Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mainburg mit Deckbl.-Nr. 52 für das Gebiet "GE/MI Köglmühle";
Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 17.12.2013 bis 07.01.2014 statt.

Es wurden folgende Anregungen geäußert:

1. Eigentümergeinschaft Abensberger Straße 46a, vertreten durch Frau Hedwig Kirzinger, Mainburg, Schreiben vom Juli 2013

Wir haben Angst. Wir, das sind die Besitzer der Eigentumswohnungen im Haus Abensberger Str. 46a. Diese Angst beschäftigt uns seit dem jüngsten Hochwasser. An jenem bekannten Sonntag-Nachmittag stand auch uns das Wasser bis zum Hals - sicher nicht so existenziell bedrohend wie anderen, aber es hat gereicht: Gefährdet waren "nur" unsere Keller. Wir hatten Glück. Der direkt am Haus vorbeifließende Öchslhofer Bach flutete sich bis knapp einen halben Meter an die Lichtschächte unserer Keller heran. Gottlob kam er dann zum Stillstand. Zu diesem Zeitpunkt war das Grünland (= Retentionsfläche!?) nördlich und östlich unseres Anwesens bis zur KEH 31 etwa zur Hälfte überflutet, das EDEKA-Gelände komplett. Genau in diesem Bereich addieren (oder potenzieren) sich bekanntermaßen die Hochwasserprobleme von Abens und Öchslhofer Bach.

Als wir seinerzeit von Herrn und Frau Huber unsere Wohnungen erwarben, hieß es, hier werde vielleicht mal was hingebaut, bzw. später dann: "dies ist eine Retentionsfläche für Überschwemmungen und damit auf Dauer kein Bauland".

Das Wasserwirtschaftsamt habe das Gebiet vor einiger Zeit zum Hochwasser-Schutzgebiet erklärt. Dieser Entscheidung lagen ja sicherlich amtliche Berechnungen zugrunde.

Nun will Herr Huber mitten in dieses Retentionsgebiet hinein einen neuen Komplex bauen, und keinen kleinen; sogar fünf Etagen hoch, was im Übrigen städtebaulich ziemlich fragwürdig erscheint. Offenbar hat das Wasserwirtschaftsamt auf Herrn Hubers Betreiben das Gebiet neu berechnet und plötzlich grünes Licht für einen solchen ziemlich massiven Neubau gegeben.

Wir wissen nicht, wer oder was das Wasserwirtschaftsamt zu dieser Kehrtwende bewogen hat. Spekulationen verbieten sich ohne Fakten. War etwa die erste Berechnung falsch? Oder haben sich die Parameter verändert? Offenbar nicht. Denn die Wirklichkeit hat uns alle eingeholt: Das Gebiet war weitgehend überschwemmt. Der noch bestehende Retentionsraum ist also mehr als nötig.

Er ist UNVERZICHTBAR!

Wir haben einige Experten gefragt. Sie alle haben uns bestätigt, dass ein Bauwerk, zumal in der geplanten Dimension, die Hochwassersituation dramatisch verschärfen wird. Der Retentionsraum schrumpfe dann bedenklich und das solchermaßen verdrängte Wasser werde sich noch weit höher zurückstauen als dieses Mal. Unsere Keller wären damit in Gefahr, komplett geflutet zu werden. Und das ohne Not. Will dies etwa das Wasserwirtschaftsamt? Will dies Herr Huber? Will dies die Stadt?? Wer haftet gegebenenfalls für einen künftigen, aus unserer Sicht dann sogar mutwillig provozierten Schaden?

Herr Huber hat uns an jenem ominösen Sonntag angerufen, ob alles okay sei. Eine freundliche Geste? Oder vielleicht auch schlechtes Gewissen?

Fakt ist: Wir haben Angst. Daher widerrufen wir hiermit unsere Zustimmungen zum geplanten Bauvorhaben. Sie erfolgten seinerzeit - auch der überaus freundlichen Frau Huber zuliebe - in Unkenntnis der Realität, welche uns jetzt eingeholt hat.

Wir bitten den Stadtrat, die Zustimmung zum geplanten Neubau angesichts dieser Realität ebenfalls zu überdenken.

Schreiben vom 15.10.2013

Ganz Deutschland zieht Konsequenzen aus dem Hochwasser - Mainburg plant trotzig weiter.

Wir, also die Besitzer der Eigentumswohnungen in der Abensberger Str. 46a, nehmen hiermit Stellung zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie des Bebauungsplanes der Stadt Mainburg, GE/MI Köglmühle (Deckblatt 52), welche Gegenstand der Sitzung des Bauausschusses vom 24.9.13 war.

Wir möchten Sie sensibilisieren für eine in unseren Augen merkwürdige Entwicklung in o.g. Gebiet. Sollte das geplante Bauvorhaben im Areal südlich der KEH 31 weiter durch die Instanzen gewunken werden, sind wir die Hauptleidtragenden. Das Gebiet ist und bleibt Überschwemmungsgebiet, und das umso mehr, wenn ein großer Teil der Viehweide dem geplanten fünfgeschossigen Block für (angeblich) Betreutes Wohnen weichen muss. Das jüngste Hochwasser hat genug zerstört. Noch größere Schäden wären dann programmiert.

Wir machen unser Schreiben vom Juli 2013 an den Mainburger Stadtrat, das bislang unbeantwortet blieb, ausdrücklich zum Gegenstand dieser Stellungnahme. Es liegt noch einmal bei. Die Beschlüsse o.g. Bauausschusssitzung veranlassen Bürger wie uns zu ein paar logischen Schlüssen:

Das BV für "Betreutes" Wohnen soll im Sinne des Stadtrats Huber um jeden Preis durchgepeitscht werden, und das möglichst fünfstöckig, damit es rentabel ist. Unwidersprochen wird von Ing. Bauer behauptet, das entsprechende Sondergebiet liege nur am Rande des Überschwemmungsgebietes. Wie kommt dieser Fachmann zu einer solchen Aussage? Das jüngste Hochwasser hat genau das Gegenteil bewiesen: alles war unter Wasser.

Das Wasserwirtschaftsamt hat seine ursprüngliche Berechnung aufgrund eines vom Bauwerber selbst finanzierten Gutachtens über den Haufen geworfen. Ist dieses Gutachten objektiv oder ist da Gefälligkeit im Spiel? Und warum entscheidet das Wasserwirtschaftsamt hier so großzügig? Da das Gutachten und die darauf basierende Entscheidung des Wasserwirtschaftsamtes älter sind als das jüngste Hochwasser, fragen wir: Wie wird den neuesten Entwicklungen Rechnung getragen? Kritisches Hinterfragen scheint angebracht. Ein neues, objektives Gutachten, das sich mehr an der jüngst erlebten Realität als an theoretischen, kaum nachprüfbaren Zahlen orientiert, wäre sinnvoll. Zuletzt bleibt der Eindruck, dass das gesamte Areal durch entsprechende Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans auf Kosten der Bürger mit Gewalt passend gemacht wird, um den Neubau eines Stadtratsmitglieds zu ermöglichen. Betreutes Wohnen ist ja so sozial. Wenn sich das bei den Vorgaben dann überhaupt jemand leisten kann.

- Mit 6 : 2 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahmen der Eigentümergemeinschaft an der Abensberger Straße werden zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig bedankt sich die Stadt Mainburg für die Beteiligung und Mitwirkung am Verfahren.

Zunächst wird angemerkt, dass die Stadt Mainburg diese erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB veranlasst hat. Stellungnahmen und Aussagen zum vorliegenden Entwurf können somit nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bauleitplanes vorgebracht werden.

Die Bebauung des Bereichs MI 4 war nicht Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung. Nachrichtlich führen wir die Maßnahmen für eine Bebauung auf:

Zu den vorgebrachten Befürchtungen hinsichtlich der geplanten Bebauung auf Grundstück MI 4 teilt die Stadt Mainburg in diesem Zusammenhang der Eigentümergemeinschaft nochmals mit, dass aufgrund dieses Vorhabens Maßnahmen ergriffen werden, die eine Verschlechterung des Überschwemmungsgebietes zu Lasten angrenzender Flächen nicht hervorrufen. Hierzu wird auf die Aussagen und Festsetzungen im Bauleitplan verwiesen.

Für den Bereich des MI 4 besteht bereits durch den vorhandenen Bebauungsplan Baurecht, der den Grundstücksbesitzern nicht ohne weiteres entzogen werden kann. Zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes wurden bereits entsprechende Gutachten erarbeitet, in denen Maßnahmen und Auflagen definiert sind, die bei Umsetzung eine Genehmigung zulassen. Die Unterlagen des Bauleitplanes verweisen auf diese Gutachten und deren Verpflichtungen zur Umsetzung. Somit ist eine Einhaltung dieser Auflagen bauplanungsrechtlich sichergestellt. Zusätzlich werden nun die Gutachten der SKI GmbH + Co., München, vom Oktober 2010 sowie die Ergänzung vom August 2011 und das Schreiben des Wasserwirt-

schaftsamtes Landshut vom 25.11.2011 als Anlage in die Planunterlagen des Bauleitplanes aufgenommen.

Daraus ist im Ergebnis ersichtlich, dass die Hochwassersicherheit einschließlich deren Abfluss keine negativen Auswirkungen hervorrufen. Dies wird auch durch die Rücknahme von Bauflächen auf Grundstück Fl.-Nr. 544 Teilfläche, östlich des Öchselhofener Baches sowie der Schaffung von Retentionser-satzflächen noch zusätzlich definiert.

Diese Beurteilung wird auch durch die zuständigen Fachbehörden bestätigt. Dies bildet selbstverständlich für die Stadt Mainburg die unabdingbare Voraussetzung, damit gleichberechtigt die Belange und Anforderungen aller Bürger gleichermaßen beurteilt werden können.

Im Hinblick auf die mögliche Bebauung des Sondergebietes SO 1-3 ist ergänzend klarzustellen, dass diese Grundstücksteilflächen definitiv außerhalb des Überschwemmungsgebietes zu liegen kommen. Dies ist anhand der im Bauleitplan dargestellten Überschwemmungsgrenzen zweifelsfrei ersichtlich. Anders lautende Aussagen entsprechen nicht den Tatsachen und werden nicht weiter gewertet.

Im Ergebnis kann die Stadt Mainburg die Befürchtungen der Unterzeichner zwar nachvollziehen, sieht jedoch aufgrund der vorliegenden Situation sowie der festgesetzten Maßnahmen und Auflagen im Bauleitplan keine Veranlassung, die Planung zu ändern. Die Stadt Mainburg stützt sich dabei, wie bereits erwähnt, auf fachkundige Aussagen und Untersuchungen, die nach entsprechender Prüfung und Berechnung den geltenden Gesetzesanforderungen entsprechen und auch von den zuständigen Fachstellen positiv bewertet werden.

Anders lautende Aussagen in diesem Zusammenhang kann die Stadt Mainburg ohne tatsächlich belegbare Nachweise nicht weiter beurteilen. Hierzu wird um Verständnis gebeten, wobei sich die gesamte Stadtverwaltung einschließlich der zuständigen Gremien vollständig davon distanziert, Baumaßnahmen zuzustimmen ohne Berücksichtigung deren rechtlicher Grundlagen.

Die weiteren Anmerkungen in den Stellungnahmen gehen zur Kenntnis.

2. Inge Dropmann, vertreten durch Schlachter und Kollegen, Rechtsanwälte, Regensburg, vom 20.12.2013

I. Bisherige Einwendungen

Diese (laut Schreiben vom 31.07.12) bleiben ausdrücklich aufrecht erhalten, soweit ihnen nicht - was nicht der Fall ist - abgeholfen wurde. Dies gilt insbesondere für die dort unter I. bereits monierte Sackgas-senplanung und die in den Raum gestellten Lärmkonflikte (II. unserer ersten Stellungnahme).

Die Sackgassenplanung macht umso weniger Sinn, als immer mehr Bauland und zunehmend weniger Überschwemmungsgebiet geplant wird. Auch insoweit rügen wir ein Abwägungsdefizit.

II. Gebietsunverträglichkeit

In besonderer Weise dürfen wir nochmals darauf hinweisen, dass die Planung dazu führen wird, dass unmittelbar in Nachbarschaft zur Gewerbenutzung unserer Mandantin mehr oder minder ausschließlich Wohnnutzung stattfindet. Dies halten wir für unverträglich und verweisen zur Begründung auf das Urteil des VG München vom 12.03.12 (Az: M 8 K 12.359, M 8 K 11.4035, M 8 K 11.4033 und M 8 K 12.653). So handelt es sich .auch bei einem Altenpflegeheim um eine Wohnnutzung (ebenda, Rd.Nr. 89), bei der hier in Rede stehenden Anlage für betreutes Wohnen somit erst recht.

III. Gewerbelärm

Im Anschluss an unser Schreiben vom 22.11.13 (und unter Bezugnahme auf das dort beigefügte Schreiben vom 11.11.13) rügen wir außerdem, dass unsere Mandantin mit ihren Grundstücken Fl.-Nr. 539 und 538 der Gemarkung Mainburg (Abensberger Str. 44, 42 und 40) offenbar weiterhin nicht in die Emissionsbetrachtung eingeflossen ist. Wie in der Planbeilage zum Schreiben vom 11.11.13 näher dargelegt, ist gerade in Richtung des Flurstücks 544 mit Lkw-Verkehr, also erheblichen Immissionen zu rechnen. Außerdem befindet sich nach Norden hin die Heizung an der Halle unserer Mandantin. Auch diese bewirkt entsprechend Immissionen am Seniorenheim. Diese sind offenbar aber nach wie vor nicht in die Planung eingegangen, geschweige denn berücksichtigt (oder gar abgewogen) worden.

Dies bestätigt sich mit Blick auf das Schallschutzgutachten, das auch in seiner aktuellen Fassung (vom 09.12.13) die Emissionssituation auf den Grundstücken unserer Mandantin schlicht ausblendet. Hier-

durch wird sehenden Auges ein Konfliktpotential geschaffen, das im Bebauungsplan nicht einmal ansatzweise bewältigt wird. Es liegt damit von vornherein ein erhebliches Abwägungsdefizit vor.

Dieses rügen wir für unsere Mandantin und bitten, uns über das Ergebnis Ihrer Abwägung wieder zu informieren.

- Mit 6 : 2 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Rechtsanwälte Schlachter und Kollegen im Auftrag von Frau Inge Dropmann wird zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig bedankt sich die Stadt Mainburg für die Beteiligung und Mitwirkung am Verfahren.

Zunächst wird angemerkt, dass die Stadt Mainburg diese erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB veranlasst hat. Stellungnahmen und Aussagen zum vorliegenden Entwurf können somit nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bauleitplanes vorgebracht werden. Unabhängig davon ergeht aus Sicht der Stadt Mainburg folgende Würdigung:

Die Stadt Mainburg verweist in diesem Zusammenhang auf die Beschlussfassung vom 24.09.2013. Diese wird uneingeschränkt aufrechterhalten.

Zu den unter Ziffer I formulierten Aussagen zur Verkehrserschließung stellt die Stadt Mainburg fest, dass keine neuen Erkenntnisse im Hinblick auf die Thematik Verkehr vorliegen. Angemerkt wird hierzu nochmals, dass die Stadt Mainburg eine endgültige Entscheidung über den tatsächlichen Ausbau der Abenstalstraße gegenwärtig in Abhängigkeit der künftigen Hochwassersituation sowie einer möglichen Hochwasserfreilegung der Abens beurteilt. Ein Abwägungsdefizit wie formuliert ist nicht erkennbar.

Hinsichtlich der Art der Nutzung wie unter Ziffer II ausgesagt, verweist die Stadt Mainburg auf den bereits tatsächlich vorhandenen Gebietscharakter der betreffenden Grundstücksflächen. Diese sind durchwegs als Mischnutzung zu beurteilen. Dabei sind gleichermaßen Wohnnutzungen zulässig, die allerdings immissionsschutzrechtlich keine negativen Auswirkungen auf den Bestand der Nachbarschaft hervorrufen dürfen. Hierzu wurde das begleitende Schallschutzgutachten erarbeitet. Insofern ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Die Aussagen unter Ziffer III der Stellungnahme werden dahin gewürdigt, dass im vorliegenden Gutachten ausschließlich Flächen innerhalb des Geltungsbereiches definiert bzw. beurteilt werden. Die Flächen angrenzend sind dabei bei der Gesamtbetrachtung zu berücksichtigen und es muss grundsätzlich der Bestandsschutz gewährleistet werden. Dies ist in vorliegender Situation der Fall.

Ob und in welchem Umfang hierdurch ein Abwägungsdefizit abgeleitet werden kann, ist aus Sicht der Stadt Mainburg auch durch die getroffenen Aussagen in der Stellungnahme nicht tatsächlich zu beurteilen. Hier wird auf die Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden im gesamten Planungsprozess verwiesen. Diese erklären sich mit der gewählten Vorgehensweise uneingeschränkt einverstanden, so dass die Stadt Mainburg gegenwärtig keine Veranlassung sieht, die Planung zu ändern.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 17.12.2013 bis 07.01.2014 statt.

Insgesamt wurden 31 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom AG
- Bayernwerk AG

- E-Plus Mobilfunk GmbH
- Kreisheimatpfleger
- Landesbund für Vogelschutz
- Polizeidirektion Mainburg
- Regionaler Planungsverband, Landshut – Region 13
- Regierung Höhere Landesplanung
- Staatliches Bauamt Landshut
- LRA Kelheim – Abtlg. Bauordnungsrecht
- LRA Kelheim – Abtlg. Abfallwirtschaft
- LRA Kelheim – Abtlg. Feuerschutz - Kreisbrandinspektion
- LRA Kelheim – Abtlg. Gesundheitswesen

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Bayerischer Bauernverband vom 08.01.2014
- Industrie- und Handelskammer vom 17.12.2013
- Vermessungsamt Abensberg vom 16.12.2013
- Zweckverband-Wasserversorgung Hallertau vom 16.12.2013
- LRA Kelheim – Abtlg. Städtebau vom 13.01.2014
- LRA Kelheim – Abtlg. Immissionsschutz vom 13.01.2014
- LRA Kelheim – Abtlg. Kreisstraßenverwaltung vom 13.01.2014

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben der DB Energie GmbH vom 18.12.2013

Die DB Energie GmbH nimmt wie folgt Stellung:

Nach Erhalt der Unterlagen am 16.12.2013 (Eingangsstempel) zum o.g. Flächennutzungs- und Landschaftsplan teilen wir Ihnen als Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB) fristgemäß folgendes mit:

1. Wir haben den o.g. Flächennutzungsplan als Verfahrensbeteiligte auf die Belange der DB Energie GmbH - hier: 110-kV-Bahnstromleitungen, (Freileitungen) - hinsichtlich der öffentlich rechtlichen Vorschriften geprüft. Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV- Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 x 21 m bezogen auf die Leitungssachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

2. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

3. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Schutzstreifens mit Nutzungseinschränkungen bzgl. Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) und Bepflanzungen im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zu rechnen ist. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben von Höhen ü. NN (z.B. für Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, usw.) zwingend erforderlich.

4. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Innerhalb des Radius von 9 m um die Mastmitte dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden.

Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1: 1,5 abgetragen werden.

5. Die Zufahrt zu den Masten der o.g. Bahnstromleitung muss für Lkw jederzeit gewährleistet sein.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß *DIN VDE 0105* und *DIN EN 50341* in der jeweils aktuellen Fassung.

Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. *BlmSchV*) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von unseren 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

- Mit 6 : 2 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der DB-Energie GmbH wird zur Kenntnis genommen. Darin werden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

In Ergänzung zu den bisher gefassten Beschlüssen sowie den getroffenen Aussagen im Bauleitplan wird angemerkt, dass die von der Fachstelle geäußerten Aussagen und Hinweise in die Planung noch vollständig integriert werden.

Weiterhin wird aufgenommen, dass alle Bauvorhaben im entsprechenden Leitungsbereich eine Abstimmung mit der DB Energie vorzunehmen haben.

Die weiteren Anmerkungen ergehen zur Kenntnis.

3.2 Schreiben Energienetze Bayern-GmbH vom 16.12.2013

Der Energieversorger nimmt wie folgt Stellung:

In der Nähe des o. g. Bereiches sind Erdgasleitungen vorhanden.

Bitte folgendes beachten:

Vor Baubeginn ist die ESB rechtzeitig zu informieren.

Sollten im Bereich der Gasleitungen Bautätigkeiten durchgeführt werden, sind die Schutzmaßnahmen zu beachten, z.B.

- keine Bautätigkeiten im Bereich des Schutzstreifen
- Überbauungen, Bepflanzungen etc. im Bereich der Gasleitung sind unzulässig

Als Anhang erhalten Sie einen Übersichtsplan. Dieser Plan ersetzt keine Gasleitungseinweisung.

- Mit 6 : 2 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH wird zur Kenntnis genommen. Darin werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben.

Angemerkt wird hierzu, dass die Stadt Mainburg diese erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB veranlasst hat. Stellungnahmen und Aussagen zum vorliegenden Entwurf können somit nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bauleitplanes vorgebracht werden. Unabhängig davon ergeht aus Sicht der Stadt Mainburg folgende Würdigung:

Bei den vom Leitungsträger getroffenen Aussagen handelt es sich um allgemeine Informationen und Angaben hinsichtlich der Versorgung des Gebietes mit Einrichtungen des Erdgasnetzes. Ebenso wird auf im näheren Umfeld vorhandene Leitungstrassen hingewiesen. Diese Aussagen werden noch ergänzend in die Planung in der Begründung integriert.

3.3 Schreiben Handwerkskammer vom 18.12.2013

Die Handwerkskammer nimmt wie folgt Stellung:

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Wir möchten an dieser Stelle nochmals darauf hinweisen, dass sich im Plangebiet wie angeführt das Autohaus Straub GmbH (Regensburger Straße 64, 84048 Mainburg) befindet, das in der Handwerksrolle eingetragen ist. Der branchentypischen Eigenart des Betriebes nach können von diesem Handwerksbetrieb auch betriebsbedingte Emissionen, insbesondere Schallemissionen bzw. auch betriebsbedingter oder kundenseitiger Verkehrslärm ausgehen. Diese Emissionen gilt es bei den weiteren Planungen entsprechend zu berücksichtigen und den Bestandsschutz des Betriebes entsprechend zu wahren.

Generell ist anzuführen, dass sich die Entfaltungsmöglichkeiten des Handwerks in bebauten Ortslagen zunehmend erschweren. Zusätzlich werden früher selbstverständliche Formen des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten von vielen Einwohnern heutzutage oft nicht mehr akzeptiert. Der Standortsicherung der bestehenden Handwerksbetriebe sollte somit, speziell auch unter dem Gesichtspunkt immissionsrechtlicher Problematiken, eine hohe Bedeutung zukommen.

In den vorgelegten Planunterlagen wird auf ein schalltechnisches Gutachten des Sachverständigenbüros „hooock farny ingenieure“ vom 09.12.2013 verwiesen. Resultierend aus dieser schalltechnischen Untersuchung wurden maximal zulässige Emissionskontingente für verschiedene Bauquartiere festgesetzt. Von dieser Festsetzung ist auch der angeführte Handwerksbetrieb direkt betroffen. Dabei ist sicherzustellen, dass im Zuge der Änderungen des Bebauungsplanes der betroffene und genehmigte Handwerksbetrieb nicht benachteiligt wird. Es darf sich aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten und in Bezug auf mögliche Nutzungsänderungen (z. B. bei Betriebserweiterungen) keine verschärfende Situation für den Betrieb gegenüber seiner Genehmigung ergeben. Es müssen effektive Maßnahmen zur Sicherstellung eines aktiven Bestandsschutzes, der auch mögliche Nutzungsänderungen beinhaltet, ergriffen und gleichzeitig Konfliktpotenzial zwischen Wohnen und Arbeiten ausgeschlossen werden.

Eine nachträgliche schalltechnische Überplanung der angeführten und betroffenen Bestandsgebiete, die die bisherigen Betreiberrechte einschränkt, ist aus besagten Gründen abzulehnen. Betroffene Betriebe dürfen in ihrer Ausübung und auch bei möglichen Betriebserweiterungen, die ggf. im Rahmen der Genehmigung bereits eingeräumt wurden, nicht eingeschränkt bzw. gefährdet werden. Eine abschließende Bewertung aus Sicht des Immissionsschutzes kann nur anhand der zugrunde gelegten schalltechnischen Untersuchung mit den entsprechenden Eingangsparametern vorgenommen werden.

Weitere Informationen, die gegen die übrigen Planungen sprechen, liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über Ergebnisse zu informieren.

- Mit 6 : 2 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer wird zur Kenntnis genommen. Darin werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Angemerkt wird hierzu, dass die Stadt Mainburg diese erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB veranlasst hat. Stellungnahmen und Aussagen zum vorliegenden Entwurf können somit nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bauleitplanes vorgebracht werden. Unabhängig davon ergeht aus Sicht der Stadt Mainburg folgende Würdigung:

Die Stadt Mainburg verweist in diesem Zusammenhang auf die Erarbeitung der begleiteten schalltechnischen Untersuchung. Diese wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erarbeitet, um eben diese angesprochenen Konstellationen im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes zu vermeiden. Diese betreffen den uneingeschränkten Bestandsschutz vorhandener Betriebe, die Sicherstellung entsprechender, angepasster Erweiterungsmöglichkeiten, sowie das Abstimmen von Wohnen und Gewerbe. Gleichzeitig werden hierdurch rechtlich abgesicherte Umstände, sowohl für die Betriebe im Bestand, als auch für mögliche Neuausweisungen geschaffen. Auf die hierzu getroffenen Aussagen im Schallschutzgutachten wird Bezug genommen.

Eine Einschränkung vorhandener Betriebe ist ebenfalls nicht zu befürchten, da hierdurch der grundsätzliche Bestandsschutz tangiert würde und dies wiederum baurechtlich nicht zulässig ist.

Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass der vorliegende Bauleitplan, einschließlich des schalltechnischen Gutachtens, keine Voraussetzungen schafft, die nachteilige Auswirkungen auf den vorhandenen Standort hervorrufen.

3.4 Schreiben Kabel Deutschland vom 07.01.2014

Kabel Deutschland nimmt wie folgt Stellung:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.12.2013.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zurzeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

- Mit 6 : 2 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen. Darin werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben.

Angemerkt wird hierzu, dass die Stadt Mainburg diese erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB veranlasst hat. Stellungnahmen und Aussagen zum vorliegenden Entwurf können somit nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bauleitplanes vorgebracht werden. Unabhängig davon ergeht aus Sicht der Stadt Mainburg folgende Würdigung:

Bei den vom Leitungsträger getroffenen Aussagen handelt es sich um allgemeine Informationen und Angaben hinsichtlich der Versorgung des Gebietes mit Einrichtungen der Telekommunikation. Ebenso wird auf vorhandene Leitungstrassen hingewiesen. Diese Anforderungen sind bereits im Wesentlichen in der Planung berücksichtigt. Ein Abgleich erfolgt zusätzlich mit den getroffenen Aussagen und diese werden bei Bedarf entsprechend ergänzt.

3.5 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 02.01.2014

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut nimmt wie folgt Stellung:

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB nahmen wir zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 52 zuletzt mit Schreiben vom 19.07.2012 Nr. 2-4621-KEH-7662/2012 Stellung.

Das aktuell vorliegende Deckblatt weist gegenüber dem Entwurf vom 22.05.2012 Abweichungen insbesondere zu Nutzungen im Überschwemmungsgebiet der Abens auf.

Die Ausführungen aus dem parallel laufenden Änderungsverfahren für den Bebauungsplan betreffen auch den Flächennutzungsplan und sind daher zu berücksichtigen.

- Mit 6 : 2 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Darin werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht aus Sicht der Stadt Mainburg folgende Würdigung:

In der Begründung zum Bauleitplan unter Ziffer 7.2.4-Hochwasser wird die Situation der gesetzlichen Vorgaben in Abgleich mit den geplanten Ausweisungen dargelegt. Verwiesen wird hier im Bereich des M1 4 auf ein bereits erarbeitetes Gutachten, in dem die hierzu erforderlichen Maßnahmen beschrieben werden. Diese Auflagen werden nun ergänzend in die Festsetzungen des Bauleitplanes aufgenommen. Hierdurch wird ein verbindliches Umsetzen dieser Maßnahmen gewährleistet.

Die weiteren Aussagen der Fachbehörde werden mit den getroffenen Aussagen im Bauleitplan nochmals abgeglichen und bei Bedarf ergänzt.

3.6 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 13.01.2014

Das Landratsamt Kelheim nimmt wie folgt Stellung:

Belange des Naturschutzes

Wie bereits in den vorangegangenen Stellungnahmen geschildert, wird die Neuschaffung von Baurecht in der Abensau aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch gesehen. Auen und insbesondere Überschwemmungsgebiete sind für den Naturhaushalt in mehrfacher Hinsicht wichtig, v. a. für die Schutzgüter Wasser und Boden, aber auch als Lebensraum und für den Biotopverbund. Eine konsequentere Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und eine weitergehende Freihaltung der Aue vor Bebauung wären aus naturschutzfachlicher Sicht angebracht gewesen.

Naturschutzrechtliche Gründe stehen der Planung allerdings nicht entgegen.

Es wird gebeten, folgende Hinweise zu berücksichtigen:

1. Grundlagen: Im Geltungsbereich liegen Flächen, die gemäß ABSP Lkr. Kelheim als „Schwerpunktgebiete für Naturschutz“ dargestellt wurden. Zudem handelt es sich um einen Kernbereich des Biotopverbundes Mainburg. Gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan vom 10.05.2010 sind Teile des Geltungsbereiches als Landschaftsschutzgebiet Abenstal vorgeschlagen. Diese Grundlagen sollten in die Planung aufgenommen und beachtet werden.
2. Landschaftsplan: Im Landschaftsplan wurden entlang des Öchslhofer Baches auch außerhalb der biotopkartierten Bereiche gesetzlich geschützte Vegetationsstrukturen festgestellt. Zudem wurden weitere Kleinstrukturen im Geltungsbereich erfasst. Die Ergebnisse des Landschaftsplanes stellen wichtige Grundlagen dar und sollten in die Planung aufgenommen und beachtet werden.
3. Gehölze: Im Südwesten des Geltungsbereiches (Grenzbereich MI 1 und MI 2) wurden Darstellungen von Gehölzen nicht übernommen. Diese sind zur Gliederung des Baugebietes weiterhin sinnvoll und sollten daher weiterhin verfolgt werden. Auch im Bebauungsplan sind an dieser Stelle Gehölzgruppen festgesetzt.

- Mit 6 : 2 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des LRA Kelheim, Abt. Naturschutz, wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Hinsichtlich der Aussagen der Fachbehörde zu Bebauungen in der Abensau wird angemerkt, dass es sich hier im Bereich südlich der Kreisstraße KEH 31 um bereits im Bestand ausgewiesene Bauflächen handelt, die einem Bestandsschutz unterliegen und daher nicht grundsätzlich für unzulässig erklärt werden können. Dem entgegenstehen allerdings im vorliegenden Entwurf umfangreiche Rücknahmen von Bauflächen. Diese erstrecken sich auf Ausweisungen nördlich der KEH 31 auf GE 7, der Parkflächen östlich des GE 7 sowie die Reduzierung von Bauflächen im Süden und Südosten zugunsten von Grünflächen. Somit beurteilt die Stadt Mainburg im aktuellen Entwurf die naturschutzfachlichen Aspekte, auch im Bereich der Gewässer als durchaus umfangreich und ausreichend, zumal grundsätzliche naturschutzfachliche Gründe dem Vorhaben nach eigenen Aussagen der Fachbehörde ohnehin nicht entgegenstehen.

Die Aussagen unter Ziffer 1 und 2 werden nachrichtlich in die Bauleitplanung übernommen. Die Darstellung der vorhandenen Gehölzflächen wie unter Ziffer 3 aufgeführt wird umgesetzt.

Belange des Wasserrechts

Die nunmehr vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Rücknahme von Bauflächen nördlich der KEH 31 (GE), die Rücknahme der öffentlichen Parkplätze sowie eine Reduzierung der Bauflächen im Süden und Südosten zugunsten der Ausweisung von Grünflächen und im Interesse des vorbeugenden Hochwasserschutzes vor.

Die Überplanung des MI südlich der KEH 31 mit einem Sonderzentrum (SO 1-3) liegt im Wesentlichen außerhalb bzw. am Rande des Überschwemmungsgebietes.

Erhebliche flächenwirksame Änderungen zu Lasten des vorbeugenden Hochwasserschutzes, die eine Prüfung nach § 78 Abs. 2 WHG erforderlich machen würden, sind nicht erkennbar.

- Mit 6 : 2 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des LRA Kelheim, Abt. Wasserrecht, wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Die im vorliegenden Entwurf zurückgenommenen Bauflächenausweisungen nördlich der KEH 31 auf GE 7, der Parkflächen östlich des GE 7 sowie die Reduzierung von Bauflächen im Süden und Südosten zugunsten von Grünflächen werden begrüßt.

Die Flächenausweisungen des SO 1-3 stellen aus wasserwirtschaftlicher Sicht weiterhin kein Problem dar, da sich diese lediglich am Rand des Überschwemmungsgebietes erstrecken.

Mit der vorliegenden Planung besteht aus wasserrechtlicher Sicht somit Einverständnis.

3.7 Schreiben der Regierung von Niederbayern, Abteilung Gewerbeaufsicht, vom 16.12. und 18.12.2013

Die Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt - nimmt wie folgt Stellung:

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

Sicherheitsabstand bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen

Um einen Spannungsüberschlag zu vermeiden, sind in Abhängigkeit von der Spannungshöhe gewisse Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen einzuhalten.

Gemäß der Tabelle 4 "Schutzabstände bei nichtelektrotechnischen Arbeiten, abhängig von der Nennspannung" des § 7 "Arbeiten in der Nähe aktiver Teile" der BGV A 3 "Elektrische Anlagen und Betriebsmittel" betragen die Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen in Abhängigkeit von der Netz-Nennspannung:

Netz-Nennspannung	Schutzabstand
Un (Effektivwert)	(Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen)
Bis 1 kV	1,0 m
über 1 bis 110 kV	3,0 m
über 110 bis 220 kV	4,0 m
über 220 bis 380 kV	5,0 m

Die Schutzabstände müssen auch beim Ausschwingen von Lasten, Tragmitteln und Lastaufnahmemitteln eingehalten werden. Dabei muss auch ein mögliches Ausschwingen des Leiterseiles berücksichtigt werden.

Bei der durch das Baugebiet durchgehenden 110 kV-Leitung hat der Schutzabstand somit mindestens 3 m zu betragen.

- Mit 6 : 2 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Abt. Gewerbeaufsicht, wird zur Kenntnis genommen und wird wie folgt gewürdigt:

Grundsätzlich werden gegen die Planung keine Einwände erhoben.

Die von der Fachbehörde zitierten Aussagen hinsichtlich der Bebauung im Leitungsbereich der vorhandenen Hochspannungsfreileitung sind im Wesentlichen inhaltlich in der Planung aufgenommen und im Weiteren entsprechend zu berücksichtigen.