

Sitzung: 15.07.2020 Bau- und Umweltausschuss

TOP 4

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "GE Auhof" mit Deckbl.-Nr. 2;
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Benachrichtigung der Öffentlichkeit erfolgte über die Durchführung der öffentlichen Auslegung und fand im Zeitraum vom 27.05.2020 bis 03.07.2020 statt.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 27.05.2020 bis 03.07.2020 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
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Erdgas Südbayern GmbH
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz e.V.
- Staatliches Bauamt Landshut
- Stadt Mainburg/Tiefbau
- TB Markert
- Telekom Deutschland GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland
- Wasserwirtschaftsamt Landshut

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Polizeiinspektion Mainburg (03.06.2020)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg (04.06.2020)
- Regionaler Planungsverband Landshut (25.06.2020)
- Landratsamt Kelheim, Bauplanungsrecht (02.07.2020)
- Landratsamt Kelheim, Städtebau (02.07.2020)
- VG Mainburg (25.05.2020)

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Energienetze Bayern GmbH vom 27.05.2020

Bitte beachten Sie die Stellungnahme vom 12.11.2019.

Stellungnahme vom 12.11.2019:

Für das o. g. Verfahren bestehen keine Einwände.
Übersichtsplan der Gasleitung wurde als Anhang beigefügt.

Wenn die Maßnahme unserer Hochdruckleitung tangiert, müssen sämtliche Schutzmaßnahmen beachtet werden.

Schutzmaßnahmen Hochdruckleitung:

Gasleitungen wurden zur Sicherung ihres Bestandes in einem Schutzstreifen verlegt. Im Schutzstreifen dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Der Schutzstreifen darf nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden. So ist u. a. das Einrichten von Dauerstellplätzen (Campingwagen, Container) sowie das Lagern von Silage und schwer zu transportierenden Materialien unzulässig.

Vor Baubeginn ist die ENB rechtzeitig zu informieren und eine Gasleitungseinweisung ist einzuholen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die Schutzmaßnahmen werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Die ENB wird rechtzeitig informiert. Die Einhaltung der Schutzmaßnahmen wird redaktionell im Plan ergänzt.

3.2 Bayerischer Bauernverband vom 26.05.2020

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet Auhof der Stadt Mainburg und gehört zum Betriebsgelände der Firma Wolf. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die zulässige Gebäudehöhe, Wandhöhe, Baugrenze und Stellplatzanordnung. Zusätzliche Flächen werden nicht benötigt. Nach der derzeitigen Planung (Stand 15.01.2020) sind landwirtschaftliche Flächen nicht betroffen. Daher werden von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes keine Bedenken erhoben.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes wird zur Kenntnis genommen.

Eine Abwägung scheint nicht notwendig. An der Planung wird festgehalten.

3.3 IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim vom 08.06.2020

Wie in unserer Stellungnahme vom 12.12.2019 bereits erwähnt, begrüßen wir es, dass mit der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten die Wettbewerbsfähigkeit der Firma Wolf am Standort gestärkt wird.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

Eine Abwägung ist nicht notwendig. An der Planung wird festgehalten.

3.4 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 18.06.2020

Der oben genannte Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „GE-Auhof“ DB-Nr. 2 in Mainburg ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 25.05.2020 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 03.07.2020 die Stellungnahme bezüglich des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „GE-Auhof“.

Wasserversorgung

Vorhabenträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str. 6, 84072 Au i. d. Hallertau, Tel. 08752 868590, E-Mail: info@zvww-hallertau.de Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versor-

gungsleitung DN 200 PVC im Flurstück 1689 der Stadt Mainburg (siehe beiliegenden Plan) mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Da bereits ein Grundstücksanschluss für das Flurstück 1689 vorhanden ist, muss für jeden weiteren Grundstücksanschluss eine Sondervereinbarung abgeschlossen werden. Die Kosten im öffentlichen und privaten Grund sind vom Eigentümer für den zusätzlichen Grundstücksanschluss vollständig zu tragen.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Stadt zu tragen.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen oder Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege- bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanung, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Stadt Mainburg dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Stadt, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Bahnhofstraße“ stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 1685 mit 20,00 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 1 von der Stadt zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet.

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau, soweit wie bekannt, ersichtlich.

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „GE-Auhof“ eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Zweckverband Wasserversorgung Hallertau wird zur Kenntnis genommen.

Nach Abschluss von Kabelarbeiten wird die Skizze des Aufmaßes dem Zweckverband übersendet. Die Richtlinien werden befolgt und redaktionell im Plan ergänzt. Die Stadt Mainburg informiert den Zweckverband über die Erschließungsplanung und andere Ausführungstermine.

3.5 Regierung von Niederbayern vom 23.06.2020

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „GE Auhof“ mit Deckblatt Nr. 2, um verschiedene Festsetzungen des verbindlichen Bauleitplanes anzupassen. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen 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 Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine digitale Form (z.B. Download-Link zu einem eigenen Netzspeicherort). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Mitteilung.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht notwendig. Der in Kraft getretene Bebauungsplan wird der Regierung von Niederbayern übermittelt. An der Planung wird festgehalten.

3.6 Landratsamt Kelheim vom 02.07.2020Keine Bedenken

Von Seiten des Bauplanungsrechts werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des Immissionsschutzes

Mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Auhof“ durch Deckblatt Nr. 2 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung des ansässigen Unternehmens Wolf geschaffen werden. Konkreter Anlass ist die Absicht zur Errichtung eines Entwicklungszentrums.

Zur immissionsschutzfachlichen Prüfung wurde ein schalltechnisches Gutachten des Ingenieurbüros Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH (Projekt Nr. MBG-5319-01 / 53169-01_E01) vom 06.05.2020 vorgelegt.

Mit der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschemissionen beurteilt, die durch den geplanten Betrieb des Forschungs- und Entwicklungszentrums in der schutzbedürftigen Nachbarschaft verursacht werden. Das Gutachten erscheint insofern plausibel; die Auflagenvorschläge sind geeignet und können bei einer Genehmigung des Vorhabens in dem betrachteten Umfang herangezogen werden.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde jedoch nicht abgeprüft, ob der Schutzanspruch der entstehenden Immissionsorte im Entwicklungszentrum (Büroräume) gewährleistet ist. Hier ist der einwirkende Gewerbelärm, ausgehend von der umliegenden Gewerbenutzung, zu betrachten. Eine derartige Untersuchung ist auch für das spätere baurechtliche Genehmigungsverfahren unerlässlich.

Eine abschließende immissionsschutzfachliche Stellungnahme ist unter den gegebenen Voraussetzungen nicht möglich.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, wenn die getroffenen Regelungen zu Rodungszeiträumen und Ersatzpflanzungen beachtet werden.

Belange des Städtebaus

Aus städtebaulicher Sicht bestehen zu der oben genannten geplanten Bebauungsplanänderung keine Anregungen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

Anmerkung:Belange des Immissionsschutzes (Zusatzgutachten Hooock & Partner)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Büro Hooock & Partner hat eine Stellungnahme, bezogen auf die Stellungnahme des Landratsamtes abgegeben. Laut Hooock & Partner ist eine weitere Untersuchung nicht notwendig. Es wird auf ein weiteres Gutachten verzichtet.

An der Planung wird festgehalten.

Stellungnahme Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 07.07.2020 bezogen auf die Stellungnahme vom Landratsamt Kelheim / Immissionsschutz:

Zur Beurteilung des von den umliegenden Gewerbenutzungen ausgehenden Gewerbelärms auf die im Plangebiet entstehenden schutzbedürftigen Immissionsorte (Büroräume) können wir folgende Stellungnahme abgeben:

Die nördlich und direkt südlich des von der Firma Wolf GmbH geplanten Forschungs- und Entwicklungszentrums gelegenen gewerblichen Nutzungen gehören ebenfalls zur Firma Wolf GmbH, sodass die neu entstehenden Immissionsorte für den Betrieb der Wolf GmbH keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Sinne der TA Lärm darstellen. Die Einhaltung gesunder Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung des durch die Wolf GmbH verursachten Gewerbelärms muss betriebsintern geregelt werden.

Die von den weiteren umliegenden gewerblichen Nutzungen ausgehende Zusatzbelastung darf nicht relevant im Sinne von Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den neu entstehenden Immissionsorten beitragen, auch wenn diese durch die Wolf GmbH bereits überschritten werden sollte. Dies trifft nach Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm üblicherweise dann zu, wenn die Zusatzbelastungen die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 Db (A) unterschreitet.

Da das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „GE Auhof“ den Planungsstandort des Forschungs- und Entwicklungszentrums weiterhin als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen wird, erfolgt die Zuordnung der neu entstehenden Immissionsorte im Plangebiet zu einem Gebiet nach Nr. 6.1 der TA Lärm und damit auch ihrer Schutzbedürftigkeit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche entsprechend den Festsetzungen als Gewerbegebiet (GE).

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Gewerbegebiet betragen zur Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) IRWGE,Tag = 65 dB (A) und nachts IRWGE,Nacht = 50 dB (A). Da mit dem geringeren nachträglichen Immissionsrichtwert dem Ruhe- und Schlafbedürfnis in der schutzbedürftigen Nachbarschaft Rechnung getragen werden soll, kann für Büronutzungen, unabhängig von den tatsächlichen Arbeitszeiten, in diesen Räumen stets der Immissionsrichtwert zur Tagzeit zugrunde gelegt werden (vgl. VG München, Urteil v. 01.12.2016 – M 11 K 16.3888). Somit ist an den entstehenden Immissionsorten im Plangebiet durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen, die nicht der Firma Wolf GmbH zuzurechnen sind, der um 6 dB (A) reduzierte Immissionsrichtwert für ein Gewerbegebiet zur Tagzeit, IRWGE,Tag,red = 59 dB (A), einzuhalten.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Standort des Busunternehmens Regionalverkehr Ostbayern GmbH. Das Betriebsgebäude befindet sich direkt an der Grenze des Plangebietes, die zugehörige Betriebsfläche im Freien liegt östlich davon, sodass die An- und Abfahrten der Busse durch das Gebäude abgeschirmt werden.

Die südlich des Betriebsgeländes der Wolf GmbH angesiedelten Unternehmen liegen bereits etwa 150 bis 200 Meter Entfernung zum geplanten Forschungs- und Entwicklungszentrum. Die durch sie verursachten Geräuscheinwirkungen werden durch die bestehenden Betriebsgebäude der Wolf GmbH abgeschirmt. Zudem gibt es auch hier Büronutzungen, auf die die jeweils anderen Betriebe Rücksicht nehmen müssen.

Westlich der B 301 befindet sich im Geltungsbereich der Bebauungsplan „GE Auhof -Südwest neu“ und „GE Auhof – Südwest neu – Erweiterung“ der Stadt Mainburg ein Gewerbegebiet, welches durch die Festsetzungen von Emissionskontingenten nach DIN 45691:2006-12 in seiner anlagenbezogenen Geräuschentwicklung beschränkt ist. Obwohl die Geräuschkontingentierung üblicherweise auf Immissionsorte in Gebieten ausgelegt ist, die eine höhere Schutzbedürftigkeit als Gewerbegebiete aufweisen, müssen

die bestehenden und zukünftigen gewerblichen Nutzungen dennoch auf die bereits bestehenden Büronutzungen der Wolf GmbH nördlich der Industriestraße Rücksicht nehmen, welche sich in lediglich rund 20 m Entfernung zum geplanten Standort des Forschungs- und Entwicklungszentrums befinden.

Aufgrund der beschriebenen Abschirmung durch Gebäude im Osten und Süden sowie der durch die bestehenden Büronutzungen der Wolf GmbH eingeschränkten Geräuschentwicklung im Gewerbegebiet „Auhof – Südwest neu“ ist nach unserer Einschätzung nicht damit zu rechnen, dass die Zusatzbelastung durch die nicht zur Wolf GmbH gehörenden gewerblichen Nutzungen dem um 6 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Gewerbegebiet $IRWGE, Tag, red = 59$ dB (A) überschreitet. Somit trägt diese Zusatzbelastung nicht relevant im Sinne von Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes an den neu entstehenden Immissionsorten im Plangebiet bei.