

Sitzung: 13.06.2018 Bau- und Umweltausschuss

TOP 3

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hopfenweg bis Zieglerstraße",  
Änderung mit Deckbl.-Nr. 10 im beschleunigten Verfahren nach § 13a  
BauGB;  
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der  
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung: sh. nachstehend

#### I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 29.01.2018 bis 01.03.2018. Dabei wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

##### 1. Anwohner Rosenweg 14, Schreiben vom 27.02.2018

Vielen Dank für Ihr Schreiben und Ihre Stellungnahme. Wir erkennen durchaus Ihre Bemühungen um einen Bürgersteig im Bereich des unteren Rosenwegs zur Sicherung der Schulkinder. Bitte sehen Sie unsere Bedenken und Anmerkungen zu den auf der nächsten Seite wiedergegebenen Zitaten Ihres Schreibens und der aktuellen Bauleitplanung wie folgt.

Im Bereich der Parzellen 1 und 2 werden eine talseitige Traufhöhe von 7,30 m und eine bergseitige Traufhöhe von 5,80 m vorgeschrieben. In der Parzelle 1 gibt es am talseitigen östlichen Eck des Gebäudes eine Geländehöhe gemäß der Skizzen von 438 und am bergseitigen östlichen Eck eine bergseitige Höhe von 439 m. Damit ergibt sich für das östliche, bergseitige Eck eine Traufhöhe von 6,30 m, die über der vorgesehenen Traufhöhe von 5,80 m liegt und zunächst de facto nicht einhaltbar ist.

Also muss das talseitige östliche Eck um 0,50 m eingegraben werden, um die maximale bergseitige Traufhöhe am östlichen Eck von 5,80 m nicht zu überschreiten. Wir befürchten, dass bei der Bauausführung die vorgegebenen Höhen nicht eingehalten werden und es für die östlichen Nachbarn zu einer weitaus größeren Beschattung durch eine Erhöhung um 0,5 m kommt.

Durch eine talseitige Traufhöhe von 7,30 m, einer angenommenen Geschosshöhe von 2,60 m, einer Abgrabung des östlichen talseitigen Eckes um 0,5 m und einem Gefälle von 2 m über die Diagonale des zu errichtenden Gebäudes, wird am westlichen, bergseitigem Eck das natürliche Geländeniveau annähernd erreicht. Dieses wiederum führt beim Anlegen der Terrassen, verbunden mit dem natürlichen Gefälle von 1 m entlang den Grundstücksgrenzen der Flurnummern 1346/7 und 1356/12 zu einer Anschüttung an unserem östlichen Garageneck von ca. 1,1 m. Bis zur Straße wären dann die zulässigen 1,2 m der Bauleitplanung schnell überschritten. Wie wird verhindert, dass unsere bestehende Garage durch die Erdmassen der Aufschüttungen beschädigt wird?

Unser Eindruck ist, dass aufgrund der Größe des Gebäudes und der Hanglage, die Planung noch Verbesserungen hinsichtlich der Höhenfestlegungen erfordert. Wir können uns nicht vorstellen, dass es Sinn macht, das Gebäude in Parzelle 1 am talseitigen östlichen Eck um 0,5 m auf eine Höhe von 437,50 m einzugraben, was aber die Voraussetzung für eine umweltverträgliche Bauausführung ist.

Mit der bestehenden, alten Bauleitplanung würden wir auf unserer Nordseite 1 (einen) Nachbarn bekommen, mit dessen, beispielweise vierköpfigen Familie wir gerne „wechselseitige Blickbeziehungen ... als Teil des allgemeinen Lebensrisikos" (Zitat) aufnehmen.

Dass wir durch Ihre unzulässig hohe Nachverdichtung durch die Gebäude mit jeweils 4 Wohneinheiten an dieser Seite jetzt mindestens 3 (drei) unmittelbar angrenzende Nachbarschaftsfamilien bekommen, ist der geplanten um 90° gedrehten Gebäudeanordnung geschuldet. Sich mit drei Familien nachbarschaftlich zu

einigen, erfordert einen weit größeren Aufwand, als mit einem Nachbarn. Besonders, wenn sich im Sommer das Leben „Draußen“ abspielt, befürchten wir durch die uns zugewandte Anordnung der Nachbargrundstücke in unmittelbarer Angrenzung zu unserem Grundstück eine über das übliche Maß hinausgehende nachbarschaftliche Belastung durch beispielweise 12 Personen mit erheblichen Lärmemissionen.

Aus unserer Sicht ist die unmittelbare Angrenzung zwischen Flurnummer 1345/12 und Parzelle 1 mit drei Parteien keine übliche Planung in einem Wohngebiet, um ein gewisses Maß an Privatheit zu gewährleisten. Normalerweise, und bei 99 % der Grundstücke in Mainburg ist dies so, werden die Parzellen mit ihren genutzten Gartenflächen nebeneinander angeordnet oder es liegt der Eingangsbereich mit Weg neben den Nachbargärten. Dies wurde hier vollkommen unbeachtet gelassen. Die Gärten sind gegeneinander angeordnet. Die sehr enge Verdichtung geht über ein gesundes Maß hinaus.

Unser Vorschlag ist: Drehen Sie die Gebäude um 90°, dann passen sie sich harmonischer in die bestehende Bauleitplanung ein und die Gärten sind nebeneinander angeordnet.

Wir könnten uns auch vorstellen, dass ein etwa 1,2 m breiter, aufgekiester Fußweg zwischen den bestehenden Grundstücken 1356/7 und 1356/12 und der geplanten Parzelle 1 vorgesehen wird. Dann müsste Ihre Planung nur um 1,2 m nach Norden verschoben werden. Dies erscheint einfach möglich. Somit wäre eine übliche Privatheit besser gewährleistet und wir müssten keine Wertminderung unseres Doppelhauses befürchten.

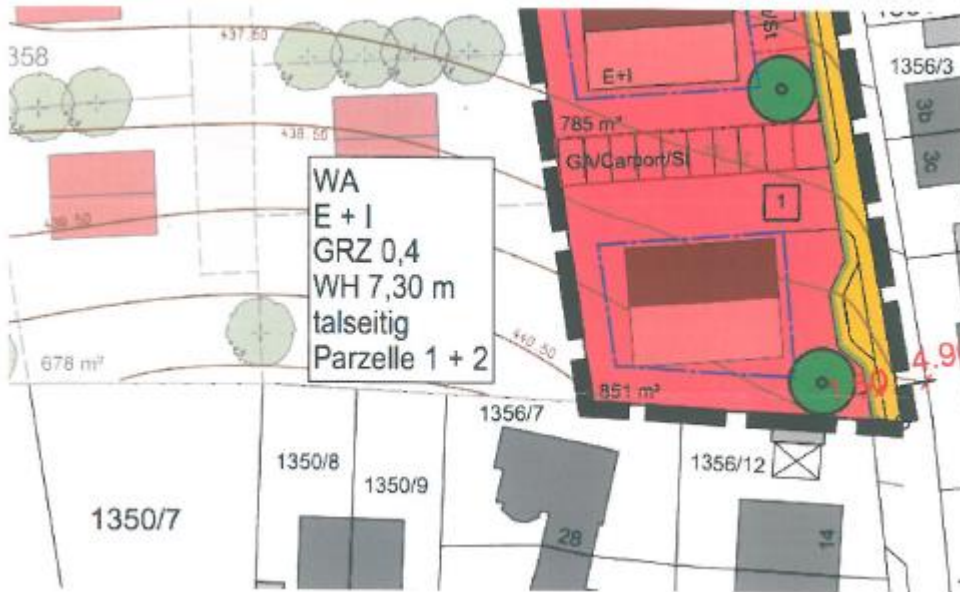
Wir bitten um Stellungnahme und verbleiben mit freundlichen Grüßen.

Bitte sehen Sie die folgenden Zitate aus Ihrem Schreiben:

„Zur Vermeidung von Härten beim Bauen im hängigen Gelände (Parzellen 1 und 2) wird die zulässige Wandhöhe um 0,50 Meter erhöht. Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs darf die traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude talseitig eine Höhe von 7,30 Meter, bezogen auf die Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Bergseitig resultiert in Abhängigkeit vom Gelände eine entsprechend geringere Wandhöhe. Auf den Parzellen 3 und 4 (ebeneres Gelände) bleibt es bei der bisherigen Wandhöhe von 6,80 Metern, bezogen auf die Geländeoberfläche.

Die von einem Anwohner des Rosenwegs dargestellte Situation bezüglich der geplanten Höhenentwicklung wird in der beigefügten Skizze veranschaulicht. Entsprechend der Ausführungen der Stellungnahme sah jedoch bereits der Vorentwurf den tiefsten Schnittpunkt des Gebäudes mit der Geländeoberfläche als unteren Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe vor. Die bergseitig resultierende Wandhöhe von 5,80 Meter muss gemäß Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einhalten.“

Und die Skizze der Bauleitplanung:



- Mit 8 : 0 Stimmen -

#### **Beschluss:**

Die Stadt Mainburg bedankt sich für die Beteiligung am Bauleitplanverfahren. Die Stellungnahme des Anwohners des Rosenwegs wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten. Der Bebauungsplan schreibt keine Höhen vor, sondern gibt Wandhöhen vor, die in keinem Fall überschritten werden dürfen. Die geplante und ermöglichte Nachverdichtung liegt im Rahmen der Grenzen des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet und entspricht der städtebaulichen Zielvorstellung des Stadtrates.

Schäden an benachbarten Gebäuden lassen sich im Zuge der Baumaßnahmen wirkungsvoll vermeiden. Eine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan gibt es nicht.

Wohnnutzung stellt keine Emissionsquelle dar, die in Bezug auf den Schutzanspruch von Nachbarn einer näheren Betrachtung bedarf.

Es wird eine Wohnbebauung ermöglicht, die die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einhält. Die geplante Höhenentwicklung und Größe der ermöglichten Baukörper lassen auch in Relation zur benachbarten Bebauung keine bedrängende Wirkung befürchten.

Die Bebauung eines Nachbargrundstückes ist hinzunehmen. Es kann vorliegend auch nicht erkannt werden, dass die Privatheit des Einwendungsführers hier gefährdet sein könnte.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist in Mainburg ununterbrochen stark. Diesen Bedarf an Wohnraum möchte die Stadt Mainburg decken. Aus dem Grund kann den Partikularinteressen der Anwohner des Rosenwegs 14 nicht gefolgt werden. Eine Reduktion der Dachneigung auf 22° wurde bereits auf Anregung der Anwohner vorgenommen. Weitere Änderungen würden der städtebaulichen Planung widersprechen. Es werden keine weiteren Änderungen an der Planung vorgenommen.

**StR Huber** hat wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nicht an der Beratung und Abstimmung teilgenommen.

#### II. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 29.01.2018 bis 01.03.2018 statt. Insgesamt wurden 23 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

- Bayerischer Bauernverband
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz in Bayern e. V. – Landesfachgeschäftsstelle
- Energienetze Bayern GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH
- Kreisheimatpfleger Albert Blümel, Langquaid
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
- Markt Wolnzach
- Staatliches Bauamt Landshut
- Telekom Deutschland GmbH
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

### 2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 30.01.2018
- IHK Regensburg, Schreiben vom 15.02.2018
- Landratsamt Kelheim, Städtebau, Schreiben vom 20.02.2018
- Landratsamt Kelheim, Naturschutzbehörde, Schreiben vom 20.02.2018
- Landratsamt Kelheim, SG Feuerwehrwesen/ Kreisbrandrat, Schreiben vom 20.02.2018
- Regierung von Niederbayern, Schreiben vom 15.02.2018
- Regionaler Planungsverband Landshut, Schreiben vom 21.02.2018
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Stadt Geisenfeld, Schreiben vom 23.02.2018
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, Schreiben vom 26.01.2018
- Gemeinde Rudelzhausen, Schreiben vom 24.01.2018

### 3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

#### 3.1 Landratsamt Kelheim, Belange des Immissionsschutzes, Schreiben vom 20.02.2018

Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die geplante Fläche befindet sich östlich ca. 50 m von einer Gärtnerei und ca. 50 m von einem Pferdestall entfernt.

Auf den Geltungsbereich können Schallimmissionen und Geruchsmissionen einwirken.

Um hier ausschließen zu können, dass durch den Betrieb der Gärtnerei keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Schallimmissionen entstehen, ist zunächst gutachterlich zu ermitteln, welche Schallimmission auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirkt. Dazu ist ein schalltechnisches Gutachten zur Berechnung der Emissionen auf dem Betriebsgelände der Gärtnerei einzuholen. Die Erstellung eines Gutachtens empfiehlt sich auch im Rahmen der zukünftig geplanten Erweiterung Richtung Westen.

Um die Geruchssituation abschätzen zu können, ist die Anzahl der vorhandenen Pferde zu ermitteln und kurz zu erläutern, wie nach der Planung die Auslaufflächen gestaltet werden.

Es wird darum gebeten die oben genannten Informationen vorzulegen. So kann eine immissionsschutzfachliche Beurteilung erfolgen.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim zu den Belangen des Immissionsschutzes wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind jedoch nicht erforderlich.

#### Zu Pferdeunterstellplatz:

Aufgrund der Anregung des Landratsamtes Kelheim wurde die Situation vor Ort geprüft und die Stellungnahme durch den Inhaber des Pferdestalls an die zuständige Behörde geschickt. Der Pferdestall wurde als Schuppen erstellt und trägt die Abmessungen 5 m x 8 m. Er ist ca. 85 m von dem geplanten Baugebiet entfernt. Die bestehende, südlich gelegene Bebauung ist nur ca. 30 m von dem Schuppen entfernt. Die Inhaber des Grundstücks besitzen 2 Pferde, und das schon seit Jahrzehnten. Der Auslauf der beiden Pferde ist wie bisher auf der Wiese zwischen Gärtnerei und geplanter Wohnbebauung vorgesehen. Diese Beschreibung mit einem Lageplan wurde dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Immissionsschutz, zur Einsicht vorgelegt. Mit Schreiben vom 26.04.2018 äußert die Behörde **keine Bedenken** aus immissionsschutzfachlicher Sicht bezüglich Geruchseinwirkung der Pferde auf die Wohnbebauung, **soweit die Anzahl der Tiere nicht erhöht wird.**

#### Zu Gärtnerei

Die Gärtnerei wird von einem Eigentümerhepaar ohne Angestellte betrieben. Die Haupttätigkeiten sind die Erstellung der Kranzgebäude sowie der Verkauf von Obst und Gemüse am „grünen Markt“. Die Zulieferung erfolgt nur durch den eigenen Lieferwagen (2,5 t) zu den üblichen Geschäftszeiten zwischen 6:00 und 18:00 Uhr. Lärmintensive Arbeiten sind nur das Mähen der Wiesen. Der Betrieb wird aufgrund mangelnder Rentabilität nicht erweitert.

Die oben genannten Informationen wurden dem Landratsamt Kelheim, Umweltschutzbehörde, in einem Schreiben vom 05.03.2018 zugesandt. Am 16.05.2018 wurde dem Landratsamt Kelheim ein schalltechnisches Gutachten zur Lärmprognoseberechnung der Kirchner BKK vom 08.05.2018 zugesandt. Aufgrund der Aussagen des Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) G. Puzik vom Bauphysik Berater – Kreis sowie aufgrund der gutachterlichen Berechnungen und den dort angenommenen Betriebsbedingungen der Gärtnerei ist das Landratsamt Kelheim mit der Planung einverstanden. Die Baugrenzen sind, wie im Gutachten betrachtet, einzuhalten.

Abschließend ist festzuhalten, dass das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ein städtebaulich bedeutsames Wohngebiet ist, das neben dem Wohnen gewerbliche Nutzungen zulässt, die das Wohnen nicht stören. Wie im Gutachten der Kirchner BKK dargestellt, ist die Gärtnerei unter der Einhaltung der Vorgaben des Gutachtens, als nicht störend einzustufen.

**StR Huber** hat wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nicht an der Beratung und Abstimmung teilgenommen.

#### 3.2 Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 20.02.2018

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. 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.

Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRG-S-Muenchen.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis ist im Rahmen der Baumaßnahme bzw. der Erschließungsmaßnahme zu berücksichtigen.

**StR Huber** hat wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nicht an der Beratung und Abstimmung teilgenommen.