

Sitzung: 12.10.2011 Bau- und Umweltausschuss
TOP: 6 Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA "Am Erlenpark" mit Deckbl.-Nr. 6 im vereinfachten Verfahren;
Ergebnis der 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 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB fand im Zeitraum vom 12.04.2011 bis zum 16.05.2011 statt.

1. Dabei wurden folgende Anregungen und Einwände vorgebracht:

- 1.1 Brief der „Bewohner des Erlenparks“ vom April 2011:
„Die Bewohner des Erlenparks sprechen sich gegen eine Änderung des Bebauungsplans für die Parzellen 105 und 106 aus.
Wir sind gegen das geplante Bauvorhaben, bei dem aus der Grünfläche (Schrebergärten) eine Wohnanlage mit 8 Wohnungen entstehen soll. Mit unserer Unterschrift stimmen wir den folgenden Argumenten zu:
- Jeder Bewohner des Erlenparks trug durch den Kauf seines Grundstücks einen Teil der Erschließungskosten mit. Dazu gehören auch 17 Parzellen Schrebergärten, der Spielplatz und diverse PKW-Stellplätze. Die Errichtung und Beibehaltung wurde durch die Erschließung von allen mitfinanziert. Der Antragsteller erhält diese Leistungen gratis!
 - Jeder Bewohner hatte sich im vorgegebenen Einheimischenmodell an Bauvorgaben und Zeiten (Bauzwang) zu halten.
Es gibt kein Wohnhaus in diesem Bereich des Erlenparks, das mehr Höhe als EG+DG aufweist. Die Baugrundstücke haben eine Größe von durchschnittlich 500 m² auf denen Einfamilienhäuser stehen. Eine Bebauung von 1.000 m² mit 8 Wohneinheiten entspricht in keinsten Weise den örtlichen Gegebenheiten. Dies ist eher Großstadtniveau.
 - Im gesamten Erlenpark befinden sich um die Grundstücke städtische Grünstreifen. Diese dürfen weder erworben, noch bebaut oder umzäunt werden. Der Antragsteller darf jedoch die 130 m² um seinen Schrebergarten in seiner Planung mit einbeziehen. Warum geht das in diesem Fall?
 - An der Südseite des Grundstücks gibt es weder Gehweg noch befestigten Straßenrand. In diesem Bereich war bis vor kurzem die Pötzmeser Straße außerorts. Es gibt keine Möglichkeit ein Fahrzeug am Straßenrand zu parken. Bei einer Bebauung von 8 Wohneinheiten mit 4 Garagen und 4 Stellplätzen dürfte es zu einem massiven Unterangebot an Parkmöglichkeiten kommen. Was dazu führen wird, dass sich die Fahrzeuge im Rest des Wohngebietes verteilen. Dies möchten wir nicht!
 - Eine derartige Wohnanlage bedeutet für sämtliche Anrainer eine erhebliche Wertminderung für ihre eigene Immobilie.“
- 1.2 Brief von Günter und Martina Fußeder vom 02.05.2011:
„Als Bewohner und Eigentümer des Grundstückes Robert-Schumann-Str. 2 (Fl.-Nr. 693/83) sind wir gegen eine Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Erlenpark". Die Ausweisung der Parzellen 105/106 als allgemeines Wohngebiet anstatt wie bisher als Grünfläche widerspricht in jeglicher Weise dem Grundkonzept des Bebauungsplanes "Am Erlenpark". Darin wurden wegen der dichten Bebauung extra 30 % der Fläche als Grünanlagen, Spielplatz und Schrebergärten eingeplant. Dieses Konzept wurde uns beim Kauf unseres Hauses vor 13 Jahren bestätigt, indem es hieß, eine Bebauung der Schrebergärten sei völlig

ausgeschlossen (Herr Höher).

Laut dem gestellten Änderungsantrag möchte der Besitzer seine beiden Schrebergärten einer sinnvollen und zweckmäßigen Nutzung zuführen. Dies wäre in unseren Augen eine Bewirtschaftung oder Verpachtung als Kleingarten. Eine Bebauung im beantragten Umfang macht die Eigennutzung mehr als unwahrscheinlich und dient nur der Gewinnmaximierung des Antragstellers, was als Immobilienspekulation zu bewerten ist. Genau dies sollte aber "Am Erlenpark" durch das Einheimischenprojekt und den Bauzwang von 7 Jahren verhindert werden. Zudem spart sich der Antragsteller die Erschließungskosten, welche für Anlieger und Käufer der Bauplätze zu entrichten waren. Eine Nachberechnung ist hierfür durch die Stadt nicht möglich und erhöht zusätzlich den Gewinn, auf Kosten aller Erlenparkbewohner.

Im Punkt 5 des Änderungsantrags möchte sich der Antragsteller durch Aufhebung sämtlicher Festsetzungen über den Bebauungsplan stellen. Hierbei entspricht sein Antrag nicht den Tatsachen.

Es wurden für den Erlenpark 15 Reihenhausgrundstücke (Nr. 6 - 20) und 64 Ein- bzw. Zweifamilienbaugrundstücke (Nr. 38 - 101) ausgewiesen. Bei letzteren handelt es sich um den Typ G3 (EG + DG) und diese befinden sich im gesamten Umfeld der Parzellen 105 und 106. Ein Typ C2 (EG + 1 + DG) ist nur westlich an der Brechhausstraße zu finden.

Diese Bebauung mit C2 Häusern, 8 Wohneinheiten auf 1.028 m² Fläche, ist mit der umliegenden Bauweise nicht vereinbar und weist durchaus eine extreme Verdichtung der vorhandenen Bebauung auf!

Zusätzlich sind im Plan nur 4 Garagen und 4 Stellplätze vorhanden!

Bei 8 Wohneinheiten müsste nach aktuellem Schlüssel der Stadt die Planung mindestens 16 Stellplatzmöglichkeiten aufweisen.

Bei einem durchaus einkalkulierbaren späteren Ausbau müsste sich die Zahl sogar entsprechend erhöhen. Wo sollen diese Plätze sein?

In der Flächenbilanz rechnet der Antragsteller mit 131 m² öffentlicher Grünfläche. Hierfür erhält er auch offenbar das Fahrtrecht. Weshalb wird hier für eine einzelne Person eine Ausnahme gemacht, wenn alle anderen allenfalls eine Patenschaft für solche Flächen bekommen?

1992 beschlossen unsere Stadtväter dem Konzept "Am Erlenpark" zu folgen, dieses durchzusetzen und den Charakter der Planung zu wahren. Für dieses Konzept haben sich 55 Eigenheimbesitzer am Erlenpark mit ihrer Unterschrift ausgesprochen!

Eine Änderung dieses Bebauungsplanes spricht nur für das finanzielle Interesse einer einzelnen Person und deren Immobilienspekulationen!

Eine Bebauung der Grünfläche 105 und 106 stellt für uns und unsere Grundstücke eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Eine derartig hohe und dichte Planung macht sich nicht nur durch eine abzusehende Wertminderung unserer Immobilie bemerkbar, sondern auch durch eine Verschlechterung der Lage, da unser Haus samt Garten durch einen solchen Baukomplex buchstäblich in den Schatten gestellt würde.

Wo bleibt die Gleichberechtigung für alle und die Planungszuverlässigkeit zwischen der Stadt und ihren Bürgern, wenn eine einzelne Person plötzlich völlige Planungsfreiheit bekommt?"

1.3 Brief der „Bewohner des Erlenparks“ vom 10.05.2011:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der öffentlichen Darlegung am 5. Mai 2011 machte der Planer den Vorschlag, statt der beantragten C2 Häuser, auf je eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte (CI) zu verringern und die Wandhöhe von 6,40 m auf 6,10 m zu reduzieren.

Dieser Vorschlag stellt für uns Anlieger in keiner Weise eine akzeptable Alternative dar, da es sich hier immer noch um einen Gebäudetyp handelt, welcher unsere Einfamilienhäuser um eine volle Geschosshöhe überragt. Außerdem konnte weder der Planer noch der Antragsteller ausschließen, dass bei einer derartigen Bauweise ein späterer Ausbau zu 8 Wohneinheiten ausgeschlossen ist.

Aus diesem Grund bestehen wir auf eine Einhaltung des Bebauungsplanes in dem es ausschließlich G2 Gebäude in diesem Bereich des Erlenparks gibt.“

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die drei Schreiben der Bewohner des Baugebietes „Am Erlenpark“ werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung wird wie folgt geändert:

- *Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 1 je Bauparzelle festgelegt.*

- Um einen Kniestock zu vermeiden, wird die Wandhöhe mit max. 6,10 m ab Oberkante Rohboden Erdgeschoss festgelegt.
- Die Dachneigung ist so zu reduzieren, dass die festgesetzten möglichen Firsthöhen des Haustyps G2 des Bebauungsplanes „Am Erlenpark“ nicht überschritten werden.

1.4 Brief von Christian Ecker vom 30.05.2011:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Reiser,
sehr geehrte Damen und Herren des Mainburger Bau- und Umweltausschusses,

mit diesem Schreiben möchte ich als Antragsteller zu Bedenken und Äußerungen von Bürgern bzgl. der geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Am Erlenpark“ Stellung beziehen.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 686/5 ist Bestandteil des jetzigen Wohnbebauungsplanes „Am Erlenpark“ und nicht wie dargestellt, ein Schrebergarten. Für die Erschließung dieses Grundstücks wurden auch Erschließungskosten bezahlt. Zudem wird erwartet, dass für die Fl.-Nr. 686 Erschließungskosten anfallen werden, somit kann nicht behauptet werden, dass der Antragsteller auf Kosten der Allgemeinheit Leistungen gratis erhält.

Die Planung sieht zwei Doppelhaushälften mit insgesamt 4 Wohneinheiten vor und nicht wie unterstellt, acht oder noch mehr Wohneinheiten. Des Weiteren wurden Befürchtungen über die Höhe der Doppelhaushälften geäußert. Aus Sicht des Antragstellers kann die Wandhöhe auf 6,10 m begrenzt werden, um hier Klarheit zu schaffen.

Wenn man die bisherige Beteiligung der Öffentlichkeit zu der geplanten Änderung beobachtet hat, kann man meiner Meinung nach schnell erkennen, dass hier keine massiven Einwände einer ganzen Siedlung vorhanden sind. Durch einen Leserbrief und Unterschriftaktionen, teilweise basierend auf falschen Fakten und Unterstellungen, wird von einer einzelnen Familie versucht, die öffentliche Meinung gegen den Antragsteller und auch die Stadt Mainburg aufzubringen. Betrachtet man den Lageplan, kann man zudem erkennen, dass niemand am Erlenpark durch die geplante Bebauung einen Nachteil hat. Selbst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 693/83 wird durch die Ausrichtung des darauf befindlichen Hauses und Gartens nur wenig beeinträchtigt. Das Gelände in Richtung Fl.-Nr. 693/83 ist zudem ansteigend und durch einen Gehweg von den Grundstücken des Antragstellers getrennt. Eine Wertminderung für irgendjemanden kann ich in keiner Weise erkennen.

Zum Schluss möchte ich betonen, dass ich „kein geldgieriger Investor“ bin, sondern für unsere beiden fast erwachsenen Kinder eine Grundlage und Anreiz schaffen will, hier in Mainburg mit uns ihre Zukunft zu gestalten.

Sollte wider meiner Erwartung der Bau- und Umweltausschuss der Meinung sein, dass die geplante Bebauung zu massiv ist, ist für den Antragsteller optional auch vorstellbar, dass Fl.-Nr. 686 in den bestehenden Bebauungsplan aufgenommen und mit einem Einfamilienhaus bebaut wird. Ich möchte aber auch klar betonen, dass die Bebauung mit Doppelhaushälften für den Antragsteller die bevorzugte und gewünschte Lösung darstellt.“

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Das Schreiben von Herrn Christian Ecker wird zur Kenntnis genommen.

2. Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung am 05.05.2011 im Rathaus der Stadt Mainburg.

Fragen von den anwesenden Bürgern wurden dabei beantwortet. Folgende Anregung wurde geäußert:

Antrag der anwesenden Anwohner Günter und Martina Fußeder, Reinhard Rothmüller, Rudolf Wolf, Franz Xaver Merthan, Bernhard Wanke, Karolina Peschanel, Anton Zieglertrum:

„Wir beantragen, dass das Wohngebiet nicht um eine weitere Parzelle erweitert wird. Art und Größe der Häuser sollen wie in der Umgebung vorhanden, beibehalten werden, um den Charakter der Siedlung zu wahren.“

Da die zusätzliche Parzelle ursprünglich als Grün- oder Ausgleichsfläche gedacht war, sollen die damaligen Festsetzungen geprüft werden und auch die Berechnung der Erschließungskosten.“

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Planung wird wie folgt geändert:

- Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 1 je Bauparzelle festgelegt.
- Um einen Kniestock zu vermeiden, wird die Wandhöhe mit max. 6,10 m ab Oberkante Rohboden Erdgeschoss festgelegt.
- Die Dachneigung ist so zu reduzieren, dass die festgesetzten möglichen Firshöhen des Haustyps G2 des Bebauungsplanes „Am Erlenpark“ nicht überschritten werden.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 12.04.2011 bis zum 16.05.2011 statt. Insgesamt wurden 17 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Keine Stellungnahmen wurden von folgenden Fachstellen abgegeben:

- Erdgas Südbayern
- Höhere Landesplanungsbehörde
- Straßenbauamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau
- E.ON Bayern AG

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

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Vermessungsamt Abensberg mit Schreiben vom 06.04.2011
- Kabel Deutschland mit Schreiben vom 15.04.2011
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. mit Schreiben vom 28.04.2011
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH mit Schreiben vom 06.05.2011
- Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Schreiben vom 08.04.2011
- Landratsamt Kelheim – Städtebau mit Schreiben vom 11.05.2011
- Landratsamt Kelheim – Abfallrecht mit Schreiben vom 11.05.2011
- Landratsamt Kelheim – Kreisstraßenverwaltung mit Schreiben vom 11.05.2011
- Landratsamt Kelheim – Gesundheitswesen mit Schreiben vom 11.05.2011
- Landratsamt Kelheim – Straßenverkehrsrecht mit Schreiben vom 11.05.2011

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben des Landratsamtes Kelheim -Untere Naturschutzbehörde- vom 11.05.2011:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in der Begründung eine öffentliche Grünfläche aufgeführt wird (6. Flächenbilanz). Diese öffentliche Grünfläche ist entlang der Pötzmeser Straße auch im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten. Die aktuelle Planung beinhaltet aber keine entsprechende planliche Festsetzung. Wir bitten, dies anzupassen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Planung wird angepasst und die Fläche an der Pötzmeser Straße als öffentliche Grünfläche mit Zufahrten zu den Baugrundstücken ausgewiesen.

3.2 Schreiben des Landratsamtes Kelheim –Immissionsschutz- vom 11.05.2011:

Gegen die o. g. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass über den im Süden gelegenen Reiterhof schon öfters Beschwerden über Lärm- und Geruchsbelästigungen vorgebracht wurden. Wenn nun die Bebauung noch weiter an diese Anlage heranrückt, vergrößert sich zwangsläufig der Bereich möglicher betroffener Nachbarn. Weitere Ausweitungen sollten in diesem Bereich daher nicht mehr erfolgen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei künftigen Bauleitplanungen beachtet.

3.3 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 11.05.2011 – allg. Hinweis zum Bauplanungsrecht:

Aus Gründen der Rechtssicherheit und auch der Übersichtlichkeit wird empfohlen, die Verfahrensvermerke sowie die Festsetzungen auf dem „Plan“ anzubringen. Die getrennte Darstellung in Form einer „Blattsammlung“ kann zu späteren Rechtsproblemen führen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.