

Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Am Erlenpark", Änderung mit Deckbl.-Nr. 6 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB; Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

### **I. Öffentliche Auslegung**

1. Die erneute und verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB fand im Zeitraum vom 09.10. bis 23.10.2012 statt.  
Dabei wurden folgende Anregungen und Einwände vorgebracht:

#### 1.1 Brief der „Anwohner des Erlenparks“ vom 20.10.2012, eingegangen am 24.10.2012

Nochmals möchten wir als Anlieger bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungsplans „Am Erlenpark“ unsere Bedenken und Einwände darlegen.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 686/5 ist seit Beginn der Erschließung eine Grün- und Ausgleichsfläche. Zwar wurde 1995 das Deckblatt geändert und die Bebauung für ein Einfamilienhaus eingetragen, jedoch ist es im Flächennutzungsplan immer noch eine Grünfläche. Dies ist auch in der Bekanntmachung der Stadt vom 4. April 2011 so veröffentlicht.

Als Anlieger dieses Grundstücks ist für uns nach wie vor die einzige sinnvolle Nutzung, die von der Stadt vorgesehene Verwendung als Schrebergarten, bzw. Bauplatz für ein Einfamilienhaus und nicht wie vom Bauträger gewünscht, verbaut mit 4 Doppelhaushälften. Dies mag aus wirtschaftlichen Gründen für den Antragsteller sinnvoll erscheinen, jedoch liegt der Nutzen einzig und allein beim Bauträger.

Im derzeit ausgelegten Änderungsantrag wird auch davon geschrieben, dass eine Nachverdichtung nicht stattfindet.

Dies ist eine reine Schönfärberei, da eine Bebauung einer Grün- und Ausgleichsfläche, als solche die Parzelle 686/5 im Erlenpark berücksichtigt war, nur eine Nachverdichtung für die Bewohner des Erlenparks bedeuten kann.

Auch das Landratsamt Kelheim weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass es bereits zu Beschwerden wegen Geruch, Lärm und Staub des naheliegenden Reiterhofes kommt. Durch eine derartige Nachverdichtung werden nur neue Probleme geschaffen.

Bereits nach der öffentlichen Auslegung stellten wir Anwohner in unserem Schreiben fest, dass eine Wandhöhe von 6,10 m nicht akzeptabel sei.

Bei der 1. Auslegung waren 6,40 m ab Geländeniveau beantragt worden. Jetzt sind 6,10 m ab Bodenplatte geplant. Dies dürfte bis auf wenige cm mit dem Erstantrag gleichbedeutend sein.

Auch in Bezug auf die Gebäudehöhe und Dachneigung bleibt der Antragsteller bei seinem 1. Entwurf. Obwohl hier bereits in der letzten Bauausschusssitzung eine Gesamthöhe nicht mehr als unsere Häuser festgelegt wurde. Dies ist aus unserer Sicht eine völlige Missachtung der Vorgaben des Bau- und Umweltausschusses.

In unserem letzten Schreiben wiesen wir auf ein zu erwartendes Problem Parkplatzproblem hin. Darauf wurde in keiner Weise eingegangen, obwohl der Bauträger nur die verlangten 2 Parkplätze je Parzelle vorweisen kann. Es gibt im Bereich des geplanten Objekts keinen Gehweg oder Fahrbahnrand und somit keine Möglichkeit zum Längsparken für Besucher, Paketdienste etc. Diese Fahrzeuge stehen dann als Verkehrshindernis auf der Pötzmeser Straße. Auch im Umfeld unserer Häuser stehen keine freien Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Leider konnte uns Seitens der Stadt nur eine Bezahlung der damaligen Erschließungskosten bestätigt werden. Über eine Erhebung der Erschließungsumlage, die auch der Altbestand zu entrichten hatte, konnte das Baureferat keine Aussage machen, wodurch nach wie vor ungewiss bleibt, ob sich Herr Ecker an den Kosten des „Erlenparks“ beteiligen musste oder nun 1.000 m<sup>2</sup> Bauland zum Nulltarif erhalten soll.

Wir hoffen, die obigen Punkte finden in ihrer Entscheidung über dieses Bauvorhaben Berücksichtigung; da ein solcher Gebäudekomplex am Rande einer Einfamilienhaussiedlung nichts verloren hat!

**- Mit 8 : 1 Stimmen -**

**Würdigung:**

Die durch das Deckblatt 6 des Bebauungsplans „Am Erlenpark“ ausgewiesenen 4 Bauparzellen für Doppelhaushälften bedeuten keine Nachverdichtung. Die Parzelle 105 (Fl.-Nr. 686/5) wird geteilt (Parzellen 105 und 125) und mit jeweils einer Doppelhaushälfte mit je maximal einer Wohneinheit bebaut. Im zurzeit gültigen Deckblatt 1 des Bebauungsplans „Am Erlenpark“ ist für die ungeteilte Parzelle ein Einfamilienwohnhaus mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Die Hinzunahme des Grundstücks Fl.-Nr. 686 ist eine Erweiterung des allgemeinen Wohngebiets und keine Nachverdichtung.

Das Landratsamt hat im Entwurfsverfahren mit Schreiben vom 11.05.2011 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung geäußert. Das Landratsamt weist darauf hin, dass wegen Beschwerden über Lärm- und Geruchsbelästigungen nach dem Deckblatt 6 keine weiteren Ausweitungen der Wohnbebauung in Richtung Reiterhof erfolgen sollten.

Um die Firsthöhe des Bautyps G2 nicht zu überschreiten, wird die Dachneigung auf max. 32° reduziert.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg werden eingehalten. Die notwendigen Stellplätze sind im Bebauungsplan eingezeichnet.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 686/5 wurden im Rahmen der Erschließung des Baugebiets „Am Erlenpark“ Erschließungskosten bezahlt. Für das neu in das allgemeine Wohngebiet miteinbezogene Grundstück Fl.-Nr. 686 (Parzelle 106) können nachträglich keine Erschließungskosten erhoben werden.

Sämtliche Schrebergartenflächen einschl. Parzelle 106 waren nicht in den erschließungsbeitragspflichtigen Flächen für Grünanlagen enthalten.

Die verkehrsmäßige Erschließung der Fl.-Nr. 686 erfolgt über die Pötzmeser Straße (ehemalige Kreisstraße) und nicht über die Erschließungsstraße des Baugebiets „Am Erlenpark“.

1.2 Brief von Konrad Geiersberger vom 22.10.2012, eingegangen am 22.10.2012

Mit Verwunderung habe ich zur Kenntnis genommen, dass genau neben meinem Baugrund Fl.-Nr. 693/82 ein Bauvorhaben mit einer auffällig hohen Bauhöhe, ohne mein Wissen und ohne mich in Kenntnis zu setzen, umgesetzt werden soll. Da es sich dabei um eine Wertminderung dieses Grundstückes handelt, möchte ich dagegen Beschwerde anmelden. Für ein Gespräch bzw. Aufklärung der zuständigen Instanz, die diese Baugenehmigung erteilen will, wäre ich Ihnen sehr dankbar.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

Die Grundstücke des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (Fl.-Nr. 686 u. 686/5) sind keine Nachbargrundstücke der Fl.-Nr. 693/82 (Robert-Schumann-Straße 4). Dazwischen liegt der Fußweg zur Erschließung der Schrebergärten (Fl.-Nr. 693/125). Der kleinste Abstand zwischen einem Wohnhaus auf Fl.-Nr. 686 und einem Wohnhaus auf Fl.-Nr. 693/82 beträgt ca. 23 m.

Es wurde noch kein Bauantrag im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gestellt.

1.3 Schreiben der Anwaltskanzlei Kreitmeier für Günter Fußeder vom 23.10.2012, eingegangen am 24.10.2012

In der obigen Angelegenheit werden im Rahmen des Auslegungsverfahrens folgende Bedenken, Anregungen und Einwendungen für meinen Mandanten Günter Fußeder, Robert-Schumann-Straße 2, 84048 Mainburg, vorgebracht.

1. Eine abwägungsfehlerfreie Planung liegt nicht vor. Insbesondere wird nicht berücksichtigt, dass aufgrund der Höhenentwicklung wie sie nunmehr vorgesehen ist, es dazu kommt, dass das Grundstück meines Mandanten über die Maßen verschattet und beeinträchtigt wird. Mithin nachbarliche Interessen nicht beachtet sind und die Belange des § 1 VI Nr. 3 BauGB nicht ausreichend berücksichtigt sind.

2. Eine Änderung im vereinfachten Verfahren ist nicht möglich, es werden die Grundzüge der Planung berührt. Bislang war die Flurnummer 106 für Schrebergärten vorgesehen, dies ist nicht mehr der Fall. Mithin wird im vorliegenden Planungsgebiet eine Fläche von 43,8 % einer anderweitigen Nutzung zugewiesen, mithin sind die Grundzüge der Planung berührt.

Insbesondere liegt eine wesentliche Änderung dann vor, wenn eine erhaltenswerte oder homogene Siedlungsstruktur sich ändern könnte (Bundesverwaltungsgericht, BRS 60 Nr. 176; Ferner/Kröninger, Aschke, BauGB, § 3 Rn. 7).

Dies ist hier zweifellos der Fall. Bislang wurden bezüglich der Bauparzellennummer 38 bis 101 ausschließlich Bebauungen mit Typ G2 (EG + DG) zugelassen. Diese befinden sich in unmittelbarer Nähe und im Umfeld der Parzellen 105, 125, 106, 126.

3. Das Grundkonzept der Gesamtplanung „Am Erlenpark“ sah gerade im hier gegenständlichen Bereich vor, dass Grünflächen ausgewiesen werden. Die entsprechende Realisierung des Planes ist so erfolgt. Eine Erforderlichkeit zu einer Umplanung nach § 1 Abs. 3 BauGB ist damit nicht gegeben.

4. Entgegen der Annahmen im bisherigen Aufstellungsverfahren ist die Notwendigkeit von naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen abzusehen.

5. Es fehlt eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht (§ 2a BauGB). Insbesondere sind ansonsten, gerade im Hinblick auf die bisherige Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan, die maßgeblichen Umweltauswirkungen überhaupt nicht zu ermitteln. Die in die Abwägung einzustellenden Belange des Umweltschutzes, insbesondere nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a sind nicht in ausreichendem Maße im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Mithin liegt ein Abwägungsfehler bzw. ein Abwägungsdefizit insoweit jedenfalls vor.

6. Die Zufahrtssituation und Erschließung ist nicht gesichert, soweit die nunmehr neu geschaffenen Parzellen 105, 125, 106 und 126 betroffen sind. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, dass die Vorgaben der Stellplatzsatzung eingehalten werden können.

7. Die tatsächlichen Wandhöhen sind nicht in ausreichendem Maße bestimmt.

8. Art und Umfang der Planungen werden im Hinblick auf das anliegende Grundstück meines Mandanten eine erdrückende Wirkung einer Bebauung zur Folge haben (Verdichtung!), es wird darüber hinaus eine erhebliche Wertminderung des Grundstücks eintreten.

9. Darüber hinaus ist bis zum heutigen Zeitpunkt nicht geklärt, insbesondere im Hinblick auf den Anfall von Erschließungskosten, ob und in welcher Art und Weise hier zu Lasten der Grundstücksnachbarn bei der Erschließung und Abrechnung die streitgegenständlichen Flächen berücksichtigt wurden. Auch dies ist berücksichtigt worden. Auch dies ist im Rahmen der Abwägung jedenfalls aufzuklären.

Im Übrigen hat mein Mandant gerade im Vertrauen darauf, dass eine entsprechende Festsetzung bezüglich der ausgewiesenen Grünflächen bzw. Kleingartenanlagen verbleibt, sein Grundstück erworben. Dieses Vertrauen wird durch die jetzt eingeleitete Planung ausgehebelt und nicht beachtet.

Dementsprechend ist die Planung rechtswidrig. Wir weisen darauf hin, dass im Falle eines Erlasses des Bebauungsplanes eine Normenkontrolle nach § 47 VwGO beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof durchzuführen sein wird.

Für Rückfragen und klärende Gespräche stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Es wird ersucht, dieses Schreiben mit der Ladung zur entsprechenden Sitzung des Bau- und Umweltausschusses den Mitgliedern zur Kenntnis zu bringen und vorzulegen. Um entsprechende Rückbestätigung wird ersucht.

Darüber hinaus wird angeregt, dass sich die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses selbst vor Ort, nach Rücksprache mit mir und meinem Mandanten und entsprechender Terminvereinbarung, ein Bild machen, um die tatsächliche Situation beurteilen zu können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die obigen Bedenken, Anregungen und Einwände sowohl im Verfahren Änderung des Flächennutzungsplanes als auch auf Änderung des Bebauungsplanes Beachtung zu finden haben.

**- Mit 7 : 2 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Zu 1.: Durch die Lage der Gebäude zueinander und die Abstände zwischen geplanten und bestehenden Gebäuden findet keine übermäßige Verschattung des Grundstücks Robert-Schumann-Straße 2 statt (gleiche Firsthöhe).*

*Die Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 3 des BauGB wurden in ausreichendem Masse berücksichtigt.*

*Zitat BauGB § 1 Abs. 6: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:*

*Nr. 3. Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.“*

*Zu 2.: Eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren ist möglich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der Flächenanteil der Schrebergärten (ca. 6.850 m<sup>2</sup>) am gesamten Baugebiet „Am Erlenpark“ (ca. 110.300 m<sup>2</sup>) beträgt ca. 6,2 %. Das Grundstück Fl.-Nr. 686 besitzt eine Fläche von 508 m<sup>2</sup>. Das Grundstück Fl.-Nr. 686/5 ist bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit verringert sich der Flächenanteil der Schrebergärten nur geringfügig von 6,2 % (ca. 6.850 m<sup>2</sup>) auf 5,7 % (ca. 6.340 m<sup>2</sup>).*

*Der Geltungsbereich des Deckblattes 6 des Bebauungsplans „Am Erlenpark“ liegt am südlichen Rand des Baugebiets „Am Erlenpark“ und betrifft mit ca. 1.160 m<sup>2</sup> ca. 1,05 % des gesamten Baugebiets. Die Bauparzellen 105, 125, 106 und 126 sind durch die Mozartstraße und den Gehweg zu den Schrebergärten von der restlichen Bebauung getrennt. Die Siedlungsstruktur des Baugebiets „Am Erlenpark“ wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert.*

*Zu 3.: Das Grundkonzept des Bebauungsplans „Am Erlenpark“ wird durch die Änderung durch Deckblatt Nr. 6 nicht geändert. Die städtischen Flächen bleiben weiterhin Schrebergärten. Lediglich das Privatgrundstück Fl.-Nr. 686 wird dem Schrebergartenbereich entnommen und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Siehe auch: zu 2.*

*Zu 4.: Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen.*

*Zu 5.: Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.*

*Zu 6.: Die Zufahrt zu den Baugrundstücken erfolgt über die Mozartstraße (Parzelle 105) bzw. über die Pötzmeser Straße (Parzellen 125, 106 und 126). Damit ist die Erschließung gesichert. Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg werden eingehalten. Die notwendigen Stellplätze sind im Bebauungsplan eingezeichnet.*

*Zu 7.: Die Wandhöhen sind exakt festgelegt. Wandhöhe ab Oberkante Rohfußboden max. 6,10 m, Oberkante Rohfußboden max. 20 cm über Oberkante Gehweg (Nordseite) an der Grundstücksmitte.*

*Zu 8.: Das Grundstück Fl.-Nr. 686/5 ist bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Durch die Einbeziehung der Fl.-Nr. 686 in das allgemeine Wohngebiet findet eine Erweiterung der Wohnbebauung statt, jedoch keine Verdichtung. Durch die geplante Bebauung ist eine „erdrückende Wirkung“ auf das Grundstück Robert-Schumann Straße 2 (Fl.-Nr. 693/83) nicht erkennbar. Der geringste Abstand des Wohnhauses Robert-Schumann-Straße 2 von der im Deckblatt 6 festgelegten Baugrenze beträgt 10 m an der Südecke. Die Ostecke ist ca. 19 m und die Westecke ca. 17 m von der Baugrenze entfernt.*

*Zu 9.: Für das Grundstück Fl.-Nr. 686/5 wurden im Rahmen der Erschließung des Baugebiets „Am Erlenpark“ Erschließungskosten bezahlt. Für das neu in das allgemeine Wohngebiet miteinbezogene Grundstück Fl.-Nr. 686 (Parzelle 106) können nachträglich keine Erschließungskosten erhoben werden. Sämtliche Schrebergartenflächen einschl. Parzelle 106 waren nicht in den erschließungsbeitragspflichtigen Flächen für Grünanlagen enthalten. Die verkehrsmäßige Erschließung der Fl.-Nr. 686 erfolgt über die Pötzmeser Straße (ehemalige Kreisstraße) und nicht über die Erschließungsstraße des Baugebiets „Am Erlenpark“.*

## II. Beteiligung der Behörden

Die erneute und verkürzte Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB fand im Zeitraum vom 09.10. bis 23.10.2012 statt. Insgesamt wurden 18 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

### 1. Keine Stellungnahmen wurden von folgenden Fachstellen abgegeben:

- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Energienetze Bayern GmbH
- Erdgas Südbayern
- Höhere Landesplanungsbehörde
- Kabel Deutschland
- Landratsamt Kelheim – Abfallrecht
- Landratsamt Kelheim – Kreisstraßenverwaltung
- Landratsamt Kelheim – Gesundheitswesen
- Landratsamt Kelheim – Straßenverkehrsrecht
- Staatl. Bauamt Landshut – Straßenbau

Somit wird von diesen Trägern öffentlicher Belange Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- E.ON Bayern AG
- Landratsamt Kelheim – Immissionsschutz
- Landratsamt Kelheim – Naturschutz
- Landratsamt Kelheim – Städtebau
- Vermessungsamt Abensberg
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau

3. Anregungen und teilweise Einwände wurden von keiner Fachstelle formuliert.