

Bebauungsplan-Vorentwurf „Kandelwiesen“ (im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf)

Ergebnis der Prüfung und Abwägungsvorschlag der Stadtplanung bezüglich der Äußerung

1) der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz,
vom 22.03.2012

zu A1):

Die Forderung der oberen Wasserbehörde, am Nordarm des Speyerbaches einen insgesamt 16 m breiten Streifen zum Schutz und zur Entwicklung dieses Gewässers II. Ordnung vorzusehen, bestand schon 1980 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ritterbüschel-Ost“ (1992 erneut in Kraft getreten), der eine 18 m breite "Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen für den Speyerbach" entlang des Nordarmes auswies. Seinerzeit konnten nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG „Flächen für Gewässer und die Regelung des Wasserabflusses“ nur nachrichtlich bzw. als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen, jedoch nicht bauplanungsrechtlich festgesetzt werden. Auf dem Südsarm setzte der Bebauungsplan eine "Grünfläche" bzw. eine "Fläche für die Landwirtschaft" fest. Somit sollte der Südsarm aufgegeben und zugeschüttet werden.

Infolge der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Ritterbüschel-Ost“ entfielen zwar dessen Festsetzungen, z.B. die "Grünfläche" auf dem Speyerbach-Südsarm, aber nicht die wasserrechtlichen Planungsziele für den Nordarm. Diese waren und sind der Gewässerausbau des Nordarmes mit Querschnitts-Aufweitung und dessen naturnahe Gestaltung, damit das Wasser des Speyerbaches größtenteils, insbesondere bei Hochwasser, über den Nordarm geleitet wird. Die Notwendigkeit dafür wurde kürzlich erneut bestätigt.

Im Übrigen ist im Kataster (ALK) der Nordarm eine Teilfläche des durchgehenden Speyerbach-Grundstücks (Flurstück Nr. 11282/1), während der Südsarm als eigenes Flurstück Nr. 11283/1 davon abgetrennt ist.

Die Forderung der Oberen Wasserbehörde, am Speyerbach-Nordarm eine mindestens 16 m breite Fläche für die Entwicklung dieses Gewässers II. Ordnung, einschließlich eines Weges für dessen Unterhaltung, im Bebauungsplan „Kandelwiesen“ festzusetzen, ist daher berechtigt im Sinne einer sinnvollen Planung. Die Reduzierung der Breite gegenüber der zuvor im Bebauungsplan „Ritterbüschel-Ost“ ausgewiesenen Fläche zeigt, dass hier das notwendige Mindestmaß gefordert wird, obwohl seit 1980 die Anforderungen an die Breite und Qualität von Gewässerschutzflächen eher gestiegen sind.

Im Bebauungsplan-Vorentwurf war eine nur 13 m breite Fläche festgesetzt, ohne den Unterhaltungsweg. Die Anregung, die "Fläche für die Regelung des Wasserabflusses", die das Gewässer und den Unterhaltungsweg beinhaltet, im Bebauungsplan-Entwurf mit 16 m Breite für öffentliche Zwecke festzusetzen, ist daher zu befürworten.

Diese Fläche umfasst 2.810 m², wobei 1.129 m² auf einer Teilfläche des privaten Flurstücks Nr.11436/1 liegt. Im Hinblick darauf, dass dies die einzige private Grundstücks-Teilfläche ist, auf der im Plangebiet eine Fläche für öffentliche Zwecke festgesetzt wird, und diese nur 0,3 % des Plangebietes ausmacht, ist deren Eigentümer eine unentgeltliche Abtretung an die Stadt zuzumuten. Bei anderen Baugebieten ist Anteil der Flächen für öffentliche Zwecke in der Regel mit 30 – 50 % des Plangebietes wesentlich größer.

Auch ist zumutbar, dass in diese Fläche hineinragende Teile von, bauaufsichtlich (noch) nicht genehmigten, Gewächshäusern und Folien-Hallen entfernt werden. Die Zulassung einer umfangreichen baulichen Nutzung auf den bisher im Außenbereich liegenden Grundstücksflächen desselben Eigentümers rechtfertigt diese zumutbaren Einschränkungen zugunsten der, auch seinem Hochwasserschutz dienenden, "Fläche für die Regelung des Wasserabflusses".

zu A2)

Innerhalb des unter A1 geforderten Gewässerkorridors mit 12 m Breite, zuzüglich eines Abstandes der Böschungsoberkante von 1 m zur südlichen Grundstücksgrenze und des 3 m breiten Unterhaltungsweges, was zusammen die Breite der "Fläche für die Regelung des Wasserabflusses" 16 m ergibt, können die Vorgaben der Wasser-Rahmenrichtlinie (WRRL) erfüllt werden. Der Südarm des Speyerbachs erlaubt nicht, die danach erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.

Da Fördermittel des Landes für den Ausbau und die naturnahe Gestaltung unter Berücksichtigung der WRRL nur für öffentliche Träger gegeben werden, ist die gesamte "Fläche für die Regelung des Wasserabflusses" in städtisches Eigentum zu überführen. Der Empfehlung, bei der SGD Süd für diese Fläche den Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 15a LWG zu beantragen, kann unabhängig vom Bebauungsplan entsprochen werden. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes sind die angesprochenen Maßnahmen möglich, können aber nicht durch diesen Plan festgesetzt werden.

zu B)

Die ausreichende öffentliche (Trink-) Wasserversorgung für das neu geplante „Gewerbegebiet“ ist durch das Leitungsnetz der Stadtwerke GmbH gewährleistet. Bei den in dem geplanten Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen wird im Baugenehmigungsverfahren jeweils geprüft, ob für diese hinsichtlich des Wasserschutzgebietes Auflagen erforderlich sind. Bezüglich der vom Eigentümer der Grundstücke in den "Gewerbegebieten" beabsichtigten Nutzungen sind keine Gefährdungen für das Wasserschutzgebiet erkennbar.

zu C1)

Das Schmutzwasser kann durch das Kanalnetz des Eigenbetriebes Stadtentsorgung sicher abgeleitet werden. Eine Hauptsammelleitung DN 1300 verläuft unter dem geplanten "Gewerbegebiet".

zu C2)

Das (unverschmutzte) Niederschlagswasser, insbesondere von den Dachflächen der Gebäude, soll an geeigneten Stellen in Mulden, die innerhalb des geplanten "Gewerbegebietes" oder auf einer "Privaten Grünfläche" herzustellen sind, zurückgehalten werden, um zu versickern und zu verdunsten. Die Lage und Dimensionierung dieser Retentionsflächen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Im Bebauungsplan werden speziell dafür keine Flächen festgesetzt.

zu D)

Da auch der Stadtverwaltung im Bebauungsplan-Geltungsbereich keine Altlasten und Altablagerungen bekannt sind und die bisherige Nutzung im Plangebiet keinen Verdacht auf Bodenkontaminationen begründet, sind Untersuchungen dazu entbehrlich.

Es wird empfohlen, den Anregungen der Äußerung, soweit sie durch Bebauungsplan-Festsetzungen berücksichtigt werden können, stattzugeben