

Sitzung: 31.08.2010 Bau- und Umweltausschuss  
TOP: 4 Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Hackerlohe“ mit Deckbl.-Nr. 1;  
Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

#### I. Öffentliche Auslegung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 22.07.2010 bis 18.08.2010 statt.

Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung am 10.08.2010 im Rathaus der Stadt Mainburg. Fragen von den anwesenden Bürgern wurden dabei beantwortet. Anregungen wurden nicht geäußert.

#### II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.07.2010 bis 18.08.2010 statt. Insgesamt wurden 20 Fachstellen am Verfahren beteiligt, wovon sich 6 Fachstellen nicht geäußert haben.

Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

##### 1. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Regierung von Niederbayern vom 09.08.2010
- Vermessungsamt Abensberg vom 22.07.2010

##### 2. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

###### 2.1 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 02.08.2010

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.05.2005 (AZ 2-4432.7/KEH 047) und 15.11.2005 (AZ 2-4432.7/KEH 147) zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Hackerlohe“ Stellung genommen. Die darin enthaltenen Ausführungen besitzen auch für die vorliegende Änderung durch Deckblatt Nr. 1 Gültigkeit und sind zu beachten.

Bzgl. der vorliegenden Änderung sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht im weiteren Verfahren folgende Aspekte ergänzend zu berücksichtigen:

###### Niederschlagswasserentsorgung

Mit Bescheid des Landratsamtes Kelheim vom 14.11.2007 Nr. V2-641-M49 wurde die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet „An der Hackerlohe“ genehmigt. Aufgrund der nun vorgesehenen Änderung ist die ursprüngliche Planung der Niederschlagswasserbeseitigung zu überarbeiten und eine Tekturplanung vorzulegen.

###### Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen

Bei der Bodenuntersuchung wurden Mischproben in der Tiefe 0 – 35 cm genommen. Die Analyse erfolgte in erster Linie nach den Prüfwerten der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch.

Bei Baumaßnahmen anfallender Aushub ist zu analysieren und entsprechend der abfallrechtlichen Vorgaben zu verwerten bzw. zu entsorgen (baubegleitende fachtechnische Aushubüberwachung).

Bei der Bewertung der Ergebnisse zu den Untersuchungen auf Fl.-Nr. 687/5 und 687 besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Aussagen zu Fl.-Nr. 687/2, ob aufgrund des Emissionspotentials des untersuchten Oberbodens eine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen ist, sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht ohne weitere Untersuchungen nicht möglich. Eine abschließende Beurteilung des Pfades Boden – Grundwasser kann somit nicht erfolgen.

In Anbetracht der angetroffenen Kupfergehalte im Eluat und in Anlehnung an den Vorschlag des Gutachters sind zur weiteren Abschätzung des Gefährdungspotentials ergänzende Untersuchungen der unterliegenden Schichten durch Aufschlüsse vorzunehmen. Die Beprobung und Analytik ist dabei horizontbezogen (keine Mischproben) durchzuführen.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die Genehmigung von 14.11.2007 beinhaltet die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Gebiet zu dem jetzigen Standort des Regenrückhaltebeckens. Aufgrund der zusätzlichen Ausweisung von drei Bauparzellen und der starken Versiegelung ist eine Tekturplanung des Beckens erforderlich.*

*Hinweise auf die Bodenbelastungen sind bereits unter Punkt 1 und 5 der textlichen Hinweise aufgeführt. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Damit sind die Grundstückskäufer über die Sachlage informiert.*

2.2 Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abensberg vom 05.08.2010

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB nimmt wie folgt Stellung:

1. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird mit der Fl.Nr. 672 und einer Teilfläche aus 635/3 um etwa 0,20 ha auf 3,59 ha geringfügig vergrößert. Innerhalb des Geltungsbereiches wird das Sondergebiet für den Reiterhof zugunsten des WA-Gebietes um etwa 0,18 ha (3 Bauparzellen) reduziert. Die Erschließung erfolgt von der Pötzmeser Straße aus im Osten des WA-Gebietes mit einer Wendemöglichkeit.
2. Das Regenrückhaltebecken war ursprünglich im Bereich des SO Reiterhof geplant und wird nun an den nordöstlichen Rand des Bebauungsplanbereiches entlang der Pötzmeser Straße gelegt.
3. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwendungen gegen das Planungsvorhaben.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Das Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abensberg vom 05.08.2010 wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht veranlasst.*

2.3 Schreiben des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Regensburg vom 29.07.2010

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbei-

ten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die Hinweise wurden unter Punkt 4 der textlichen Hinweise bereits mit aufgenommen. Eine weitere Abwägung ist nicht notwendig.*

2.4 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 12.08.2010

Wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Keine Bedenken

Von Seiten der Kreisstraßenverwaltung, der Gesundheitsabteilung und des staatlichen Abfallrechts werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des Städtebaus

Aus städtebaulicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der im Betreff genannten Bebauungsplanänderung.

Folgende Anmerkungen sind im weiteren Verfahren jedoch zu den textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen:

Punkt 0.51:

Die Festsetzung, dass bei flachen Dachneigungen auch Blechdächer errichtet werden dürfen, ist nicht konkret. Ggf. ist eine konkrete Gradzahl festzusetzen.

Im Regelfall sind keine sichtbaren Kellerfenster zulässig. Hier ist ebenfalls der Begriff „Regelfall“ nicht klar definiert. Eine geänderte klar nachvollziehbare Formulierung ist festzusetzen.

Punkt 0.52:

Es ist nicht klar erkennbar, was mit der Festsetzung „Außenflächen verblecht“ geregelt werden soll.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Als Festsetzung unter Punkt 0.51 wird folgender Text mit aufgenommen:*

*Bei flachen Dachneigungen von 5 bis 15 Grad sind Dächer mit Blecheindeckung zulässig.*

*Die Festsetzung „Im Regelfall sind keine Kellerfenster zulässig“ entfällt.*

*zu Punkt 0.52 unter 1:*

*Dieser Punkt wird geändert auf:*

*„Es sind pro Dachfläche zwei Gauben mit je einer Breite von 1,50 m zulässig.“*

Belange des Immissionsschutzes

Durch die aneinandergrenzenden extrem unterschiedlichen Nutzungen ist dieser Bereich nicht unproblematisch. Es wird aber angenommen, dass die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen - wenn wie nachfolgend ausgeführt - ausreichend sind.

Korrigiert werden muss die im Bebauungsplan eingezeichnete Breite des Lärmschutzwalles. Dieser weist nur im nördlichen Bereich eine Breite von 10 m auf und wird dann mit einer Breite von rd. 5 m weitergeführt. Dies ist nicht ausreichend. Schon seit der ersten Planung wurde als absolutes Minimum ein Wall (Grünstreifen) von mindestens 10 m Breite gefordert.

Die Erweiterung des Wohngebietes wird als wenig sinnvoll erachtet. Hierdurch wird der Kreis evtl. betroffener Anwohner erweitert. Gegen eine Ausweisung eines Spielplatzes in diesem Bereich bestehen keine Bedenken.

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, wenn der erforderliche Lärmschutzwall in seiner gesamten Länge eine Breite von 10 m aufweist.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Bei den vorliegenden Nutzungen werden vom Immissionsschutz folgende Wirkungen erfasst:*

- Lärm,
- Luftschadstoffe (Geruchsbelästigung).

*Durch die überwiegende Windrichtung von Westen und die Ortslage des Reiterhofes am unteren Ende eines nach Nordost abfallenden Hanges sind die Einwirkungen schon minimal. Obwohl bei Breite des Walles von ca. 5,0 m eine Höhe von ca. 1,7 m erreicht wird, ist durch die Hanglage die Wirkung davon ausreichend. Zusätzlich wird diese Trennung um die Verbreiterung des Trenngrüns auf ca. 10 m (einschließlich Wall) wie im Plan dargestellt unterstützt. Diese Maßnahmen erscheinen als wirkungsvoll, eine Verbereiterung des Walles auf 10,0 m ist deshalb nicht notwendig.*

#### Belange der Unteren Naturschutzbehörde

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die Planung. Sie entspricht im Bereich des Sondergebiets nicht den Vorgaben aus der Baugenehmigung zum Reiterhof bzw. aus dem wasserrechtlichen Verfahren zum Regenrückhaltebecken.

##### 1. Rückhaltebecken:

Im wasserrechtlichen Verfahren wurde der Status des Regenrückhaltebeckens als Ausgleichsfläche aufgehoben. Die Gestaltung – die im Übrigen zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens schon abgeschlossen war - erfolgte nicht nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten. In der vorliegenden Planung (planliche Festsetzung und Bilanzierung (Begründung S. 10)) wird jedoch das Rückhaltebecken mit 1.740 qm als Ausgleichsfläche zum Ansatz gebracht.

##### 2. Ausgleichsflächen:

a) Per Roteintrag im Freiflächengestaltungsplan von 2007 vorgenommene Änderungen wurden nicht in den Bebauungsplan übernommen.

b) Die in der Begründung aufgeführten internen Ausgleichsflächen („Trenngrün Wall Nordwest“ und „Trenngrün Wall Südwest“) sind im Plan nicht dargestellt; es ist auch nicht klar, was damit überhaupt gemeint ist.

Da auch das Regenrückhaltebecken nicht als Ausgleichsfläche gewertet werden kann, ergibt sich kein Überhang – wie in der Begründung dargestellt -, sondern ein Defizit an Ausgleichsflächen.

##### 3. GRZ:

Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ im Sondergebiet wird durch die bestehenden baulichen Anlagen deutlich überschritten. Die Festsetzung einer GRZ von 0,25 ist daher nach unserer Auffassung nicht mehr zu halten und ist im laufenden Verfahren anzupassen. Daraus ergeben sich auch Änderungen hinsichtlich der Eingriffsregelung, die ebenfalls zu überarbeiten ist.

Grundsätzlich kann eine naturschutzfachliche Zustimmung zur Planung in Aussicht gestellt werden. Allerdings sind die Darstellungen und Abhandlungen im Bauleitplanverfahren an die bereits erfolgten Gestattungen bzw. die tatsächlichen Verhältnisse anzupassen.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

1. Das Regenrückhaltebecken wurde aus der Ausgleichsflächenberechnung herausgenommen.

2.

a) Die Einträge bzw. Vorgaben aus dem Freiflächengestaltungsplan zum Reiterhof (fachlich geprüft Kelheim 27.09.05) wurden sinngemäß übernommen.

b) Durch die Verbreiterung des Trenngrüns auf ca. 10,0 m (siehe Würdigung Immissionsschutz) sind weitere Ausgleichsflächen dazugekommen. Damit kann der Ausgleich wie vorgesehen im Sondergebiet Reiterhof realisiert werden, externe Ausgleichsflächen werden nicht benötigt. Die bilanzierten Flächen sind im Plan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen.

<i>Berechnung der Ausgleichsflächen Sondergebiet „Reiterhof“</i>	
<i>notwendiger Ausgleich</i>	<i>1.232 qm</i>
<i>Ausgleichsflächen intern:</i>	
<i>Grünflächen Pötzmeser Straße und im Osten</i>	<i>566 qm</i>
<i>Trenngrün Wall Nordwest</i>	<i>313 qm</i>
<i>Trenngrün Wall Südwest</i>	<i>806 qm</i>
<hr/> <i>Summe:</i>	<hr/> <i>1.685 qm</i>
<i>Überschussfläche:</i>	<i>453 qm</i>

3. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,25 (entspricht einer GR von 3.850 qm) wurde überprüft und als ausreichend festgestellt.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht werden gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

Allerdings weisen wir auf folgendes hin:

- Der Einmündungsbereich aus der Erschließungsstraße in die Straße „Berganger“ ist wie der Einmündungsbereich in die „Pötzmeser Straße“ aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) nach den Richtlinien RAS 06 auszubauen. Es wird vorgeschlagen, entsprechende Sichtdreiecke einzuplanen.  
Es wird empfohlen, die Sichtverhältnisse in den Einmündungsbereichen von jeder Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Bäume sind bis 3,00 m Höhe über Straßenoberkante aufzuasten. Bei der Bepflanzung (wenn möglich nur mit Hochstammbäumen) und bei der Errichtung von Gartenmauern ist aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs darauf entsprechend zu achten. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort verkehrsfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
- Es wird vorgeschlagen, den vorgesehenen Wendekreis mit einem äußeren Wendekreisradius von 10,25 m einzuplanen, sodass dieser auch von 3-achsigen Versorgungs- bzw. Müllfahrzeugen ohne Rangieren befahren werden kann (RAS 06). An den Außenseiten der Wendeanlagen sollen Freihaltezonen von 1,00 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen werden.
- Zum Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer (ältere Menschen, Kinder und Behinderte) wird empfohlen, entlang des Baugebietes und im Verlauf der gesamten Erschließungsstraße einen Gehweg mit einer Seitenraumbreite von 2,50 m anzulegen (RAS 06). Gemäß der Richtlinie RAS - Q sollte dieser als Hochbord ausgebaut werden, um das Parken darauf auszuschließen. Durch Parkvorgänge wird die Sicht auf Kinder, die sich teilweise vor und hinter den Fahrzeugen bewegen und unkontrolliert die Fahrbahn betreten, eingeschränkt.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die neue Erschließungsstraße mündet in die Straße „Berganger“ im Bereich der bereits vorhandenen Wendeanlage mit einem Abstand von ca. 6,0 m. Die notwendigen Sichtdreiecke liegen somit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.*

*Der eingeplante Wendekreis soll später mit der Straße „Berganger“ verbunden werden. Da derzeit nicht absehbar ist, wann diese Verbindung realisiert werden kann, ist die Planung abzuändern.*

*Es ist eine Wendeanlage mit einem Wendekreis von 10,25 m einzuplanen, der auch von 3-achsigen Versorgungs- bzw. Müllfahrzeugen ohne Rangieren befahren werden kann (RASt 06). An den Außenseiten der Wendeanlage ist eine Freihaltezone von 1,00 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorzusehen.*

*Für die Erschließungsstraße, abzweigend von der Pötzmeser Straße, über die Wendeanlage verlaufend bis zur Straße „Berganger“, ist eine Straßenbreite von 6,50 m festzusetzen. Darin enthalten ist ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m, der als Hochbord auszubauen ist. Der Gehweg ist im Bebauungsplan darzustellen.*

Belange des kommunalen Abfallrechts

Für den vom Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen:

Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken abgeholt werden und darf nach § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge ermöglicht. In diesem Zusammenhang wird auf Nr. 5.2.1.9 der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 verwiesen.

Andernfalls kann der angefallene Müll bei den Grundstücken nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden und muss von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden.

Bei Straßen, die vor dem 01.10.1979 errichtet wurden, ist Rückwärtsfahren zulässig, wenn

- beiderseits der Sammelfahrzeuge ein Sicherheitsabstand zu ortsfesten Einrichtungen oder abgestellten Fahrzeugen von mindestens 0,50 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet ist,
- die zurückgelegte Strecke nicht länger als 150 m ist,
- die Sicht durch die Rückspiegel nach hinten nicht behindert ist,
- sich im Gefahrenbereich des Abfallsammelfahrzeuges keine Personen aufhalten und
- der Fahrzeugführer durch einen Einweiser eingewiesen wird.

Es sind ausreichend Flächen für Müllbehälter bereitzustellen.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Bei der Wendeanlage wird nun ein Wendekreis von 10,25 m eingeplant, der auch von 3-achsigen Müllfahrzeugen ohne Rangieren befahren werden kann (vgl. Würdigung zu Belangen des Straßenverkehrsrechts). An den Außenseiten der Wendeanlage ist eine Freihaltezone von 1,00 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorzusehen.*

2.5 Schreiben der Deutschen Telekom, Landshut vom 03.08.2010

Zur Versorgung der neuen Parzellen im Planbereich ist die Verlegung von Fernmeldekabeln erforderlich.

Wir bitten Sie, uns mindestens 6 Monate vor Baubeginn über den Ablauf der Erschließungsmaßnahme zu informieren.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten informiert.*