

Sitzung: 10.06.2008 Bau- und Umweltausschuss
TOP: 3 Bebauungsplan "Mittermühle";
Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 30.04.2008 – 30.05.2008 statt.

Es erfolgten keine Stellungnahmen.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 30.04.2008 – 30.05.2008 statt.
Insgesamt wurden 17 Fachstellen am Verfahren beteiligt. Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

1. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Landwirtschaft und Forsten im Schreiben vom 05.05.2008
- Bayer. Bauernverband
- Deutsche Telekom im Schreiben vom 29.04.2008
mit der Anmerkung, dass die Stellungnahme vom 11.05.2005, wobei auf den Bau neuer Telekommunikationsanlagen, den hierfür gewünschten Bauablauf und die entstehenden Kosten hingewiesen wurde, unverändert gilt.
- Energienetze Bayern GmbH
- E. ON Bayern AG
- Höhere Landesplanungsbehörde
- Kabel Deutschland im Schreiben vom 19.05.2008
mit dem Hinweis, dass im Planbereich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland weder vorhanden noch geplant sind.
- Landratsamt Kelheim
 - Abfallrecht
 - Gesundheitsabteilung
 - Immissionsschutz
 - Straßenverkehrsrecht
- Vermessungsamt Abensberg im Schreiben vom 09.05.2008
- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 02.05.2008
mit Verweis auf die Stellungnahme vom 31.05.2005:
Die darin enthaltenen Ausführungen besitzen weiterhin Gültigkeit und sind zu beachten. Der Aspekt der Hochwassergefährdung (vgl. Ziffer 4 „Gewässer“) wurde mittlerweile mit dem Ing.-Büro Huber geklärt (Telefonat vom 19.10.2007 und E-Mail vom 30.11.2007) und die Bebauung entsprechend des Umgriffs des Überschwemmungsgebietes angepasst.

2. Nachfolgende Fachstellen haben keine Einwände erhoben, jedoch Anregungen vorgebracht:

Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 21.05.2005

Die archäologische Denkmalpflege erhebt gegen die vorliegenden Planungen keine Einwände. Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich

entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt unserer Behörde bekanntgemacht werden müssen.

Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege aus dem Geltungsbereich des Bauvorhabens neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger und an das zuständige Landratsamt weitergeleitet.

Zur Vervollständigung unserer Akten und zur weiteren Planung benötigen wir einen Abdruck der Beschlüsse.

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Würdigung:

Der Hinweis wurde bereits bei der 1. Stellungnahme vorgebracht und ist in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes enthalten, wie folgt:

„4.2 Bodendenkmäler:

Sollten bei den Erschließungsmaßnahmen unbekannte Bodendenkmäler sichtbar werden, muss die zuständige Dienststelle umgehend unterrichtet werden.“

Stellungnahme Landratsamt Kelheim vom 27.05.2008:

Belange der Unteren Naturschutzbehörde

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Um Problemen vorzubeugen, empfehlen wir die Markierung des Überschwemmungsgebietes im Gelände (z.B. mit Holzpflocken), bevor die Erschließungs- und Bauarbeiten beginnen.

Zusätzlich weisen wir auf die der Stadt Mainburg bekannten Modalitäten bezüglich Grunddienstbarkeiten und Meldung an das Ökoflächenkataster hin.

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Würdigung:

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird die Grenze des Überschwemmungsgebietes im Gelände markiert.

Die Ausgleichsflächen werden durch Grunddienstbarkeit gesichert und an das Ökoflächenkataster gemeldet.

Belange des Städtebaus

Aus städtebaulicher Sicht ist die Ausweisung eines Bebauungsbereiches für zwei Baugrundstücke nicht sinnvoll. Separat betrachtet werden hier nur Baurechte für zwei Grundstücke geschaffen, um den Wünschen Einzelner Rechnung zu tragen.

Eine städtebauliche Entwicklung ist nur gegeben, wenn der gesamte Bereich der Ansiedlung überplant wird und dementsprechend die zukünftige Bauentwicklung abschließend geregelt ist.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Ursprünglich waren im Bebauungsbereich 4 Bauparzellen vorgesehen. Die Beschränkung auf 2 Bauparzellen erfolgte aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut bei der 1. Beteiligung der Behörden, nach der die Grenze des Überschwemmungsgebietes im Flächennutzungsplan korrigiert wurde.

Die zukünftige Bauentwicklung von Mittermühle wird im Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt 48, als Ziel (vorbereitender Bauleitplan) vorgegeben. Da jedoch Teilflächen, die in der Deckblattänderung des Flächennutzungsplans als Wohngebiet erfasst sind, derzeit nicht für Bebauung zur Verfügung

stehen, sondern landwirtschaftlich genutzt werden, ist es derzeit nicht möglich, die ganze Ansiedlung in einem Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) zu erfassen.

Stellungnahme Straßenbauamt Landshut vom 27.05.2008 zum Bebauungsplan

Gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Mittermühle“ bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Einwände, insbesondere nachdem die Bedingungen aus unserer Stellungnahme vom 08.06.2005 größtenteils berücksichtigt wurden.

- Die beiden vorgesehenen Grundstückszufahrten im überarbeiteten Bebauungsplan weichen jedoch wiederum vom Bestand ab. Gegen diese Neusituierung bestehen unsererseits keine Einwände, wenn die vorhandenen Zufahrten auf das Geh- und Radwegniveau angehoben werden (Rückbau).

- Der Planbereich liegt in der Nähe einer stark befahrenen Staatsstraße. Es ist deshalb mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Schmutz, etc.). Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden. Notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind nach Bundesimmissionsschutzgesetz von der Stadt zu tragen.

- Der Bebauungsplan schließt die Staatsstraße mit ein. Dazu merken wir an, dass das Straßengrundstück grundsätzlich nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Wir bitten um Übersendung des Stadtratsbeschlusses, nachdem unsere Stellungnahme behandelt wurde. Ebenso wird um Übersendung des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschl. Satzung in 2-facher Ausfertigung gebeten.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Bei den Erschließungsmaßnahmen werden die vorhandenen Grundstückszufahrten auf das Geh- und Radwegniveau angehoben (Rückbau).

Das Planungsgebiet unterliegt Lärmimmissionen, ausgehend von der Staatsstraße ST 2049 ebenso wie die bisherige Wohnbebauung, die entlang der Staatsstraße entstanden ist.

In den textlichen Festsetzungen ist bereits geregelt, dass die Grundrissgestaltung so erfolgen soll, dass die Ruheräume auf der Ostseite der Gebäude (siehe Nordpfeileintragung im Bebauungsplan) eingeplant werden.

Die Einbeziehung der örtlichen Verkehrsflächen ist erforderlich, damit die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 30 Abs. 1 BauGB sichergestellt wird.