelb markiert)



Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt

„Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.“

Stellungnahme des Zweckverband München-Südost

Abwasserbeseitigung

Das Abwasserkontingent erhöht sich bei ca. 49 geschätzten Einwohnerwerten um 0,245 l/s. Das Abwasserkontingent wird aus dem Gesamtkontingent, das dem Zweckverband zur Verfügung steht, bereitgestellt. Das Abwasserkontingent ist gesichert.

Zur abwassertechnischen Erschließung muss ab dem Lanzenhaarer Weg auf einer Länge von ca. 220 m der Schmutzwasserkanal DN 250 in die geplante öffentliche Verkehrsfläche neu verlegt werden. Für die notwendige Kanalverlegung ist der Zweckverband frühzeitig in die Umsetzung des Planungsgebietes mit einzubeziehen. Für den Schmutzwasserkanal ist eine Spartenzone von 2 m Breite vorzusehen. Der Kanalbau sollte im Vorfeld zu den übrigen Arbeiten durchgeführt werden; vorab sind die Trassen aller beteiligten Ver- und Entsorger einvernehmlich festzulegen.

Bei der Planung einer Tiefgarage ist zu berücksichtigen, dass ein Übergabeschacht auf dem Grundstück zu erstellen ist, um eine sichere Betreuung der privaten Grundstücksentwässerung zu gewährleisten. Der Zweckverband ist rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen. Zusätzlich möchten wir Sie darauf hinweisen, dass Abwässer aus Tiefgaragen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden dürfen. Die Abwässer sind in geeigneten Verdunstungsrinnen aufzufangen und zu verdunsten.

Bei der Wahl der Verlegetrasse des privaten Kanals sind geplante Pflanzungen (insbesondere Bäume) zu berücksichtigen. Wegen der Gefahr von Einwurzeln ist ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Kanal und Pflanzung einzuhalten.

Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes eingeleitet werden. Es ist entsprechend der bau- und wasserrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu beseitigen.

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Landwirtschaft:

Mit der vorgelegten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 a „Lanzenhaarer Weg und Bahn“ wird eine Fläche von ca. 1,53 ha überplant.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Umsetzung des Bauprojektes eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren geht.

Es handelt sich bei den in Anspruch genommenen Flächen um Böden mit hoher Qualität. Die Ackerzahlen- und Grünlandzahlen der überplanten Flächen liegen deutlich über den Durchschnittswert der Acker- und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises München (vgl. „Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-KompV)). Bei den Betroffenen Flächen handelt es sich konkret um die:

- Flr. Nr. 321/1 – ca. 0,4739 ha, genutzt als Ackerland (GL-Zahl 58)
- Flr. Nr. 321/2 – ca. 0,2399 ha, genutzt als Ackerland (GL-Zahl 58)
- Flr. Nr. 321/3 – Grundstück konnte nicht gefunden werden
- Flr. Nr. 339/2 – Grundstück konnte nicht gefunden werden
- Flr. Nr. 338 – ca. 0,2256 ha, Grünland (GL-Zahl 56)
- Flr. Nr. 340/2 – Grundstück konnte nicht gefunden werden
- Flr. Nr. 337 – ca. 0,2569 ha, Grünland (GL-Zahl 58)
- Flr. Nr. 337/2 – ca. 0,1254 ha, Grünland (GL-Zahl 58)

Für den Landkreis München liegt bei Grünland die flächengewichtete Mittelwertzahl bei 48 und die Ackermittelwertzahl bei 45. Aus fachlicher Sicht sind die aus der Reichsbodenschätzung stammenden Grünland- und Ackerwertzahlen miteinander vergleichbar. D.h. bei einer Grünlandzahl von 41 entspricht dies auch einer Ackerzahl von ca. 41.

Um den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.

Nördlich, westlich und südlich des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Wir weisen darauf hin, dass durch die vorliegende Planung die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden darf. Es muss auch sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von weiteren Bauflächen nicht behindert werden.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Licht, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben.

Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.