

Sitzung: 13.02.2007 Bauausschuss
TOP: 4 Bebauungsplan "Ganghoferweg, Deckbl.-Nr. 7";
Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

A. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 9.10.2006 bis 20.11.2006 statt.

1. Johann und Marlene Feyrer beantragen am 11.11.2006 folgende Änderungen in Bezug auf ihr Grundstück

1.1 Die Garage soll an die Westgrenze des Grundstückes (etwa in die Mitte) gestellt werden, mit Zufahrt von Norden über einen ausreichend großen Stellplatz (zur Erweiterung des Baufensters um 3 m Richtung Westen, entsprechend dem südlich anschließenden Grundstück.)

1.2 Die geplante Abschrägung der westlichen Grenze soll auf das bisher besprochene Maß (s. Vorentwurf v. 24.05.2006) reduziert werden.

1.3 Wegen der tiefen Lage des Grundstückes im Verhältnis zur Erschließungsstraße wird die Möglichkeit zur Auffüllung um bis zu 1m und die Erstellung von Stützmauern zu den Nachbargrundstücken beantragt (in Abweichung zur textlichen Festsetzung 5.4).

- Mit 9 : 0 Stimmen –

Würdigung:

1.1 Die Garage wird an der Mitte der Westgrenze plaziert und das Baufenster vergrößert.

1.2 Die Garage bei Parzelle 12 wird direkt am Hauptgebäude (ohne Durchgang) angeordnet, dadurch kann die Straße um 1 m nach Westen verschoben werden.

1.3 Parzellen 13 und 14 liegen ca. 1 m tiefer als die geplante Erschließungsstraße, bedingt durch das fallende Gelände nach Osten. Bei den Garagenzufahrten im Westen können Auffüllungen vorgenommen werden und diese dürfen bis zur östlichen Grundstücksgrenze bis auf das ursprüngliche Gelände verlaufen. Ziffer 5.4 der textlichen Festsetzung ist zu ändern.

2. Zusätzlich erfolgte am Donnerstag, 23.11.2006 eine Bürgerbeteiligung im Rathaus der Stadt Mainburg.

Dabei wurden Anregungen und Einwände gegen die Planung vorgebracht:

Feldzufahrt Restgrundstück FI-Nr. 1419 westlich

Anregung des Bürgermeisters: Der Fußweg zu diesem Grundstück sollte als Feldzufahrt ausgewiesen werden.

Herr Reiter fragt an, ob ein Haus mit Walmdach möglich ist.

Anregung des Bürgermeisters: Klären ob Stauraum vor der Garage im Bereich des Wendehammers möglich ist.

Frau Stuber will den Wendehammer nicht in westlicher Richtung verschoben haben, da dies die Organisation der beiden südlichen Grundstücke erheblich beeinträchtigt.

- Mit 8 : 1 Stimmen -**Würdigung:**

Der Fußweg wird als „Fußweg und Feldzufahrt“ ausgewiesen.

Neben Sattel- und Pultdächern werden nunmehr auch Walmdächer zugelassen.

Stauraum vor den Garagen ist nur bei überörtlichen Straßen notwendig, in reinen Wohngebieten liegt es im Spielraum der Gemeinden, den Stauraum zu verlangen.

Im vorliegenden Fall am Ende der Stichstraße kann daher auf einen eigenen Stauraum verzichtet werden.

Die Umkehre wird um 1 m nach Westen verschoben (siehe Abwägung Feyrer). Hierdurch werden die beiden Belange ausgewogen gewürdigt.

B. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 09.10.2006 bis 20.11.2006 statt.

Insgesamt wurden am Verfahren 19 Fachstellen beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Keine Stellungnahmen wurden von folgenden Fachstellen abgegeben:

- Amt für Landwirtschaft
- Bayer. Bauernverband
- Kabel Deutschland GmbH
- Regierung Höhere Landesplanung
- LRA – Abtlg. Kreisstraßenverwaltung

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

2. Keine Bedenken wurden von nachfolgenden Fachstellen vorgebracht:

Deutsche Telekom AG v. 12.10.2006

Gegen die vorliegende Planung werden keine Einwände erhoben.

Die Telekom weist aber darauf hin, dass für die fernmeldetechnische Versorgung der Bau neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich ist.

Dabei erfolgt die Erschließung in der Regel als Vorleistung, die oft risikobehaftet ist. Deshalb sucht die Telekom hier eine wirtschaftlich vertretbare Risikobegrenzung.

Aufgrund der Dynamik auf dem Telekommunikationssektor soll der Netzausbau bedarfsnah erfolgen, um Nachbesserungen, vor allem bei einer kompletten Erdverkabelung, zu vermeiden.

Um Klarheit hinsichtlich Art, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen zu bekommen, wird darum gebeten, baldmöglichst Kontakt aufzunehmen.

Zusätzlich wird um die Zusendung einer Ausfertigung des rechtsverbindlichen Plans mit Erläuterungsbericht sogleich nach dessen Bekanntmachung gebeten.

- Mit 9 : 0 Stimmen -**Würdigung:**

Bei den Aussagen der Deutschen Telekom AG handelt es sich um allgemeine Hinweise, welche die Versorgung des Planungsbereiches mit Leitungen des Telekommunikationsnetzes betreffen. In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern werden mit der Telekom die entsprechenden Vereinbarungen für eine unterirdische Verlegung der Versorgungsleitungen getroffen.

Die weiteren Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

E.ON Bayern AG v. 18.10.2006
Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine Einwände.

Würdigung:

Die Stellungnahme der E.ON Bayern AG wird zur Kenntnis genommen.

Erdgas Südbayern GmbH v. 17.10.2006

Eine Versorgung mit Erdgas im Plangebiet wird angestrebt. Hierfür muss eine baumfreie Trasse zur Verfügung gestellt werden. Es wird darum gebeten, in die weiteren Planungen mit einbezogen zu werden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Erdgas Südbayern GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Zweckverband Wasserversorgung Hallertau v. 24.10.2006

Es besteht Einverständnis mit dem Bauvorhaben.

Würdigung:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Denkmalpflege v. 24.10.2006

Gegen die vorliegende Planung werden nach bisherigem Kenntnisstand keine Einwände erhoben.

Es wird jedoch auf die Meldepflicht bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG verwiesen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Hinweise werden beachtet und in der Begründung aufgeführt.

LRA – Abtlg. Gesundheitswesen, Abtlg. Städtebau, Abtlg. Immissionsschutz, Abtlg. Naturschutz v. 14.11.2006

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine Bedenken.

Würdigung:

Die Stellungnahmen der Gesundheitsabteilung, der Städtebauabteilung, der Immissionsschutzabteilung und der Naturschutzabteilung des Landratsamtes werden zur Kenntnis genommen.

LRA – Abtlg. Abfallwirtschaft v. 14.11.2006

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine Bedenken.

Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass auf den Grundstücken ausreichend Flächen für Abfallbehälter vorzusehen sind.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

In der Begründung wird hierauf hingewiesen.

Staatliches Bauamt Landshut v. 17.11.2006

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine Einwände von Seiten des Staatlichen Bauamtes. Auf eine Beteiligung im weiteren Bauplanungsverfahren wird verzichtet.

Würdigung:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes/Straßenbauamtes wird zur Kenntnis genommen.

Vermessungsamt v. 12.10.2006

Das Vermessungsamt erhebt gegen die Planung keine Einwände.

Würdigung:

Die Stellungnahme des Vermessungsamtes wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt v. 16.10.2006

Das Wasserwirtschaftsamt bringt gegenüber der Planung keine grundsätzlichen Bedenken hervor, verweist jedoch auf folgende Belange:

1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Der Planungsbereich kann an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Hallertau angeschlossen und langfristig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden. Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

2. Abwasserbeseitigung

Die im Bebauungsplan aufgeführte Art der Entwässerung durch den gemeindlichen Mischwasserkanal wird zur Kenntnis genommen.

Ebenso die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone bzw. die Rückhaltung mittels Zisternen. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass vor einer Einleitung der Ablauf der Zisternen entsprechend zu drosseln ist.

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist.

3. Bodenversiegelung

Auf eine Beschränkung der Bodenversiegelung durch Festlegungen auf das unbedingt erforderliche Maß (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen) wird hingewiesen. Ggf. wäre auch die Anwendung wasserdurchlässiger Beläge zu prüfen.

Es wird empfohlen festzulegen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten möglichst über Sickeranlagen dem Untergrund zuzuführen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht zu sichern. Auf die Anzeigepflicht nach Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen Art. 17 / 17a BayWG wird hingewiesen.

4. Gewässer

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass Oberflächenwasser nicht zum Nachteil Dritter umgelenkt werden darf.

5. Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Dem Wasserwirtschaftsamt sind in diesem Gebiet keine Schadensfälle hinsichtlich vorhandener Altlasten bekannt. Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster beim Landratsamt wird empfohlen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die privaten Stellplätze und auch die Zuwege werden in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt. Ansonsten entspricht der Bebauungsplan den vorgebrachten Hinweisen und Anmerkungen. Textliche Festsetzungen sind zu ergänzen.

3. Nachfolgende Fachstellen haben Einwände bzw. Anregungen erhoben:

LRA – Abtlg. Straßenverkehrsrecht v. 14.11.2006

1. Es wird empfohlen, die Sichtverhältnisse bei Erschließungsstraßen in Einmündungsbereichen zum Mitterweg sowie bei Grundstücks-Ausfahrtsbereichen in die Erschließungsstraßen freizuhalten, von Be-

pflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche. Dies soll bei der Bepflanzung (möglichst nur mit Hochstammbäumen) und bei der Errichtung von Gartenmauern beachtet werden.

2. Hinsichtlich des verkehrsberuhigten Bereiches wird auf die einschlägigen Vorgaben der StVO und VwV-StVO hingewiesen.

3. Es wird vorgeschlagen, die vorgesehenen Wendeanlagen mit einem Durchmesser von 22 m einzuplanen, sodass diese auch von 3-achsigen Versorgungs- und Müllfahrzeugen ohne Rangieren befahren werden können (EAE 85/95).

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

1. Gemäss RAS-K-1-Richtlinie sind bei Tempo-Zone 30 km/h keine Sichtdreiecke erforderlich. Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass die Einmündungsbereiche von Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten sind.

2. Die Erschließungsstraßen sollen Tempo-Zone 30 km/h werden.

3. Die Kosten einer großen Wendeanlage sowie die Qualitätseinbussen aus städtebaulicher Sicht und für das Wohnumfeld, sowie der Verlust eines Bauplatzes sind unverhältnismäßig gegenüber dem Vorteil; dass ein Müll- oder Versorgungs-LKW nicht rangieren muss.

Zudem verfolgt die Stadt Mainburg die Strategie einer möglichst geringen Flächenversiegelung.

Die Maße des notwendigen Wendehammers (12,50 m) wurden mit dem Abfuhrunternehmen Heinz und dem LRA Kehlheim, Abt. Abfall, abgeklärt und sind ausreichend für große Müllfahrzeuge.

LRA – Abtlg. Bauplanungsrecht v. 14.11.2006

Von Seiten des Bauplanungsrechts werden folgende Anregungen mitgeteilt:

Textliche Festsetzungen:

1. Punkt 4.1.1

Die Festsetzung des unteren Bezugspunktes der Wandhöhe (zu messen ab Straßenoberkante) wird in der Praxis aufgrund der Geländeänderungen zu Schwierigkeiten führen.

2. Punkt 4.1.2

Die maximal zulässige Wandhöhe der Garagen und Nebengebäude ist genauer zu definieren.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

1. Die zulässige maximale Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante natürlichem Gelände talseitig im Mittel an der Traufe.

2. Die zulässige maximale Wandhöhe von Garagen, einschließlich deren Nebengebäude, wird gemessen ab Oberkante natürlichem Gelände talseitig im Mittel an der Traufe und beträgt 3,00 m.