

Sitzung: 16.01.2007 Bauausschuss
TOP: 3 Bebauungsplan "Am Erlenpark, Deckbl.-Nr. 5";
Anregungen zur erneuten Auslegung

Abstimmung:

Folgende Anregungen und Einwände wurden zur erneuten Auslegung vom 08.12.2006 bis 08.01.2007 vorgetragen:

Die Stellungnahmen und Würdigungen werden verlesen.

I. Landratsamt Kelheim an die Stadt Mainburg vom 08.01.2007

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 a Abs. 3 BauGB

1. Belange des Städtebaus und des Immissionsschutzes

Keine Bedenken.

Somit wird von diesen Stellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Belange des Naturschutzes

2.1. Hangquellaustritt mit gesetzlich geschützter Feuchtfläche

Für die Zerstörung der gesetzlich geschützten Feuchtfläche (gem. Art. 13 d BayNatSchG) wurde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gestellt (06.12.2006). Dieser Antrag muss in einem gesonderten naturschutzrechtlichen Verfahren bearbeitet werden.

Die fachlichen Aspekte sind in der Behandlung der Eingriffsregelung bzw. dem vorliegenden Antrag aufgearbeitet. Bereits im Vorfeld haben Abstimmungsgespräche zwischen Stadt, Planer und der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden, die sich im Antrag widerspiegeln. Die Erteilung der Ausnahmegenehmigung mit entsprechenden Auflagen kann daher in Aussicht gestellt werden.

- Mit 6 : 3 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen.

2.2. Eingriffsregelung

Mit der vorgelegten Bilanzierung sowie der weiteren Behandlung der Eingriffsregelung einschließlich der bereitgestellten Kompensationsflächen besteht Einverständnis.

Die zu beseitigenden bzw. zu pflanzenden Gehölze sind nunmehr differenziert dargestellt. Mit der Beseitigung einzelner Gehölze besteht Einverständnis, da dies in der Eingriffsregelung berücksichtigt wurde. Für die zu erhaltenden Gehölze sind bei der Bauausführung die unter 1.6.2 im Umweltbereich aufgeführten Sicherungsmaßnahmen gem. DIN 18920 zu beachten. Zudem ist darauf zu achten, dass die Beseitigung der Gehölze nicht während der Vogelbrutzeit erfolgt.

- Mit 5 : 4 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden beachtet.

2.3. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde in Teilbereichen überarbeitet. Er weist aber nach wie vor einige strukturelle Unstimmigkeiten auf. U. a. enthält der Umweltbericht nach wie vor keine Aussagen zur Alternativprüfung und zum Monitoring.

- Mit 4 : 5 Stimmen – (abgelehnt)

Würdigung:

Alternativprüfung

Der Umweltbericht wurde ausgelöst durch die Änderung des Bebauungsplanes „Am Erlenpark“ der Stadt Mainburg, Deckblatt Nr. 5.

Diese Änderung des Bebauungsplanes basiert auf einem „durchgereiften Planungskonzept“, basierend auf der Tatsache, dass das Thema Kindergarten in der Stadt Mainburg auf diesem Grundstück nicht mehr aktuell ist. Vom Stadtrat der Stadt Mainburg wurde beschlossen, für dieses Grundstück wiederum eine soziale Nutzung zu erreichen. Es ist geplant, ein Seniorenzentrum auf diesem Grundstück zu errichten. Dies lässt sich nur verwirklichen, indem - auch wegen der Zentrumsnähe - zur planbezogenen Bebauung das Baufeld spezifisch für dieses Bauvorhaben geändert, d. h. erweitert wird.

Damit sind die Grundzüge der überbauten Grundflächen, die Höhenentwicklung und auch die Nutzung im Vorfeld bereits festgelegt.

Als Alternativprüfung versteht der Gesetzgeber die Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Durch die Vorgabe der zukünftigen sozialen Nutzung des hier angesprochenen Planungsbereiches ist daher kein Raum für Alternativlösungen im baulichen Bereich gegeben.

Aufgabe des Umweltprüfberichtes ist somit die Umweltverträglichkeit dieses Vorhabens, als eine so genannte Umweltverträglichkeitsprüfung anzusehen.

Zu bedenken ist noch, dass das vorliegende Planungskonzept auf einer Baufläche zum Tragen kommen soll, auf der bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan, in einem verminderten Maß, bereits ein Baurecht besteht.

Der hier gemachte Hinweis oder auch „Ruf“ nach Alternativlösungen dürfte als überzogen angesehen werden, da dem Landratsamt das vollständige Planungskonzept vorliegt.

Von zentraler Bedeutung für eine handhabbare Durchführung der Umweltprüfung ohne erheblichen zusätzlichen Verfahrensaufwand ist die sachgerechte Ausgestaltung des Umfangs der Ermittlungen durch die Gemeinde/Verfasser.

Unter

1.8 Zusammenfassung der zu erwartenden Beeinträchtigungen, durchzuführende Vorkehrungen und Kompensationsmaßnahmen

sind vorgenannte Komponenten bezogen auf die betroffenen Schutzgüter einzeln aufgelistet und schriftlich getrennt dargestellt in der vorgenannten Reihenfolge.

Grundlage dieser aussagekräftigen Zusammenstellung ist die erfolgte detaillierte Ausarbeitung im Umweltbericht der einzelnen Punkte, wie vor genannt.

Bereich Monitoring

Nachstehend wird der Forderung des Monitoring nachgekommen.

Da Gemeinden zur Überwachungsbehörde bestimmt wurden und sie als Träger der kommunalen Planungshoheit die zu überwachenden Pläne aufgestellt haben, obliegt ihnen auch die Überwachung.

Tabellen mit der Übersicht der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen:

Betroffene Schutzgüter	Zu erwartende Beeinträchtigungen bereits beim plangegebenen Zustand	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Maßnahmen zur Überwachung	Monitoring Zeitpunkt und Abfolge
Boden	Verlust von ca. 0,25 ha belebtem Boden durch Versiegelung.		Umsetzung der Aufwertung von Bodenfunktionen als Ausgleich für die zu erwartenden Beeinträchtigungen.	1 Jahr nach Herstellung der Maßnahme.
Wasser	Erhöhung des Oberflächenabflusses. Verminderung der Grundwasserneubildungsrate: rd. 0,25 ha mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Gefahr der Grundwasserverunreinigung durch Entfernen schützender Bodenschichten bei Erd- und Grünungsarbeiten. Mögliche Beeinträchtigung durch Grundwasserabsenkung während der Baudurchführung.	Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge im Bereich sämtlicher Stellplätze und auch Feuerwehrezufahrten. Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Dachbegrünung, Versickerung und auch Rückhaltung durch Rückhaltebecken des Niederschlagswassers auf dem betroffenen Grundstück. Verringerung der Gefahr von Grundwasserbeeinträchtigungen durch besondere Schutzmaßnahmen bei der Baudurchführung.	Umsetzung des Einbaus der vorgesehenen Materialien. Funktionsfähigkeit der Rückhaltung. Kontrollen der Vorsorgemaßnahmen.	1 Jahr nach Herstellung der Maßnahme. Jährliche Kontrolle nach Fertigstellung der Anlage. Kontrollen während des Zeitraums der Baumaßnahme.
Klima / Luft	Verlust und geringe Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft.	Anpflanzung von neuen Gehölzbeständen auf dem betroffenen Grundstück. Begrünung von Dachflächen. Eingrünung mit Großbäumen und mittleren Gehölzen.	Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen.	4 Jahre nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen.
Landschaftsbild	Generelle Veränderung des Landschaftsbildes.			
Verkehr	Geringfügige Erhöhung der Verlärmung.	Einbau einer Einhausung der Versorgungs- und Tiefgaragenzu- und abfahrt.	Umsetzung der Maßnahme.	1 Jahr nach Fertigstellung.
Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes (dies ist bereits eine Teilentscheidung des planbezogenen Zustandes).	Pflanzung von Großbäumen. Eingrünung der Kfz-Parkplätze.	Umsetzung der Maßnahme. Umsetzung der Maßnahme.	4 Jahre nach Durchführung. 4 Jahre nach Durchführung.

Die vorstehenden Ausführungen entsprechen der Forderung des Monitorings und werden als Anhang dem Umweltbericht zugeordnet.

2.4 Grundzüge der Planung

Darüber hinaus kann die in der Begründung enthaltene Feststellung, dass die „Grundzüge der Planung nur unwesentlich berührt“ werden (Nr. 1, Anlass), nicht geteilt werden.

- Mit 4 : 5 Stimmen – (abgelehnt)

Würdigung:

Die Grundzüge der Planung werden deswegen nur unwesentlich berührt, weil sich die Nutzungsart als WA nicht ändert und auch die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl gegenüber der umliegen-

den bestehenden Bebauung nicht überschritten werden. Lediglich die Baugrenzen werden innerhalb des Planungsgebietes erweitert. Dadurch werden Grünflächen bzw. Biotopflächen verringert.

II. Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 28.12.2006

Zur Änderung des o. g. Bebauungsplanes nahmen wir zuletzt mit Schreiben vom 07.11.2006 Nr. 2-4432.7/KEH 147-132 Stellung. In der Sitzung des Bauausschusses wurden die Ausführungen o. g. Stellungnahmen gewürdigt.

U. E. werden die wasserwirtschaftlichen Belange – Hochwasserschutz – nicht ausreichend berücksichtigt. Durch das bereits realisierte Becken im Bereich Hackerlohe und das geplante Becken wird die Hochwassersituation zwar leicht verbessert, ein Schutz vor einem 100-jährlichen Hochwasserereignis ist jedoch damit nicht gegeben.

Die relevanten Aspekte sind in den Ausführungen der bereits ergangenen Stellungnahmen enthalten.

Zur Niederschlagswasserrückhaltung sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen vorzusehen. Soll eine Versickerung realisiert werden, ist im Vorfeld eine ausreichende Sickerfähigkeit nachzuweisen. Aufgrund des Quellaustritts sind hohe Grundwasserstände zu vermuten, die ggf. eine Versickerung nicht oder nur in geringem Maß ermöglichen.

Auf die Ausführungen aus o. g. Stellungnahmen wird nochmals hingewiesen.

Hochwasserschutz

- Mit 5 : 4 Stimmen -

Würdigung:

Bereits im Abwägungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie im Abwägungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde auf die Bedenken des Wasserwirtschaftsamtes Landshut, bezogen auf die wasserwirtschaftlichen Belange – Hochwasserschutz - im Bereich Hackerlohe, ausführlich eingegangen und abgewogen.

Niederschlagsrückhaltung

- Mit 5 : 4 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut kann in diesem Punkt nicht verstanden werden.

Letztmals bei der Abwägung zur 2. Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde wie folgt gewürdigt:

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut:

Einplanung von Rückhalteeinrichtungen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den befestigten Flächen – hier ist die Gesamtsumme der versiegelten Flächen anzusetzen -, die nicht im vorhandenen Graben anzuordnen sind (d. h. für Hochwasserrückhaltung und Rückhaltung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet sind getrennte Systeme vorzusehen).

Hierzu die erfolgte Würdigung:

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Hinweise werden beachtet, wobei angenommen wird, unter Baugebiet ist das hier betroffene Grundstück Fl.-Nr. 693/153 gemeint.

Somit fanden bei der Abwägung nach § 3 Abs. 2 BauGB die entsprechenden Rückhaltebecken, bezogen auf das Grundstück Fl.-Nr. 693/153, Berücksichtigung. Auch wurden im Umweltbericht sowie auch im Änderungsdeckblatt 5 zum Bebauungsplan „Am Erlenpark“ diese Komponenten eingearbeitet.

III. RAe Labbe` & Partner vom 05.01.2007

In vorbezeichneter Angelegenheit lassen die bekannt gemachten Änderungen das Vorhaben als solches unberührt und die dadurch aufgeworfenen planerischen Konflikte bleiben ungelöst. Die von uns in den bisherigen Verfahrensschritten erhobenen Einwendungen bleiben vollumfänglich aufrecht erhalten.

- Mit 5 : 4 Stimmen -

Würdigung:

Aus dem Aktenzeichen kann man schließen, es handelt sich hier um eine Stellungnahme, veranlasst durch die Anlieger Martin und Michaela Thoma, Jürgen und Sabine Zehentmeier, Yalcin und Aynur Genger.

Der Hinweis der RAe Labbe` & Partner wird zur Kenntnis genommen. Die bisher vorgebrachten Stellungnahmen wurden bereits gewürdigt.

IV. HF Hausverwaltung für die Eigentümergemeinschaft Hans-Bachner-Straße 9 vom 03.01.2007

Im Auftrag der Eigentümergemeinschaft Hans-Bachner-Straße 9 habe ich als Hausverwalter des vorgenannten Anwesens am 04. Juni 2006 zum geplanten Bauvorhaben „Seniorenresidenz am Erlenpark“ Einspruch, insbesondere wegen des Wegfalls des öffentlichen Weges zum Haupteingang des Anwesens, eingelegt.

Aus den Sitzungsunterlagen der Stadt Mainburg wurde der Einspruch vom 04. Juni 2006 auszugsweise wie folgt gewürdigt:

1. Da jedoch gemäß Art. 4 Abs. 1 Ziffer 2 BayBO als Voraussetzung für die Errichtung von Gebäuden vorgeschrieben ist, dass das Grundstück nur an einer befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen muss, besteht baurechtlich kein Anspruch auf einen zusätzlichen Zugang über einen öffentlichen Weg.
2. Der Zugang zum genannten Haupteingang erfolgt jetzt von einem beschränkt öffentlichen Weg – nur für Fußgänger und Radfahrer. Der Weg soll nach Bebauung des Grundstücks 693/153 auch als Notweg für die Feuerwehrezufahrt dienen und bleibt demnach erhalten. Somit ist der Zugang über den Weg weiterhin gewährleistet.

Zu Ihrer Würdigung des Einspruchs möchte ich folgendes anmerken:

- Zu 1.: Das Anwesen Hans-Bachner-Straße 9 wurde im Jahre 1993/94 geplant und errichtet an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche mit einem Haupteingang des Hauses, der ausschließlich über diesen öffentlichen Gehweg erreichbar ist. Dieser Bauplan wurde vom Landratsamt Kehlheim sowie selbstverständlich auch von der Stadt Mainburg genehmigt und als in Ordnung gefunden. Ein Hinweis, dass der Haupteingang an einem beschränkt öffentlichen Weg liegt, der wegfallen kann, wurde niemals erteilt. Besonders verweisen möchte ich darauf, dass auch andere Gebäude, wie Hans-Bachner-Straße 7 und die Hans-Bachner-Straße 5, den Haupteingang ähnlich ausgeführt haben und wie wir, auf Plansicherheit für ein genehmigtes Gebäude bauen.
- Zu 2.: Es mag durchaus zutreffen, dass nach Bebauung des Grundstückes 693/153 der Weg auch als Notweg für die Feuerwehrezufahrt dienen und demnach erhalten bleiben soll. Jedoch ist sehr stark zu bezweifeln, dass nach Übergabe des Weges vom öffentlichen Eigentum in Privateigentum, der Privateigentümer den Weg als Zugang zum Anwesen Hans-Bachner-Straße 9 dulden wird.

Um Ihnen die Situation bezüglich dieses nun strittigen Weges zu verdeutlichen, habe ich Ihnen als Anlage sowohl den derzeitigen Lageplan, als auch die geplante Seniorenresidenz beigelegt.

Ich möchte Ihnen noch einmal deutlich hervorheben, dass bei Wegfall dieses öffentlichen Zugangs zum Haus Hans-Bachner-Straße 9, der Zugang zu dem Mehrfamilienhaus nur noch über die Tiefgarage möglich ist. Sie werden verstehen, dass dies aus technischen Gründen (z. B. Klingelanlage), vor allem aber aus sicherheitstechnischen Gründen (z. B.: Notarzteinsatz) von den Eigentümern keinesfalls hinnehmbar ist. So ist es beispielsweise nicht mehr möglich, eine Krankenbahre durch die enge vorgeschriebene Schleuse zwischen Treppenhaus und Tiefgarage zu bringen.

Sollte das geplante Bauvorhaben in dieser Weise von der Stadt Mainburg so genehmigt und durchgeführt werden, besteht seitens der Eigentümer Hans-Bachner-Straße 9 als Mindestforderung ein notariell verbrieftes, im Grundbuch eingetragenes, unbeschränktes Wegenutzungsrecht für die Besucher und Bewohner des Anwesens.

Nach erfolgter Würdigung dieses Schreibens wird die Eigentümergemeinschaft Hans-Bachner-Straße 9 eine Eigentümerversammlung abhalten, mit dem Hintergrund der Ablehnung ansonsten gezwungen zu sein, aufgrund der massiven und unzumutbaren Einschränkung, rechtliche Schritte gegen die Baumaßnahme im allgemeinen und dem damit verbundenen Wegfall des öffentlichen Weges im speziellen, einzuleiten.

- Mit 5 : 4 Stimmen -

Würdigung:

Mit Schreiben vom 04.06.2006 wurden bereits diesbezügliche Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragen.

Inhaltlich ist das jetzt vorgelegte Schreiben dem Schreiben vom 04.06.2006 gleichzusetzen.

(Bereits bei der 1. Abwägung gewürdigt)

*Der **Zugang** zum genannten Haupteingang erfolgt jetzt von einem beschränkt öffentlichen Weg – nur für Fußgänger und Radfahrer. Der Weg soll nach Bebauung des Grundstückes 693/153 auch als Notweg für die Feuerwehrezufahrt dienen und bleibt demnach erhalten. Somit ist der Zugang über den Weg weiterhin gewährleistet.*

Die vormalige Würdigung wird folgendermaßen ergänzt:

Die Widmung als beschränkt öffentlicher Weg bleibt erhalten.