

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung; BPL 14 „Sprenger-Wiese“, 2. Änderung

LRA Miesbach Wasser- und Bodenschutzrecht; Schreiben vom 04.06.2019

Hinweis Bodenschutz:

Laut vorliegendem Schreiben vom 27.02.2013 wurde das Grundstück Fl.-Nr. 1035/50, Gemarkung und Gemeinde Hausham nach Aussage eines früheren Eigentümers in den 50er/60er Jahren mit Abfall zur Herstellung einer ebeneren Landwirtschaftsfläche aufgefüllt (sog. Aschegrube). Weiterhin sei Erdaushub verfüllt worden, was bei zwei Schürfen im Jahre 1992 nachweisbar festgestellt worden sei. Im Zuge einer früheren Supermarkterrichtung auf dem betroffenen Grundstück wurde das Grundstück nach vorliegenden Informationen um ca. 2 m ausgehoben. Ausführliche Unterlagen sind laut o.g. Schreiben in den Bereichen Abfall- bzw. Bodenschutzrecht bzw. in der Registratur nicht mehr auffindbar.

Für alle zukünftigen Baumaßnahmen auf den betroffenen Grundstücken gilt deshalb:

- Alle künftig geplanten Aushubmaßnahmen auf dem/den Grundstück/en müssen durch ein fachlich geeignetes Ing. Büro oder einen Gutachter/Sachverständigen (nach § 18 BBodSchG) begleitend überwacht werden. Der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Miesbach, FB 32 Wasser, Abfall und Bodenschutz, und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim mitzuteilen.
- Sollten während der Bauarbeiten Erkenntnisse gewonnen werden, die eine akute Gefährdung im Sinne des BBodSchG möglich erscheinen lassen, ist das Landratsamt Miesbach, FB 32 Wasser, Abfall und Bodenschutz, sowie das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim unverzüglich einzuschalten. Nach Rücksprache wird dann über weitere Maßnahmen entschieden.
- Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Miesbach und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.

Hinweis Niederschlagswasser:

Grundsätzliche Überlegungen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sollten bereits im Rahmen der Bauleitplanung beginnen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).

Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sicker schächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebruchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENOG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.

Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, Team 32.2 Wasserwirtschaft (Tel. 08025/704-3221/3222) zu erfolgen.

Hinweis für zukünftige Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken:

- Gesammeltes Niederschlagswasser von Straßen sowie Dach- und Hofflächen dürfen grundsätzlich nur in unbelasteten Bereichen versickert werden.

Hinweis Anlagengenehmigung

Wenn Bauvorhaben im 60m-Bereich des westlich angrenzenden Bachlaufs verwirklicht werden, unterliegen sie der Genehmigungspflicht nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG). Der Bachlauf ist ein Seitenbach der Schlierach.

Sollte die Gemeinde Hausham dem konkreten Bauvorhaben im Rahmen des geänderten Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren zustimmen, entfällt eine Baugenehmigung. In diesem Fall ist durch den Bauherrn rechtzeitig Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung nach Art. 20 BayWG beim Landratsamt Miesbach, untere Wasserbehörde (Ansprechpartnerin Frau Bauer, Tel. 08025/704-3212) zu stellen. Das staatl. Bauamt des Landratsamtes wird zur Berücksichtigung des ggf. einzuhaltenden materiellen Baurechts beteiligt, die Genehmigung wird nach Wasserrecht erteilt.

Stimmt die Gemeinde Hausham dem Bauvorhaben nicht im vereinfachten Verfahren zu, ist eine Baugenehmigung nötig. In diesem Fall beteiligt das staatl. Bauamt die untere Wasserrechtsbehörde zur Prüfung der materiellen wasserrechtlichen Voraussetzungen (Art. 20 Abs. 5 BayWG)

LRA Miesbach Untere Naturschutzbehörde: Schreiben vom 24.05.2019

Einwendungen:

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sprenger-Wiese“ soll u.a. die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um das bestehende Supermarktgebäude abbrechen und in deutlich vergrößerter Form und nach modernen Gesichtspunkten gestaltet, wieder errichten zu können. Geplant sind eine deutliche Ausweitung der ebenerdigen Stellplatzflächen und eine Vergrößerung des Supermarktgebäudes auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m². Die bauliche Ausweitung des Areals betrifft landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen am westlichen Ortsrand, die bisher im Landschaftsschutzgebiet „Schutz der Egartenlandschaft um Miesbach“ liegen.

Wie in verschiedenen Vorgesprächen mit der Gemeinde Hausham bereits erläutert, sieht die untere Naturschutzbehörde in der Planung einen unangemessen hohen Verbrauch an Grund und Boden, da sämtliche Nutzungen (Ladenfläche, Parkplatz) ausschließlich ebenerdig angeordnet werden. Von Seiten des Naturschutzes wurde angeregt, die Planung bezüglich des sehr hohen Flächenverbrauchs zu optimieren, indem verschiedene Nutzungen sinnvoll übereinandergelegt werden. Wir bedauern sehr, dass am ursprünglichen Konzept trotzdem unverändert festgehalten wurde.

Die rein ebenerige Anordnung von Stellplatz- und Ladenfläche bringt einen unverhältnismäßig hohen Flächenverbrauch und Eingriffe in Natur- und Landschaft mit sich, die eigentlich vermeidbar wären. Die Planung ist vor diesem Hintergrund nicht mehr zeitgemäß und widerspricht dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Die untere Naturschutzbehörde sieht vor diesem Hintergrund einen Widerspruch zu den Zielen der Landschaftsschutzverordnung „Schutz der Egartenlandschaft um Miesbach“. Die notwendige Befreiung von der LSG-Verordnung kann von der unteren Naturschutzbehörde deshalb nicht in Aussicht gestellt werden.

Rechtsgrundlagen:

Landschaftsschutzgebietsverordnung „Schutz der Egartenlandschaft um Miesbach“

§ 14 ff. BNatSchG

§ 1a Abs. 1 BauGB

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

1. Flächensparende Realisierung des Projekts durch eine Planung, die auch eine übereinanderliegende Anordnung verschiedener Nutzungen vorsieht, z.B. Parkplätze-Ladenfläche, Ladenfläche-Wohnungen.
2. Um eine Realisierung der jetzt vorliegenden, mit großem Flächenverbrauch verbundenen Planung erreichen zu können, wäre eine Änderung der LSG-Schutzgebietsverordnung erforderlich, über die der betroffene Bereich aus dem Umgriff des Landschaftsschutzgebiets herausgenommen wird. Über die Änderung hätte der Kreistag zu entscheiden. Der fachliche Naturschutz würde im Verfahren eine negative Stellungnahme hierzu abgeben.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit

Im Umweltbericht wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ speziell bei der Bewertung der Schutzgüter und der Festlegung der Kompensationsfaktoren nicht korrekt vorgenommen. Die konkrete Berechnung des Kompensationsumfangs bleibt unklar. Der Bericht muss fachlich nochmals überarbeitet werden.