

Sitzung: 16.10.2019 Bau- und Umweltausschuss

TOP 2

Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE/MI Paul-Münsterer-Straße",
Änderung mit Deckbl.-Nr. 4;
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 19.08.2019 bis 19.09.2019 statt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Einwände erhoben.

II. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19.08.2019 bis 19.09.2019 statt. Insgesamt wurden 34 Fachstellen und 4 Nachbarkommunen am Verfahren beteiligt mit folgendem Ergebnis:

1. Folgende Fachstellen und Nachbarkommunen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz, Nürnberg
- Deutsche Telekom Technik
- Bayernwerk Netz GmbH
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Erdgas Südbayern GmbH
- IHK
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz
- Staatliches Bauamt Landshut
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau
- LRA Kelheim, Abt. Wasserrecht
- LRA Kelheim, Abt. Gesundheitswesen
- LRA Kelheim, Abt. Abfallrecht – kommunal
- LRA Kelheim, Abt. Straßenverkehrsrecht
- LRA Kelheim, Abt. Kreisstraßenverwaltung
- Stadt Mainburg – Bauverwaltung
- Markt Wolnzach
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen bzw. Nachbarkommunen vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 03.09.2019
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 13.08.2019
- Bayerischer Bauernverband vom 27.08.2019
- Polizeidirektion Mainburg vom 28.08.2019

- Regionaler Planungsverband Landshut vom 10.09.2019
- LRA Kelheim, Abt. Bauplanungsrecht vom 17.09.2019
- LRA Kelheim, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege vom 17.09.2019
- LRA Kelheim, Abt. Feuerwehrwesen - Kreisbrandrat vom 17.09.2019
- Stadt Mainburg, Hochbau-Tiefbau vom 19.08.2019
- Stadt Geisenfeld vom 14.08.2019
- Gemeinde Rudelzhausen vom 30.08.2019

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen oder Einwände vorgebracht:

3.1 Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom 26.08.2019

Mit Schreiben vom 13.08.2019 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderungen. Als Landesfachbehörde befassen wir uns vor allem mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Gefahren). Nach Prüfung durch die betroffenen Fachreferate werden solche Belange nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt. Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben. Somit kann von der Fachstelle Einverständnis mit der Planung angenommen werden.

3.2 Schreiben der Handwerkskammer vom 29.08.2019

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. Laut vorliegenden Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Mainburg mit dem Verfahren u. a. die Ausweisung eines Sondergebiets. Durch die Planänderungen soll die dort zulässige Verkaufsfläche auf 1.200 Quadratmeter erhöht werden. Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen. Darüber hinaus sprechen wir uns für eine Stärkung der zentralen Orte sowie eine bedarfsgerechte Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung, gerade in ländlichen Regionen, aus. Die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsgroßprojekten sollte aber gleichzeitig grundsätzlich nicht den Erhalt flächendeckender, auch mittelständischer, Strukturen für eine verbrauchernahe Versorgung, insbesondere auch im Bereich der Nahversorgung, sowie lebendige Zentren - sowohl im Gemeindegebiet, als auch in umliegenden Gemeinden und Ortszentren - gefährden. Zur verbrauchernahen Versorgung tragen maßgeblich auch Handwerksbetriebe bei, im Bereich der Nahversorgung zum Beispiel Metzger, Bäcker und Konditoren. Bei der Entwicklung von sogenannten Einzelhandelsgroßprojekten ist somit grundsätzlich auch sämtlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zu folgen sowie eine städtebauliche Verträglichkeit zu berücksichtigen. Den Planungen liegen keine betreffenden Bedenken vor, insofern für das geplante Vorhaben sämtliche landesplanerischen Vorgaben eingehalten werden und keine negativen Folgen für bereits bestehende Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs.2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

- Mit 7 : 1 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern Oberpfalz wird zur Kenntnis genommen.
Gegen die Planung bestehen keine Einwände.

Die Aussagen werden wie folgt gewürdigt:

Wie die Fachstelle richtig beschreibt, ist das Vorhaben aufgrund seiner Größe landesplanerisch zulässig und im Übrigen mit der Regierung, Höhere Landesplanung, auch im Vorfeld abgeklärt worden. Dies wurde auch durch vorliegende Stellungnahmen bestätigt.

Aufgrund der erweiterten Verkaufsflächen ist es jedoch notwendig, den Gebietscharakter entsprechend eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO zu ändern.

Festzuhalten ist jedoch gleichzeitig auch, dass es sich in vorliegender Situation um die Erweiterung eines bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebes handelt. Die Standortfrage ist somit bereits geklärt. Dieser stellt darüber hinaus in Teilen die Nahversorgung des nördlichen Stadtteilbereiches sicher, die Erweiterung der Verkaufsfläche trägt hier zur langfristigen Standortsicherung bei.

Eine tatsächliche Konkurrenz zur Innenstadt wird aus Sicht der Stadt Mainburg nicht beurteilt, da im gesamten Bereich der Altstadt keine großflächigen Standorte für geplante Nutzungen dieser Art zur Verfügung gestellt werden können und auch nicht mit erforderlichen Parkflächen in Einklang zu bringen sind.

Im Ergebnis beurteilt die Stadt Mainburg somit den Standort im Hinblick der vorhandenen und zukünftigen Einzelhandelsstruktur als unproblematisch und im Einklang mit dem Landesentwicklungskonzept Bayern (LEP).

3.3 Schreiben der Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 10.09.2019

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH | Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben. Es befinden sich keine Telekommunikationsanlagen von Vodafone innerhalb des Geltungsbereiches. Eine Neuverlegung ist derzeit nicht geplant. Dies wird redaktionell in der Begründung ergänzt.

3.4 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 17.09.2019

Belange des Immissionsschutzes

Die Stadt Mainburg plant die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/MI Paul- Münsterer-Straße“ durch Deckblatt Nr. 4. Anlass für die vorliegende Planung ist die betriebliche Erweiterung der Einzelhandelsnutzung am betreffenden Grundstück mit der Fl.-Nr. 759/12 innerhalb des gültigen Bebauungsplanes. Aufgrund der nun geplanten Errichtung eines Einzelhandelsgroßprojekts als Nahversorgungsunternehmen ist die Ausweisung eines Sondergebietes "SO-Einzelhandel" auf dem entsprechenden Grundstück erforderlich. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken, wenn folgender Punkt Berücksichtigung findet:

Bei den Textlichen Festsetzungen zum Schallschutz unter Punkt 14 muss im 3. Absatz der 1. Satz folgendermaßen gefasst werden:

„Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist - mit Ausnahme der Regelung zur „Relevanzgrenze“, die keine Gültigkeit findet - nach den Vorgaben der DIN 45691 :2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen.“

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des LRA Kelheim, Abt. Immissionsschutz, wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Wie die Fachstelle richtig anmerkt, müssen unter Punkt 14, 3. Absatz, die ersten beiden Sätze folgendermaßen redaktionell angepasst werden:

„Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist – mit Ausnahme der Regelung zur „Relevanzgrenze“, die keine Gültigkeit findet – nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.“

Belange des Städtebaus

Zu der o.g. geplanten Bebauungsplanänderung bestehen aus Sicht des Sachgebietes 42 grundsätzlich keine Anregungen. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde als unterer Bezugspunkt der natürliche Geländeverlauf festgesetzt. Im Deckblatt 4 wird als Bezugspunkt FFOK-Erdgeschoss festgelegt. Dies ist möglich. Es fehlt jedoch eine Festsetzung zur Höhenlage der FFOK- Erdgeschoss über dem natürlichen Geländeverlauf, um die Höhenlage eines Gebäudes auf dem Baugrundstück genau definieren zu können.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des LRA Kelheim, Abt. Städtebau, wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben.

Dass die Festsetzung zur Höhenlage im Deckblatt 4 auf die FFOK-Erdgeschoss gesetzt wird, ist ein Versehen. Die Festsetzung zur Höhenlage soll wie im ursprünglichen Bebauungsplan das natürliche Gelände sein. Dies wird redaktionell angepasst.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des LRA Kelheim, Abt. staatliches Abfallrecht, wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben. Der Fachstelle ist keine Altlastenverdachtsfläche oder Altlast bekannt. Dies bedeutet nicht, dass eine Bodenverunreinigung ausgeschlossen werden kann. Dies wird mit den Angaben in der Begründung abgeglichen.

3.5 Schreiben der Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 03.09.2019

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Änderung des Bebauungsplanes „GE/MI Paul-Münsterer-Straße " mit Deckbl.-Nr. 4 weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten des Bauleitplanes eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z.B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Bekanntmachungsdatums zukommen zu lassen.

Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine andere digitale Form (z.B. downloadlink).

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung wird zur Kenntnis genommen.

Die Fachstelle erhebt keine Einwände gegen das Vorhaben. Es kann daher seitens der Fachstelle von einer Zustimmung gegenüber der Planung ausgegangen werden.