



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 20 - Bauverwaltung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-21/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ferienausschuss	24.08.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 12/BUCHENDORF für einen Teilbereich zwischen "Am Weiher" und "Am Koppanger" sowie 44. Änderung des Flächennutzungsplans - weitere Vorgehensweise

Anlagen:

20170529_12_Bdf_FNP-Aend_fruehzBet_Plan_u_Darstellungen
20170529_12_Bdf_fruehzBet_Plan_u_Festsetzungen

Sachverhalt:

1. Seit Mai 2015 befindet sich der Bebauungsplan Nr. 12/BUCHENDORF für einen Teilbereich zwischen „Am Weiher“ und „Am Koppanger“ in Aufstellung. Dieser umfasst die privaten Grundstücke Fl.Nrn. 73/3, 74, 75 und 76 sowie die gemeindlichen Grundstücke Fl.Nrn. 76/1 (Wassergraben) und 88/4 (133 m²). Ziel dieses Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum, die Ausbildung eines qualitätvollen Ortsrands, die Sicherung der notwendigen Ausgleichs- und Versickerungsflächen sowie wichtiger Grünstrukturen. Dazu sollen für die zukünftige Bebauung städtebauliche Regelungen zu Maß und Art der baulichen Nutzung, zu Höhenentwicklung, Erschließung, Unterbringung der Stellplätze, Grünordnung und Beseitigung des Niederschlagswassers getroffen werden.

Gemäß dieser Zielsetzung wird hinter der Bebauung an der Forstenrieder-Park-Straße in zweiter Reihe entsprechend der typischen ländlichen Struktur in lockerer und unregelmäßiger Stellung eine neue Bauzeile mit insgesamt vier Einzelhäusern (Grundfläche jeweils maximal 100 m², zweigeschossig, jeweils maximal zwei Wohnungen) angeordnet. Zusätzlich wird der neu entstehende Ortsrand langfristig baurechtlich als Grünfläche gesichert und nimmt gleichzeitig die notwendigen Retentions- und Ausgleichsflächen auf.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert. Den Beschluss dazu fasste der Gemeinderat im Februar 2017.

2. Da für den gesamten betreffenden Bereich nördlich der Forstenrieder-Park-Straße (wie im überwiegenden Teil Buchendorfs) aufgrund des schwierigen Untergrunds Probleme bei der Beseitigung des Niederschlagswassers, mit dem Grundwasser und dem Baugrund bestehen, wurden von den Eigentümern vor bzw. mit Beginn des Bebauungsplan-Verfahrens Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Ergebnis war, dass eine Versickerung des Tagwassers nur als Flächenversickerung denkbar ist und entsprechend die Einrichtung einer Versickerungsanlage nördlich der zukünftigen Baugrundstücke empfohlen wird. Darüber hinaus wurden Empfehlungen zur Ausführung der Bauwerksgründung gegeben. Für den gesamten Bereich ist demnach eine Versickerungsmulde mit einer Größe von insgesamt 2000 m² und einer Tiefe von 6 cm notwendig.

3. Ein erster Bebauungsplan-Entwurf wurde ausgearbeitet und im Juni 2017 hat dazu die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden. Zahlreiche und teils sehr ausführliche Anregungen sind zu verschiedenen Themen eingegangen. Trotz der vorliegenden Baugrundgutachten, deren Ergebnisse in den Planentwurf mit entsprechenden Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers aufgenommen wurden (große Versickerungsmulden nördlich der neu entstehenden Baugrundstücke), war dabei die wasserwirtschaftliche Situation ein wichtiges Thema.
4. Im Rahmen der Abwägung der Anregungen wurde zur Klärung der wasserwirtschaftlichen Situation ein Fachbüro hinzugezogen. Problematisch ist zum einen, dass sich die überplanten Flächen in einer Mulde befinden und es sich um den tiefsten Bereich Buchendorfs handelt. Wild abfließendes Oberflächenwasser sammelt sich dort bzw. kann sich dort sammeln. Mit der Bebauung der Grundstücke würden die letzten Flächen „verbaut“, auf denen das Wasser von Süden nach Norden, ggf. über den gemeindlichen Graben (Fl.Nr. 76/1, unklarer Zulauf) in Richtung Weiher abfließen könnte. Zum anderen ist die Entwässerung der Forstrieder-Park-Straße ggf. unzureichend.
5. Trotz mehrfacher Anläufe zur Behebung der Problematik im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens zeichnet sich keine (einfache) Lösung ab. Deutlich wurde aber, dass zunächst die wasserwirtschaftliche Situation im östlichen Bereich Buchendorfs in einem größeren Zusammenhang untersucht werden muss, um Klarheit über das Einzugsgebiet, den Abfluss/die Ableitung und die Menge des anfallenden Wassers zu erhalten. Auf Grundlage dieser Erkenntnisse können die notwendigen Maßnahmen entwickelt werden, die dann von der Gemeinde nach und nach – im Rahmen ihrer (finanziellen) Leistungsfähigkeit – durchgeführt werden können/müssen (innerhalb und außerhalb des Bebauungsplan-Gebiets).

Derzeit ist nicht absehbar, welche Maßnahmen notwendig werden, ob Flächen (in welcher Größe) benötigt werden und welche weiteren Abhängigkeiten und Auswirkungen sich darüber hinaus ergeben (können). Daher wird es nicht für sinnvoll gehalten, den Bebauungsplan zur Neuausweisung von Bauland weiter zu betreiben (ebenso die 44. Änderung des Flächennutzungsplans). Dies gilt unabhängig davon, ob die Maßnahmen dann innerhalb und/oder außerhalb des Bebauungsplan-Gebiets erfolgen sollen/ müssen.

So soll vermieden werden, dass der Bebauungsplan einer künftigen Lösung der verschiedenen Themen entgegensteht und Tatsachen geschaffen werden, die sinnvolle Lösungen im bzw. für das gesamte Umfeld unmöglich machen. Erst nach Untersuchung der wasserwirtschaftlichen Situation können die Auswirkungen auf die in diesem Bebauungsplan liegenden Grundstücke ausreichend beurteilt und die notwendigen Maßnahmen (ggf. auch auf privaten Grundstücken) abgeleitet werden, um eine „sichere“ Baulandausweisung gewährleisten zu können. Dabei muss es im Interesse der Gemeinde liegen, Haftungsrisiken auszuschließen, sollte es dennoch zu Überschwemmungen und/oder Wassereintritten in Gebäuden kommen. Derzeit ist der Wissensstand hierzu unzureichend und daher eine „sichere“ Baulandausweisung nicht gewährleistet.

Anlage: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12/BUCHENDORF
Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplans

Stellungnahmen:

Fachbereich 25/ Tiefbau:

Wettersituationen mit heftigen Gewittern und ergiebigen Starkregen, welche als außergewöhnliche Ereignisse anzusehen sind, nehmen zu.

Grundsätzlich sind und werden Straßenentwässerungseinrichtungen so dimensioniert, dass das anfallende Niederschlagswasser der gemeindlichen Straßen entsprechend abgeleitet werden kann.

Der Dimensionierung von Straßenentwässerungseinrichtungen werden die dem Bau- bzw. Erschließungszeitraum durchschnittlichen Regenereignisse der vorangegangenen letzten Jahre zugrunde gelegt. Im Bereich der Forstenrieder-Park-Straße kann es bei Niederschlagsereignissen mit aktuellen Ausmaßen, zu Versickerungsverzögerungen bis hin zu Rückstaubildungen kommen.

Daher sind bei dem geplanten Erweiterungsgebiet bzw. der baulichen Verdichtung Aspekte des Hochwasserschutzes, des qualitativen und quantitativen Gewässerschutzes und der hydraulischen Auslastung des Kanalnetzes (soweit vorhanden) zu beachten.

Den vorhandenen Entwässerungseinrichtungen muss der Niederschlagswasseranfall für das Einzugsgebiet gegenübergestellt werden. Hieraus können sich dann erforderliche Maßnahmen ableiten. Festzustellen und sicherzustellen ist, dass eine Versickerung oder eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist bzw. wird.

Der Markt für Bau- und Ingenieurdienstleistungen ist zurzeit schwer einschätzbar. Die Bautätigkeit nimmt stetig zu. Die Nachfrage nach Bau- und Ingenieurdienstleistungen übersteigt die Kapazitäten der ausführenden Unternehmen. Aussagen zu Umsetzungsprognosen und Aufstellen von Kostenermittlungen wird derzeit immer schwieriger.

Aktuell sind wir mit dem Ingenieurdienstleister, welcher uns im Bebauungsplan-Verfahren in wasserwirtschaftlicher Hinsicht berät bzw. beraten hat in Kontakt. Ein Vertragsangebot mit den Inhalten: Ermittlung Einzugsgebiet und dem sich daraus ableitenden Niederschlagswasseranfall, der Bestandsermittlung und weiterer Bedarfe an Straßenentwässerungseinrichtungen sowie Versickerungs-, Ab- und Einleitmöglichkeiten wurde angefordert.

27.07.2021/ gez. Bruns

Beschlussvorschlag:

1. Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0259) vom 29.07.2021 zur weiteren Vorgehensweise bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12/BUCHENDORF für einen Teilbereich zwischen „Am Weiher“ und „Am Koppanger“ sowie der 44. Änderung des Flächennutzungsplans.
2. Der Ferienausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung o.g. Bebauungsplans sowie zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans solange ruhen zu lassen, bis die wasserrechtliche Situation in diesem Bereich ausreichend geklärt ist.
3. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind über diesen Beschluss zu informieren.

Gauting, 23.08.2021

Unterschrift