

POSTEINGANG
Bereich verbindliche
Bauleitplanung

28. FEB. 2022

21.02.2022

Anfrage von:

Vorhaben	Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“ Beteiligung zum Vorentwurf
Aktenzeichen	

Belange untere Wasserbehörde

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen nimmt die Untere Wasserbehörde mit den nachfolgenden Einwänden und Anmerkungen zum jetzigen Stand des B-Plan-Entwurfs Stellung:

- in Kapitel A.2, Seite 8 ff. zur Beschreibung des Gebietes sollte die Besonderheit seiner Lage in der TWSZ III B des Wasserwerkes Wildpark aufgenommen werden.
- auch in Kapitel A.3.9, Seite 17 ff. wurde zwar beschrieben, dass für das Gebiet keine Hochwassergefährdung besteht, auf die besondere Lage innerhalb der TWSZ III B des Wasserwerkes Wildpark wird jedoch erneut nicht eingegangen.
- weder in der Planzeichnung, noch im Kapitel B.3.2 Maß der baulichen Nutzung, Seite 24 ff, ist wirklich erkennbar, welche verbindlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Grundfläche getroffen wurden. Es gibt auch keine wirkliche zahlenmäßige Unterlegung zu den Bestandsbauten und der kleinen geplanten Erweiterung (durch den Ersatzneubau). Somit können auch nicht die Angaben in der Flächenbilanz (Kapitel B.5, Seite 32/33) überprüft werden. Durch die vielfältig asymmetrische Abgrenzung der Sondergebiete lässt sich das Ausmaß der Befestigung weder überschlägig noch genau bewerten.

Auch ist die Ausdehnung der Parkplatzflächen noch zusätzlich zu den eigentlichen Bauflächen, bei denen es sich ja prinzipiell auch um Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO handelt, nicht konkret festgesetzt. Dies insbesondere, wenn durch die geplante Änderung der Nutzung des Objektes Parkflächen in dieser Größenordnung nach den eigenen Beschreibungen wohl gar nicht mehr erforderlich sein werden. Warum wird dann hier nicht über einen Rückbau nachgedacht.

- in Kapitel B.3.5, Seite 26 TF 4, soll der bereits bestehende Geräteschuppen in der Grünfläche durch eine TF gesichert werden. Aber auch hier wird keine zahlenmäßige Unterlegung vorgenommen, obwohl das Bauwerk schon vorhanden ist und eine Angabe demzufolge ohne weiteres möglich wäre.
- in Kapitel B.3.7, Seite 27, Nachrichtliche Übernahmen erfolgt endlich die Nennung der Lage des Geltungsbereiches innerhalb der TWSZ. Im Gegensatz zum Hinweis auf den Denkmalschutz wird jedoch nicht aufgezeigt, welche Konsequenzen dadurch erwachsen.
- die Zahlenformate der Flächenbilanz in Kapitel B.5, Seite 32/33, sind redaktionell zu überarbeiten.

Der vorgelegte Entwurf zeigt zum Abschnitt des Umweltberichtes noch gar keine verwertbaren Aussagen. Die Untere Wasserbehörde kann sich zu den folgenden Punkten daher noch nicht äußern:

- Kapitel C.2.1.3 Wasser, Seite 37, GW, OFW, Abwasser, soll erst erarbeitet werden,

- Kapitel C.2.1.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, Wasser, Seite 38, soll erst erarbeitet werden,
- Kapitel C.2.2.3 Wasser, Seite 40/41, soll erst erarbeitet werden,
- Kapitel C.2.3.3 Wasser, Seite 43, soll erst erarbeitet werden,
- Kapitel C.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung, Seite 45, soll erst erarbeitet werden,
- Kapitel D.2 Auswirkungen auf die Umwelt, Seite 47, soll erst erarbeitet werden und
- Kapitel E.3 Planungssichernde Maßnahmen, Seite 51, sind bislang noch nicht aufgeführt

Belange untere Naturschutzbehörde

Allgemeine Hinweise

A.1

Es sind landschaftsschutzrechtlich grundsätzlich **keine**, auch keine unwesentlichen, **Veränderungen der überbaubaren Fläche** zulässig.

B 1.

Voraussetzung für die landschaftsschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit eines Neubaus von Haus 5 ist eine Nichtbetroffenheit des benachbarten erhaltenswerten Baumbestands.

B 2.1 Variante Rückbau

Eine bauliche Erweiterung führt wiederum zu Eingriffen in Natur und Landschaft und dürfte insbesondere keine Vereinbarkeit ...

Neuformulierung: Eine bauliche Erweiterung führt wiederum zu Eingriffen in Natur und Landschaft und **ist** daher nicht vereinbar und somit landschaftsschutzrechtlich nicht genehmigungsfähig !

B 2.3

Der Eigentümer plant die Errichtung => Umnutzung zu Kliniken für ...

Textliche Festsetzungen

TF 2 Abs. (2)

Über die in TF 2 Absatz 1 festgesetzte zulässige Grundfläche hinaus ist die Errichtung von Anlagen...von insgesamt 1.450 m² zulässig.

Eigentlich geht es ja nicht um die Errichtung..., da diese Anlagen ja bereits vorhanden sind
Formulierungsvorschlag: ... hinaus sind Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO auf einer Grundfläche von insgesamt 1.450 m² zulässig.

Eingriffsbilanzierung

- a) Naturschutzfachlich wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Eingriffsbetrachtung ein Abgleich erforderlich ist bzgl. der bisher tatsächlich genehmigter und der in der Planzeichnung dargestellten vorhandenen Nebenanlagen (wie z.B. hintere Zufahrt und seitliche Wegeflächen, Lüfterfläche). Es ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu prüfen, ob z.B. die zweite Zufahrt zukünftig weiterhin erforderlich und genehmigungsfähig ist?
- b) Sofern für den Geräteschuppen bisher keine Genehmigung vorliegt, ist auch dieser in die Eingriffsbetrachtung zu integrieren. (B 3.5 + TF 4)