

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ingolstädter Straße Süd", Änderung mit Deckbl.-Nr. 6 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 18.01.2017 bis 17.02.2017 statt. Dabei wurden folgende Anregungen geäußert:

1.1 Anwohner, Oefelestraße 10, 84048 Mainburg vom 12.02.2017

Leider war es uns nicht möglich am 08.02.2017 an der öffentlichen Sitzung teilzunehmen, 17:30 Uhr ist für uns, als in München arbeitende, nur ganz bedingt möglich. Deshalb möchten wir uns gerne schriftlich zu oben genanntem Projekt äußern.

Wir wohnen in der Öfelestraße 10, direkt in der Kurve zur Prechtlstraße.

Vor 14 Jahren haben wir uns bewusst dazu entschlossen, nicht in München nach einem Eigenheim zu suchen, sondern das Pendeln in Kauf zu nehmen und auf das „ruhige“ Land zu ziehen. Hier, in mitten von Einfamilienhäusern sollte unsere Zukunft sein.

Nun bekommen wir doch in unmittelbarer Nachbarschaft 24 Wohneinheiten. Was genau das für Auswirkungen haben wird, können wir uns wahrscheinlich nur ansatzweise vorstellen. Was wir uns aber sehr genau vorstellen können ist das neue Verkehrsaufkommen.

Vielleicht haben Sie ja sogar gelegentlich mal Zeit sich davon selber zu überzeugen - am besten Freitag-nachmittag oder Samstagvormittag - aber auch an anderen Tagen ist es kein Vergnügen, von der Prechtlstraße auf die Freisinger Straße abzubiegen. Egal, ob nach rechts, weil der kleine Wendekreis eine komplett freie Freisinger Straße erfordert, oder nach links, das klappt meist erst nach mehreren Minuten. Außerdem ist da noch der Radweg, den man kaum einsehen kann und auch mit vorsichtigem Ran tasten muss man wirklich extrem aufpassen, dass man hier niemanden vom Rad fährt.

Also, was passiert? Das gleiche, dass schon alle anderen Autofahrer machen, die dort nicht rausfahren wollen. Alle fahren über die Öfelestraße. Die wunderbare Kurve bringt es mit sich, dass trotz „Zone 30“ mit voller Geschwindigkeit bei uns um die Kurve „geschossen“ wird. Wir haben nicht nur kleine Kinder, nein, es ist in den letzten Jahren bereits vier Mal jemand in unseren Zaun gefahren, nur einer mit Meldung, dreimal Fahrerflucht. Des Weiteren kommt es hier auch zu einem erhöhten Lärmpegel und unzähligen parkenden und anfahrenen Autos.

Wir sind wirklich mehr als verärgert! Muss das wirklich sein? Und bitte berichten Sie uns jetzt nicht vom „Mischgebiet“. Wir haben rund um Mainburg wirklich genug Gewerbegebiet. Hier sei auch noch der Brand erwähnt, den es einen Häuserblock weiter in 2016 gab. Einfach viel zu gefährlich!

Es gab doch irgendwann mal den Slogan in dem es um ein „attraktives Mainburg“ ging. Und Sie wissen sicherlich selber, wie viele Familien nach einem geeigneten Grundstück für ein Einfamilienhaus suchen.

Wir bitten Sie um eine zeitnahe schriftliche Stellungnahme zu folgenden Punkten:

- Verbesserte Ausfahrt auf die Freisinger Straße (Verbreiterung der Straße, weniger Hecke an der Ecke, ggf. eine Ampel)
- Ein komplettes Parkverbot für die Prechtlstraße und Öfelestraße

- Lärmschutz und Sichtschutz für das neue Projekt
- Inwieweit muss die Bauzeit bedingungslos hingenommen werden? Bereits die Baumfällarbeiten haben unser Haus mehrmals zum Vibrieren gebracht. Weiteres großes Gerät ist zu erwarten, unsere Kinder schlafen mittags noch.
- Beim Hochwasser 2013 hatten wir Grundwasser in den Lichtschächten und dann im Keller.
- Nun fehlt hier eine weitere Freifläche und der Kanal hat noch mehr zu leisten. Kann das alles funktionieren?
- Wir mussten mit unserem Bauplan alle Nachbarn ablaufen und unterzeichnen lassen, muss das die Firma Bösl auch?
- Warum entscheidet sich die Stadt Mainburg immer öfter dazu, Mehrfamilienhäuser bauen zu lassen? Der Wunsch nach Einfamilienhäusern ist da. Viele verschiedene Menschen unter einem Dach führen doch früher oder später immer zu Spannungen.
- Wir hatten bis jetzt eine wunderbare Grünlandschaft vor unserm Haus, in der es sogar einen Specht und mehrere Eichhörnchen gab. Inwieweit ist hier die Grünanlage gewährleistet?
- Auf Seite der Öfelestraße liegen 4 Stellplätze. Sind das reine Stellplätze oder werden diese überdacht? Erfolgt die Zufahrt von der Öfelestraße oder könnte die wünschenswerterweise auch „von innen“ (innerhalb des Projektes) erfolgen?

Gerne würden wir nun woanders hinziehen. Wir bitten Sie deshalb, uns zeitnah eine Information über mögliche freie Grundstücke, möglichst in Mainburg, zukommen zu lassen. Es würde uns freuen, wenn Sie bis zum 28.02.2017 schriftlich Stellung nehmen könnten.

Vielen Dank für Ihre Mühe.

- Mit 8:0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme der Anlieger Oefelestraße 10 wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Mainburg bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und würdigt die Aussagen wie folgt:

Grundsätzlich ist zu den Aussagen der Anlieger festzuhalten, dass es sich bei der vorliegenden Fläche um ein gegenwärtig kaum genutztes Mischgrundstück handelt, das als innerörtliche Brachfläche zu beurteilen ist. Dabei ist es durchaus legitim, diese Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen. Dies erfolgt nun auf Ebene eines kommunal gesteuerten Bauleitplanverfahrens, unter Mitwirkung der Stadt Mainburg als Planungsträger. Dies stellt im Ergebnis einen deutlichen Vorteil dar, gegenüber der Überplanung auf Ebene einer Einzelbaugenehmigung.

Nach Auffassung der Stadt Mainburg ist dabei die vorliegende Planung durchaus als städtebauliche Aufwertung zu beurteilen, wie dies im Übrigen von den betreffenden Fachbehörden gleichermaßen beurteilt wird. Vorgesehen ist dabei ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 3.200 qm mit insgesamt drei Gebäuden zu entwickeln, die sich dabei überwiegend als Wohnnutzung darstellen. Dies stellt im Hinblick der aktuellen Situation am Wohnungsmarkt in der Stadt Mainburg eine willkommene Entwicklung dar, an der in jedem Fall beabsichtigt festzuhalten ist. Eine Entwicklung als tatsächliche Gewerbefläche an diesem Standort wird hingegen nicht für angebracht beurteilt.

Situationsbedingt bedeutet dies natürlich als Konsequenz im unmittelbaren Umfeld eine bauliche Veränderung, die sich nach Auffassung der Stadt jedoch durchaus vernünftig integrieren lässt, auch im Hinblick der zukünftigen Verkehrssituation. So wird durch die Zufahrt der geplanten Tiefgarage über die Freisinger Straße, ein Anteil des zukünftig anfallenden Verkehrs aus dem Siedlungsbereich herausgehalten. Ein Teilbereich wird über die Prechtlstraße erschlossen. Somit erfolgt eine sinnvolle Verteilung des anfallenden Verkehrs. Zudem werden alle erforderlichen Stellplätze mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit am Grundstück selbst nachgewiesen.

In Ergänzung hierzu ist zur Thematik der Verkehrssituation im westlichen Siedlungsbereich der „Ingolstädter Straße Süd“ aus fachlicher Sicht zu beurteilen, dass die im Bestand vorhandenen Erschließungsstraßen als verkehrstechnisch ausreichend beurteilt werden können, um den Verkehr aufzunehmen. Zusätzlich wird entlang der Prechtlstraße an der Nordseite bis zur Freisinger Straße ein Gehweg errichtet, um für Fußgänger die Situation verkehrssicher zu gestalten.

Im Ergebnis ist in dieser Hinsicht abzuwarten, wie sich der Verkehr tatsächlich entwickelt und ob darüber hinaus zusätzliche Maßnahmen zu ergreifen sind. Diese stellen dann Verkehrssicherungsmaßnahmen dar, die von der Stadt Mainburg zu veranlassen sind und auf Ebene dieses Bauleitplanverfahrens rechtlich nicht abschließend geregelt werden können.

Im Weiteren wird zu den vorgebrachten Punkten auf die Planbeschreibung in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Darin sind sämtliche relevanten Belange im Zusammenhang mit der Entwicklung dieses Standortes abgearbeitet, die selbstverständlich einer fachlichen und rechtlichen Prüfung im Zusammenhang dieses Verfahrens unterliegen. Dies betrifft u.a. die Anforderungen im Hinblick Erschließung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Immissionsschutz, Brandschutz, Denkmalschutz, Energieversorgung etc. Diese Anforderungen können selbstverständlich vollumfänglich Berücksichtigung finden und sichern den Bestand der vorhandenen Bebauungen ohne Einschränkungen fort. Dies gilt insbesondere auch für die Entwässerung, die am Grundstück des Vorhabens separat zu organisieren ist.

Im Ergebnis möchte die Stadt Mainburg allen Anwohnern dieses Siedlungsbereiches zusichern, dass eine den Verhältnissen angebrachte Entwicklung stattfindet, die lediglich zeitlich bedingt im Zuge der Baumaßnahmen mit Beeinträchtigungen verbunden sein wird. Dabei wird nochmals auch in Bezug auf die Gesamtsituation in Mainburg, auf den äußerst dringend benötigten Bedarf an Wohnraum hingewiesen. Dieses Projekt stellt dabei einen Baustein für die Entwicklung im Stadtgebiet dar, den es für die Zukunft noch umfänglich gilt auszubauen.

Daher wird auch von den Anwohnern dieses Siedlungsbereiches um entsprechendes Verständnis gebeten, um die Stadt Mainburg auf dem Weg zu einem sozialen und gerechten Wohnstandort zu entwickeln.

1.2 Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern e.V. vom 17.02.2017

Planvorhaben laut Begründung Bebauungsplan

- Der Stadtrat der Stadt Mainburg hat in seiner Sitzung am 29.11.2016 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ingolstädter Straße Süd“ mit Deckblatt Nr. 6 zu ändern.
- Wesentliches Ziel der Planung ist es, das Plangebiet städtebaulich neu zu ordnen und eine bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1342/1 der Gemarkung Mainburg zwischen Oefelesstraße im Westen, Prechtelstraße im Süden und Freisinger Straße im Osten.
- Anlass für die Erstellung des Deckblattes ist eine städtebauliche Neuordnung der betreffenden Grundstücksfläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diese Maßnahme unterliegt den Richtlinien einer innerörtlichen Nachverdichtung und soll vorwiegend zur Deckung von dringend benötigtem Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes beitragen. Vorgesehen ist hierbei die Errichtung von baulichen Entwicklungen in Form von Wohnungen als Miet- oder Teileigentum in Kombination mit der Unterbringung von nichtstörenden gewerblichen Nutzungen als Geschäfts- und Bürogebäude, um den standörtlichen Charakter einer Mischnutzung insbesondere im Osten zur Freisinger Straße aufrechtzuerhalten. Planerische Zielsetzung ist es dabei im Wesentlichen, innerhalb des Stadtgebietes geeignete Standorte für eine bauliche Nutzung zu mobilisieren. Der vorliegende Standort am südlichen Randbereich des Stadtgebietes bietet hierbei die Möglichkeit zu einer städtebaulichen Aufwertung und soll im Ergebnis die vorhandenen Entwicklungen fortführen. Das Planungsgebiet ist dabei im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Mainburg bereits als Mischgebiet dargestellt. Eine Änderung ist daher nicht erforderlich.
- Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist auf ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (MI) ausgerichtet.

Anmerkungen und Bewertungen im Rahmen der Beteiligung

Verkehr

- Laut Begründung zum Bebauungsplan, unter 8.3.1 Verkehr, wird ausgeführt, dass *“...in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt die Zufahrt zur Tiefgarage soweit nach Westen verlegt (wird), dass zwei Autos im Zufahrtsbereich warten können, ohne dass ein Rückstau auf der Freisinger Straße entsteht.”* Diese Ausführungen, zusammen mit den weiteren zu Verkehr und Erschließung angeführten Begründungsinhalten, genügen in keiner Weise der Komplexität und den durch die vorgesehene Planung aufgeworfenen Fragen zum Verkehr. Die Funktionsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung sowie die reibungslose Abwicklung des Zu- und Abfahrtsverkehrs im Hinblick auf den Anschluss an die Freisinger Straße werfen erhebliche Zweifel auf.

- Die der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmende Ein- und Ausfahrtssituation der Tiefgarage im Nordosten des Bebauungsplanbereiches, sowie die Lage der beiden unmittelbar an der Tiefgaragenzufahrt situierten Stellplätze, ist vollkommen ungeeignet. Weder reicht, unter Berücksichtigung erforderlicher Wende-/Rangieradien, der Aufstellbereich für zwei von der Freisinger Straße kommende Pkw, geschweige größere Lieferfahrzeuge, aus, noch kann, entsprechend dem mit der vorliegenden Zahl der Nutzungen auf dem Grundstück zu erwartenden Bedarf, eine geordnete gleichzeitige Abwicklung ein- und ausfahrender Fahrzeuge aus Tiefgarage und Grundstück bei zusätzlicher Bedienung der beiden vorgesehenen oberirdischen Stellplätze gewährleistet werden. Die Abwicklung ein- und ausfahrender Fahrzeuge aus Tiefgarage und Grundstück lässt zudem sicherheitsbedenkliche Auswirkungen durch die unübersichtliche Situation, geschuldet dem Zusammenwirken aus Ein- und Ausfahrt auf die Freisinger Straße, einspuriger Tiefgaragenauffahrt mit Ampelregelung sowie rückwärts in den Tiefgaragenauffahrtsbereich stoßender Fahrzeuge, welche die beiden unmittelbar an der Tiefgaragenausfahrt gelegenen Stellplätze nutzen, erwarten. Beim Zusammenwirken mehrerer Verkehrsbewegungen aus und auf das Grundstück im Bereich der Freisinger Straße, wie diese häufig auftreten dürften, sind zudem unvermeidbare Einbeziehungen/Blockierungen des Fußweges sowie Rangiertätigkeiten mit Auswirkungen auf die Freisinger Straße zu vermuten.
- Die vorgesehenen ca. 24 Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten lassen einen erheblichen Ziel- und Quellverkehr erwarten, welcher u.a. zu den vorstehend angeführten Erschließungs- und Verkehrsabwicklungsproblemen führt. Durch die neuen Nutzungen entsteht aber auch eine erhebliche Belastung für das direkte Umfeld des Bebauungsplanbereiches. So sind Parksuchverkehr und Fahrtbewegungen auf den bereits aktuell gerade ihre Funktion als Erschließungsstraßen des vorhandenen Wohnumfeldes noch erfüllenden Straßen, Prechtlstraße im Süden sowie Oefelestraße im Westen, zu erwarten. Hier ist nicht nachzuvollziehen, warum hier keine Längsparker für Besucherverkehr entlang Oefelestraße und Prechtlstraße vorgesehen sind, wie dies sinnvollerweise auch gefordert wurde im Bebauungsplan "Hopfenweg bis Zieglerstraße" Deckblatt-Nr. 10 aus dem Jahr 2016 und warum keine Aufweitung der Engstellen auf eine durchgängig gleiche Straßenbreite entlang der Prechtlstraße vorgesehen ist.
- In einer ähnlichen Engstellensituation im Bebauungsplan "Hopfenweg bis Zieglerstraße" Deckblatt-Nr. 10 aus dem Jahr 2016 wurde ebenfalls eine Aufweitung auf durchgängig gleiche Straßenbreite gefordert.
- Durch die an die Freisinger Straße herangerückte südöstliche Gebäudekante des Hauses 1 fehlt in der Einmündung der Prechtlstraße in die Freisinger Straße ein ausreichendes Sichtdreieck. Diese kritische Sicherheitssituation, ebenso wie die Erfordernis für Rechtsabbieger von der Freisinger Straße kommend einen Rückstau zu vermeiden, da ausfahrende Fahrzeuge die Einmündung in die Prechtlstraße behindern können, erfordert eine Aufweitung des Einmündungsbereiches Freisinger Straße/Prechtlstraße.

Schallschutz

- Die in Folge der Verkehrslärmbelastung erwarteten Schallimmissionswerte am Haus 1 des Bebauungsplanbereiches (östlich gelegenes Gebäude mit Lage an der Freisinger Straße) verletzen sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte des Schallschutzes (vgl. Prognostizierte Beurteilungspegel vgl. Plan 1-7 in: Hoock Farny Ingenieure: SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN, Deckblatt Nr. 06 zum Bebauungsplan "Ingolstädter Straße Süd" der Stadt Mainburg Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Verkehrslärm, v. 10.01.2017). Die Überschreitungen der zulässigen Lärmpegel - in Folge der höchsten Lärmimmissionen - fallen, nachvollziehbarerweise, umso höher aus, desto näher an der Freisinger Straße gelegen. Die massiven Überschreitungen der zulässigen Lärmpegel am Haus 1 sind wesentliches Resultat der weit nach Osten, Richtung Freisinger Straße, gerückten Situierung des Gebäudes. Auffällig ist hierbei, dass dieses Haus 1 des Bebauungsplanbereiches deutlich geringere Abstände zur Freisinger Straße aufweist, als die bestehenden Wohngebäude auf der Westseite der Freisinger Straße.
- Im Hinblick auf die Situierung der oberirdischen Stellplätze sowie die Ein- und Ausfahrten auf die Prechtlstraße sind den übermittelten Unterlagen keine Ausführungen zu entnehmen, inwieweit Lärmemissionen durch die zu- und abfahrenden Fahrzeuge lärmbedenkliche Auswirkungen auf

die unmittelbar umliegenden Grundstücke mit Wohnnutzungen, insbes. Fl-St.Nrn. 1325/2, 1325/7, 1325/8 und 1325/5 haben.

Städtebauliches Konzept

- Die laut Begründung zum Bebauungsplan, unter 8.1 Städtebauliches Konzept angeführte Ausführung "...Die Gebäudekante von Haus 1 im Osten orientiert sich an der Gebäudeflucht der bestehenden Bebauung im Norden..." kann insoweit nicht nachvollzogen werden, als dass sowohl die Gebäudekante deutlich aus der Flucht der im Norden wie auch Süden in der Bestandsbebauung vorliegenden Gebäudeabstände zur Freisinger Straße ragt, als auch eine deutlich abweichende Ausrichtung der Gebäudeachse/Gebäudekante vorliegt, so dass das städtebaulich nachvollziehbar angeführte Ziel einer durchgängigen Gebäudeflucht gerade durch Haus 1 durchbrochen wird.

Haus 1

- Über die Einzelbelange betreffenden Anregungen und der festgestellte Klärungsbedarf hinaus, wirft in Zusammenschau der Aspekte insbesondere das vorgesehene Haus 1 erhebliche Zweifel an der städtebaulichen Eignung auf. Nicht nur, dass die auf der gesamten Westseite der Freisinger Straße verfolgte Linie und Ausrichtung der Wohngebäude durchbrochen wird und sich hieraus Negativauswirkungen für das Stadtbild ergeben, sondern auch die im Hinblick auf Verkehr und Lärmschutz durch die Größe und Situierung des Hauses 1 verursachten Probleme sind kritisch zu werten.
- Mit dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung und der anvisierten Bereitstellung zusätzlichen Wohnraumes besteht Übereinstimmung, allerdings darf dies nicht zu Lasten einer möglichst qualitätsvollen Entwicklung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Mainburg gehen. So ist darauf zu verweisen, dass, zusammengefasst bewertet, die vorstehend ausgeführten Aspekte erhebliche Zweifel im Hinblick auf die gemäß § 1 Abs.5 BauGB erforderliche geordnete städtebauliche Entwicklung durch die vorliegende Bebauungsplanung aufkommen lassen. Nach vorliegender Einschätzung weist die vorliegende Planung klaren Anpassungs- und ergänzenden Klärungsbedarf auf. Besonders zu verweisen ist auf unverzichtbare, fundierte Klärungen und Nachweise zur verkehrlichen Funktionsfähigkeit und Sicherheit im Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanung.

- Mit 8:0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bund der Selbständigen wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Planvorhaben laut Begründung Bebauungsplan

Die Zusammenfassung hinsichtlich Planvorhaben laut der Begründung des Bebauungsplans wird zur Kenntnis genommen.

Anmerkungen und Bewertungen im Rahmen der Beteiligung

Verkehr

Die notwendigen Sichtdreiecke an der Einmündung Prechtelstraße in die Freisinger Straße sind beiderseits eingehalten und für die Verkehrsteilnehmer ist ausreichende Sicht gewährleistet. Zusätzlich ist die südöstliche Gebäudekante von Haus 1, wie bereits im Bebauungsplan gestrichelt dargestellt, zurückversetzt. Das Obergeschoss kragt aus und beschreibt lediglich die im Bebauungsplan dargestellte Kubatur.

Schallschutz

In Bezug auf die gesamten Belange des Immissionsschutzes wird einerseits auf die prognostizierten Aussagen in der Begründung und im weiteren auf das Schallschutzgutachten Bezug genommen. Darin sind in Abstimmung mit den hierfür erforderlichen Fachstellen, alle notwendigen Maßnahmen ergriffen.

Städtebauliches Konzept

Die vorgebrachten Einwände hinsichtlich des städtebaulichen Konzepts ergehen zur Kenntnis. Die südöstliche Gebäudekante von Haus 1 ist, wie bereits im Bebauungsplan gestrichelt dargestellt, auf der Flucht der nördlichen und östlichen Bestandsgebäude zurückversetzt. Die durchgängige Gebäudeflucht im Bestand wird so nicht durchbrochen. Eine städtebauliche Ordnung an der Bauzeile der Freisinger Straße ist dabei nicht ausschließlich an der im Bestand vorhandenen Gebäudestellung zu beurteilen. Vielmehr ist es ausschlaggebend, den Lückenschluss baulich zu schließen und die vorhandenen Baufluchten aufzugreifen. Dies ist in vorliegender Situation vollumfänglich erbracht und wird im Übrigen auch gleichermaßen von den zuständigen Fachbehörden beurteilt.

Die vorgebrachten Zweifel an der städtebaulichen Ordnung sind in jedem Fall fachlich nicht gerechtfertigt und werden daher von der Stadt Mainburg entschieden zurückgewiesen.

In Ergänzung zu den formulierten Aussagen ist aus Sicht der Stadt Mainburg darüber hinaus noch folgendes anzumerken:

Grundsätzlich ist zu den Aussagen des Bund der Selbstständigen festzuhalten, dass es sich bei der vorliegenden Fläche um ein gegenwärtig kaum genutztes Mischgrundstück handelt, das als innerörtliche Brachfläche zu beurteilen ist. Dabei ist es durchaus legitim, diese Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen. Dies erfolgt nun auf Ebene eines kommunal gesteuerten Bauleitplanverfahrens, unter Mitwirkung der Stadt Mainburg als Planungsträger. Dies stellt im Ergebnis einen deutlichen Vorteil dar, gegenüber der Überplanung auf Ebene einer Einzelbaugenehmigung.

Nach Auffassung der Stadt Mainburg ist dabei die vorliegende Planung durchaus als städtebauliche Aufwertung zu beurteilen, wie dies im Übrigen von den betreffenden Fachbehörden gleichermaßen beurteilt wird. Vorgesehen ist dabei ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 3.200 qm mit insgesamt drei Gebäuden zu entwickeln, die sich dabei überwiegend als Wohnnutzung darstellen. Dies stellt im Hinblick der aktuellen Situation am Wohnungsmarkt in der Stadt Mainburg eine willkommene Entwicklung dar, an der in jedem Fall beabsichtigt ist festzuhalten. Eine Entwicklung als tatsächliche Gewerbefläche an diesem Standort wird hingegen nicht für angebracht beurteilt.

Situationsbedingt bedeutet dies natürlich als Konsequenz im unmittelbaren Umfeld eine bauliche Veränderung, die sich nach Auffassung der Stadt jedoch durchaus vernünftig integrieren lässt, auch im Hinblick der zukünftigen Verkehrssituation. So wird durch die Zufahrt der geplanten Tiefgarage über die Freisinger Straße, ein Anteil des zukünftig anfallenden Verkehrs aus dem Siedlungsbereich herausgehalten. Ein Teilbereich wird über die Prechtelstraße erschlossen. Somit erfolgt eine sinnvolle Verteilung des anfallenden Verkehrs. Zudem werden alle erforderlichen Stellplätze mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit am Grundstück selbst nachgewiesen.

In Ergänzung hierzu ist zur Thematik der Verkehrssituation im westlichen Siedlungsbereich der „Ingolstädter Straße Süd“ aus fachlicher Sicht zu beurteilen, dass die im Bestand vorhandenen Erschließungsstraßen als verkehrstechnisch ausreichend beurteilt werden können, um den Verkehr aufzunehmen. Zusätzlich wird entlang der Prechtelstraße an der Nordseite bis zur Freisinger Straße ein Gehweg errichtet, um für Fußgänger die Situation verkehrssicher zu gestalten.

Abzuwarten bleibt in dieser Hinsicht, wie sich der Verkehr tatsächlich entwickelt und ob darüber hinaus zusätzliche Maßnahmen zu ergreifen sind. Diese stellen dann Verkehrssicherungsmaßnahmen dar, die von der Stadt Mainburg zu veranlassen sind und auf Ebene dieses Bauleitplanverfahrens rechtlich nicht abschließend geregelt werden können.

Im Ergebnis möchte die Stadt Mainburg allen Anwohnern dieses Siedlungsbereiches zusichern, dass eine den Verhältnissen angebrachte Entwicklung stattfindet, die lediglich zeitlich bedingt im Zuge der Baumaßnahmen mit Beeinträchtigungen verbunden sein wird. Dabei wird nochmals auch in Bezug auf die Gesamtsituation in Mainburg, auf den äußerst dringend benötigten Bedarf an Wohnraum hingewiesen. Dieses Projekt stellt dabei einen Baustein für die Entwicklung im Stadtgebiet dar, den es für die Zukunft noch umfänglich gilt auszubauen.

Daher wird auch von den Anwohnern dieses Siedlungsbereiches um entsprechendes Verständnis gebeten, um die Stadt Mainburg auf dem Weg zu einem sozialen und gerechten Wohnstandort zu entwickeln.

2. Einwände oder Anregungen bei der öffentlichen Darlegung und Anhörung

Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung am 08.02.2017 im Rathaus der Stadt Mainburg. Die Fragen der Anwesenden wurden erhört. Es wurden keine Anträge gestellt.

II. Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18.01.2017 bis 17.02.2017 statt. Insgesamt wurden 36 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Landesgeschäftsstelle Nürnberg
- Deutsche Post AG Bauen
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- Kreisjugendring
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Kelheim, Abt. Bauordnungsrecht
- Landratsamt Kelheim, Abt. Gesundheitswesen
- Regionaler Planungsverband Region 13, Landshut
- Zweckverband-Wasserversorgung Hallertau
- Stadt Geisenfeld

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

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Abensberg vom 17.01.2017
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 08.02.2017
- Bayer. Bauernverband vom 24.01.2017
- LRA Kelheim, Abt. Städtebau vom 14.02.2017
- LRA Kelheim, Abt. Abfallwirtschaft – staatlich vom 14.02.2017
- LRA Kelheim, Abt. Straßenverkehrsrecht vom 14.02.2017
- LRA Kelheim, Abt. Feuerwehrewesen / Kreisbrandrat vom 14.02.2017
- Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsicht vom 03.02.2017
- Polizeiinspektion Mainburg vom 19.01.2017
- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 17.02.2017
- Gemeinde Rudelzhausen vom 18.01.2017
- Markt Wolnzach vom 26.01.2017
- VG Mainburg vom 18.01.2017

3. Anregungen und Einwände wurden von folgenden Fachstellen vorgetragen:

3.1 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 08.02.2017

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- Mit 8:0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Leitungsträgers wird zur Kenntnis genommen.

Im Zusammenhang mit den Neubaumaßnahmen im Änderungsbereich wird mit dem Leitungsträger die zukünftige Verlegung erforderlicher Telekommunikationslinien im Detail abgestimmt. Dies betrifft Leitungsverlegungen auf den privaten Grundstücksflächen. Flächen innerhalb öffentlicher Verkehrsstrassen werden dabei nicht betroffen sein. Dies stellt in erster Linie Maßnahmen auf Ebene der Erschließungs- und Entwässerungsplanung im Nachgang des Bauleitplanverfahrens dar und wird auf dieser Ebene detailliert geklärt.

Die im Bestand vorhandenen Leitungstrassen werden anhand des dargestellten Lageplans in die Planung integriert unter Ziffer 8.3.5 -Telekommunikation (Nummerierung wird von Ziffer 8.3.4 auf Ziffer 8.3.5 angepasst, da der Punkt Erdgas noch mit aufgenommen wird) in der Begründung.

Die Hinweise hinsichtlich Pflanzungen im Leitungsbereich ergehen zur Kenntnis. Aussagen hierzu sind bereits in der Planung berücksichtigt.

3.2 Bayernwerk AG, Schreiben vom 18.01.2017

Wir haben die Unterlagen überprüft.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.

Im geplanten Baubereich befindet sich derzeit noch ein Wohngebäude Freisinger Str. 24 mit einem noch in Betrieb befindlichen Kabelhausanschluss.

Wir weisen deshalb im Vorfeld darauf hin, dass für den erforderlichen kostenpflichtigen Rückbau des Hausanschlusses, rechtzeitig ein entsprechender Antrag, durch ein beauftragtes Elektro Unternehmen beim Netzcenter der Bayernwerk AG, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm einzureichen ist.

Die Versorgung der geplanten Wohngebäude erfolgt über neu zu verlegende Hausanschlusskabel aus dem bestehenden Niederspannungskabelnetz der Bayernwerk AG.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten, sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Stadt Mainburg) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

- Mit 8:0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Energieträgers wird zur Kenntnis genommen.

Im Zusammenhang mit den Neubaumaßnahmen im Änderungsbereich wird mit dem Energieversorger die zukünftige Verlegung erforderlicher Hausanschlussleitungen im Detail abgestimmt. Dies betrifft Leitungsverlegungen auf den privaten Grundstücksflächen. Flächen innerhalb öffentlicher Verkehrsstrassen werden dabei nicht betroffen sein. Dies stellt in erster Linie Maßnahmen auf Ebene der Erschließungs- und Entwässerungsplanung im Nachgang des Bauleitplanverfahrens dar und wird auf dieser Ebene detailliert geklärt.

Die im Bestand vorhandenen Leitungstrassen werden anhand des dargestellten Lageplanes in die Planung integriert unter Ziffer 8.3.3-Energie in der Begründung.

3.3 ESB – Energienetze Bayern GmbH & Co., Schreiben vom 18.01.2017

Das derzeitige Gebäude Freisinger Str. 24 ist mit Gas versorgt.

Bitte vor Abriss die Gasleitung vom Gebäude trennen lassen.

Eine Versorgung der Neubauten mit Erdgas ist möglich.

Plan für weitere Planung liegt bei.

- Mit 8:0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Energieträgers wird zur Kenntnis genommen.

Der Gliederungspunkt Erdgas wird unter Ziffer 8.3.4 Erdgas noch ergänzend in die Begründung aufgenommen. Im Zusammenhang mit den Neubaumaßnahmen im Änderungsbereich wird mit dem Energieversorger, wenn nötig, die zukünftige Verlegung erforderlicher Hausanschlussleitungen im Detail abgestimmt. Dies betrifft Leitungsverlegungen auf den privaten Grundstücksflächen. Flächen innerhalb öffentlicher Verkehrsstrassen werden dabei nicht betroffen sein. Dies stellt in erster Linie Maßnahmen auf Ebene der Erschließungs- und Entwässerungsplanung im Nachgang des Bauleitplanverfahrens dar und wird auf dieser Ebene detailliert geklärt.

Die im Bestand vorhandenen Leitungstrassen werden anhand des dargestellten Lageplanes in die Planung integriert unter Ziffer 8.3.4-Erdgas in der Begründung.

3.4 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 15.02.2017

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen. Wir möchten in diesem Zuge jedoch darauf hinweisen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verschiedene Gewerbe- / Handwerksbetriebe befinden. Der branchentypischen Eigenart dieser Betriebe nach können von diesen auch betriebsbedingte Emissionen ausgehen.

Durch die Schaffung neuer und zusätzlicher schützenswerter Immissionsorte (neue Wohnbebauung) können der Bestandsschutz betroffener Betriebe sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten gefährdet sein.

Eine heranrückende Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe ist besonders dann kritisch zu bewerten, wenn keine ausreichenden Abstände eingehalten werden, da bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Der angestrebte Erhalt einer Mischnutzung ist zu begrüßen. Dabei sollte Berücksichtigung finden, dass im MI-Gebiet eine tatsächliche Mischnutzung realisiert wird, um eine schleichende Entmischung („Umkippen“) des MI-Gebietes zu vermeiden.

Wir können der Aufstellung des Bebauungsplanes zustimmen, insofern sich die Standortqualität für die bestehenden Gewerbebetriebe nicht verschlechtert und sowohl der Bestandsschutz als auch bereits genehmigte Nutzungserlaubnisse für Gewerbebetriebe zukünftig nicht eingeschränkt werden.

Weitere Informationen, die gegen die übrigen Planungen sprechen, liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

- Mit 8:0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz ergeht zur Kenntnis.
Im Detail ergeht hierzu folgende Würdigung:

Standörtliche Gegebenheiten

Bezugnehmend auf die Anmerkungen hinsichtlich der standörtlichen Gegebenheiten wird festgestellt, dass sich nördlich und südlich der geplanten Wohnbebauung bereits schutzwürdige Nutzungen in Form von Wohnhäusern im Bestand näher an den beschriebenen gewerblich genutzten Betrieben östlich der Freisinger Straße befinden. Somit erfolgt unter diesen Gesichtspunkten keine tatsächliche zusätzliche Beeinträchtigung.

Erhalt einer Mischnutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden als Zielsetzung eine Mischnutzung und dessen Erhalt, auch im Hinblick eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Wohnen und nicht störenden Gewerbe weiterhin angestrebt. Daher wird Haus 1 als Wohn- & Geschäftshaus festgesetzt. Im Erdgeschoss von Haus 1 werden nicht störende Gewerbebetriebe untergebracht. Darüber können im 1. Obergeschoss Büronutzungen integriert werden. Die weiteren Flächen werden dann mit Orientierung nach Westen für Wohnen genutzt.

Emissionen

Eine Würdigung der aufgeführten Anmerkung hinsichtlich Gewerbelärmimmissionen erfolgt nach einem Abstimmungsgespräch im Landratsamt Kelheim. Aus dem Gespräch ergeben sich jedoch im Hinblick gewerblicher Bestandsnutzungen keine Änderungen der Festsetzungen, die fachlich wie folgt beurteilt werden:

Im Nordosten des Plangebiets in ca. 35 m Entfernung ist ein Einkaufsmarkt ansässig. Das Marktgebäude liegt im Süden des Betriebsgrundstücks, der Parkplatz nördlich "davor". Weil sich die Lieferzone weiterhin an der östlichen Stirnseite des Gebäudes befindet, werden alle relevanten betrieblichen Schallquellen durch das Betriebsgebäude abgeschirmt. Jeglicher Lieferverkehr sowie Be- und Entladetätigkeiten dürfen gemäß der Genehmigung ausschließlich tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr stattfinden. Unter der Prämisse, dass der Betrieb an den Wohnnutzungen auf der gegenüberliegenden Seite der Freisinger Straße die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte einhält, kann somit ausgeschlossen werden, dass an den deutlich weiter entfernten, neu entstehenden Immissionsorten im Plangebiet relevante anlagenbezogene Lärmimmissionen auftreten.

Im Osten ist die Firma Joh. Barth & Sohn ansässig. Das Betriebsgebäude dient als Lagerhalle für Hopfenprodukte und ist massiv gebaut. Produktion findet nicht statt, sodass der Betrieb bzw. dessen Geräuschentwicklungen aus schalltechnischer Sicht vernachlässigbar sind. Die "dahinter" liegenden Flächen und Gebäude wurden zuletzt von der Firma Brand GmbH genutzt, die den Betrieb vor mehreren Jahren aufgegeben bzw. stillgelegt hat. Seither liegt das Gelände brach. Eine Wiederaufnahme der gewerblichen Nutzung ist ausgeschlossen, da der Boden stark verunreinigt ist und das Gelände saniert werden muss.

Eine detaillierte Begutachtung der anlagenbezogenen Geräusche ist aus den zuvor genannten Gründen somit nicht erforderlich.

3.5 IHK Regensburg, Schreiben vom 14.02.2017

Es bestehen keine Einwände unsererseits.

Wir möchten dennoch darauf hinweisen, dass laut BBP Einzelhandelsbetriebe ausgenommen sind, in der Begründung (auf Seite 31) jedoch von Zulassung „kleinerer Läden“ gesprochen wird.

- Mit 8:0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme der IHK Regensburg ergeht zur Kenntnis.

Der vorgebrachte Hinweis zur Begriffsverwendung „kleinere Läden“ im Schalltechnischen Gutachten von hooock farny ingenieure wird beachtet und redaktionell angepasst.

3.6 Landratsamt Kelheim, Abt. Abfallwirtschaft – kommunal, Schreiben vom 14.02.2017

Unter Punkt 8.3.5 wird bereits darauf hingewiesen, dass ausreichende Flächen für die Müllbehälter zu schaffen sind. Weitere Belange der kommunalen Abfallwirtschaft werden nicht berührt.

- Mit 8:0 Stimmen –

Beschluss:

Die Aussagen des LRA-Kelheim, Abt. Abfallwirtschaft – kommunal werden zur Kenntnis genommen.

In der vorliegenden Planung werden, wie bereits beschrieben, ausreichende Flächen für die Müllbehälter bereitgestellt.

3.7 Landratsamt Kelheim, Abt. Naturschutz, Schreiben vom 14.02.2017

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Behandlung der Eingriffsregelung kann aufgrund der auf S. 24 dargestellten gesetzlichen Regelungen entfallen.

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Artenschutzrechtliches Gutachten:

Die sich aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten (Flora und Fauna 2017) ergebenden Maßnahmen sind vollständig und fristgerecht zu erfüllen.

Da voraussichtlich kein weiteres Beteiligungsverfahren folgen wird (hier Verfahren nach § 13a BauGB), ist die Festsetzung Nr. 12 hinfällig. Das Gutachten muss Bestandteil der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans werden.

Zudem ist eine Ausfertigung des Gutachtens an die Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten.

2. Artenschutzmaßnahmen:

Die Fertigstellung der Maßnahmen muss bei der Unteren Naturschutzbehörde angezeigt werden.

3. Artenschutz - Fristen:

Unvermeidbare Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit ausgeführt werden.

4. Gehölzpflanzungen - planliche Festsetzung:

Bei den planlichen Festsetzungen „Einzelgehölz - Planung“ und „Baum-/Strauchpflanzung - Planung“ sollte eine Verknüpfung zu den jeweiligen Pflanzlisten in Festsetzung Nr. 11 hergestellt werden. Zudem sollte festgelegt werden, ob die Standorte der Pflanzungen lagemäßig festgelegt oder beispielhaft sind.

- Mit 8:0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des LRA-Kelheim, Abt. Naturschutz ergeht zur Kenntnis. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

1. Artenschutzrechtliches Gutachten

Die vorgebrachten Hinweise ergehen zur Kenntnis. Am 27.01.2017 erfolgte eine Begutachtung des Baumbestandes durch den Biologen Robert Mayer hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bedeutung für Fledermäuse und Vögel. Horste von Großvögeln waren nicht vorhanden. An drei Obstbäumen befanden sich Spechthöhlen (Buntspecht). An vier weiteren waren Höhlen und Spalten vorhanden, die potentiell als Fledermausquartiere einzustufen sind. An zwei Stellen war Fledermauskot vorhanden. Des Weiteren waren an mehreren Obstbäumen Totholzbereiche und Faulstellen die bereits von xylobionten (gehölzwohnende) Käferarten besiedelt waren. Vorkommen gefährdeter Arten sind hier nicht auszuschließen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht steht einer Fällung nichts entgegen, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:

- Kontrolle der Höhlen durch eine Fachkraft unmittelbar vor der Fällung auf Fledermausbesatz.
- Stammteile mit Totholz und Höhlen werden unter fachlicher Aufsicht gesichert und an nahegelegene geeignete Habitats (Waldrand, Lichtung) verfrachtet.

Das Gutachten wird Bestandteil der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans. Die sich aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten (Flora und Fauna 2017) ergebenden Maßnahmen wurden vollständig und fristgerecht erfüllt. Das artenschutzrechtliche Gutachten von Herrn Robert Mayer wird an die Untere Naturschutzbehörde weitergeleitet.

2. Artenschutzmaßnahmen

Die Fertigstellung der Maßnahmen erfolge am 02.02.2017. Wie im artenschutzrechtlichen Gutachten gefordert wurden die Habitatbäume unmittelbar vor der Fällung kontrolliert. Die zu rettenden Stammabschnitte wurden mit Farbspray markiert und nach der Fällung an einem Waldrand im Nordosten von Mainburg abgelagert. Das Protokoll über die Ökologische Baubegleitung der Baumfällungen von Herrn Robert Mayer wird an die Untere Naturschutzbehörde weitergeleitet.

3. Artenschutz - Fristen

Der Hinweis ergeht zur Kenntnis, die Fällungen wurden außerhalb der Vogelbrutzeiten ausgeführt.

4. Gehölzpflanzungen – planliche Festsetzungen

Die Anmerkung hinsichtlich der Verknüpfung ergeht zur Kenntnis und wird redaktionell ergänzt. Die Standorte der Pflanzungen sind als Festsetzung zu sehen.

3.8 Landratsamt Kelheim, Abt. Immissionsschutz, Schreiben vom 14.02.2017

Die Stadt Mainburg beabsichtigt mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ingolstädter Straße Süd“ durch Deckblatt Nr. 6 die städtebauliche Neuordnung auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1342/1. Im Sinne einer innerstädtischen Nachverdichtung soll Wohnraum und Platz für nichtstörendes Gewerbe geschaffen werden. Die Fläche ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Mainburg bereits als Mischgebiet dargestellt. Geplant ist konkret die Bebauung des Plangebietes mit drei Wohn- bzw. Geschäftsgebäuden (Haus 1, 2 und 3), jeweils mit drei Vollgeschossen.

Straßenverkehrslärm:

Kritisch zu betrachten ist hierbei der von der östlich angrenzenden Freisinger Straße (B 301) ausgehende Straßenverkehrslärm, besonders für das ihr am nächsten gelegene Haus 1.

Es wurden durch das Sachverständigenbüro „hooock farny ingenieure“ Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt (Projektnummer MBG-3885-01 / 3885-01_E01.docx vom 10.01.2017). Das Gutachten erstellt auf Grundlage des Verkehrsaufkommens auf der östlich angrenzenden Freisinger Straße (B 301) eine Immissionsprognose für die drei planungsrelevanten Geschoßebenen in 2,5 m, 5,5 m und 8,5 m Höhe über GOK, außerdem für die Tagzeit in 2,0 m Höhe in Bezug auf schutzbedürftige Außenwohnbereiche.

Die Annahmen und Berechnungen erscheinen plausibel.

- Orientierungswert DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“: Orientierungswerte (OW) sollen nach geltendem und praktiziertem Bauplanungsrecht an maßgeblichen Immissionsorten eingehalten oder besser unterschritten werden, um schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm vorzubeugen.

Grenzwert 16. BImSchV Verkehrslärm: Anwendungsbereich bei Neubau/wesentlicher Änderung des Verkehrsweges; jedoch indirekter Rückschluss zulässig: bei Neubau von Verkehrswegen sind Grenzwerte der 16. BImSchV akzeptabel, also auch bei Bauvorhaben.

Orientierungswerte OW der [dB(A)]	Mischgebiet
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	60
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	50
Immissionsgrenzwerte IGW der 16. BImSchV [dB(A)]	Mischgebiet
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	64
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	54

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der tagsüber in einem Mischgebiet anzustrebende **Orientierungswert** $OW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ vor der Nord-, Ost- und Südfassade von Haus 1 **deutlich um bis zu 10 dB(A) überschritten** wird. So treten vor der der Freisinger Straße (Bundesstraße B 301) zugewandten Ostfassade Beurteilungspegel zwischen 68 und 70 dB(A) auf. Auch vor den nördlichen und südlichen Stirnseiten herrschen Pegel zwischen 58 und 69 dB(A) vor. Eine gesicherte Orientierungswerteinhaltung ist aufgrund der Baukörpereigenabschirmung lediglich vor der Westfassade zu verzeichnen. Der **Immissionsgrenzwert** $IGW_{MI,Tag} = 64 \text{ dB(A)}$ wird ebenfalls **teilweise deutlich um bis zu 6 dB(A) überschritten**.

Zur Nachtzeit sind vor der Ostfassade von Haus 1 nächtliche **Beurteilungspegel zwischen 61 und 63 dB(A)** zu erwarten. Auch an der Nord- und Südfassade herrschen noch **Beurteilungspegel** vor, die sich **zwischen 49 und 62 dB(A)** bewegen. Der nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) anzustrebende **Orientierungswert** $OW_{MI,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$ wird somit **deutlich um bis zu 13 dB(A) verletzt** und selbst der im Zuge der Abwägung zu betrachtende **Immissionsgrenzwert** $IGW_{MI,Nacht} = 54 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV wird **um bis zu 9 dB(A) überschritten**. Eine gesicherte Einhaltung der Orientierungswerte kann aufgrund der Baukörpereigenabschirmung lediglich vor der vom Verkehrslärm abgewandten Westfassade festgestellt werden.

In der Mitte und im Westen des Plangebietes, wo Haus 2 und Haus 3 errichtet werden sollen, wird der Orientierungswert aufgrund des größeren Abstands zur Schallquelle flächendeckend eingehalten.

Grundsätzlich ist die Frage nach der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beantworten. Ein gesunder nächtlicher Schlaf ist nach der DIN 18005-1 bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) nicht mehr gewährleistet.

Die vorliegenden Grenzwertüberschreitungen erfordern Schallschutzmaßnahmen.

- Aktiver Schallschutz:
Aktive Schallschutzmaßnahmen haben Vorrang gegenüber passiven. Wie der Gutachter plausibel ausführt, sind im vorliegenden Fall Lärmschutzwände aufgrund der erforderlichen Höhe und Länge praktisch nicht umsetzbar.
- Passiver Schallschutz:
Eine alternative, schalltechnisch optimierte Gebäudeausrichtung zur verbesserten Eigenabschirmung erscheint aus immissionsfachlicher Sicht bei den gegebenen Platzverhältnissen nicht als zielführend.
Eine schalltechnisch optimierte Grundrissausrichtung bezüglich der Lage schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ist aus immissionsfachlicher Sicht zu prüfen.

Aufgrund der oben genannten Grenzwertüberschreitungen an Haus 1 kann dem Vorhaben aus immissionsfachlicher Sicht nach dem jetzigen Planungsstand nicht zugestimmt werden.

Es sind bereits die Auflagenvorschläge aus dem Gutachten vom 10.01.2017 in die textlichen Festsetzungen übernommen worden.

Als Lösungsvorschlag sind zusätzlich zu diesen aus immissionsfachlicher Sicht folgende Punkte zu beachten:

- Schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Haus 1 sind nach Möglichkeit zur Süd-Fassade zu orientieren. Auf die lärmbelasteten Fassadenseiten (Nord-, Ost- und Süd-Fassade) sind nach Möglichkeit Räume, die nur zum vorübergehenden Aufenthalt vorgesehen sind (Treppenhäuser, Küchen, Bäder, etc.), zu orientieren. Es ist dadurch zu verhindern, dass auf den genannten Fassaden Immissionsorte entstehen.
- Falls an den im Plan gekennzeichneten Fassaden (Nord-, Ost- und Süd-Fassade von Haus 1) Außenwandöffnungen (z. B. Fenster und Türen) entstehen sollen, die zur Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 notwendig sind, ist zwingend eine **Schallschutzfestverglasung** für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume vorzusehen. Schallschutzfestverglasung beinhaltet nicht zu öffnende Fenster und eine Lüftungsanlage, somit sind die Außenwandöffnungen nicht als Immissionsort zu betrachten.
- Die von der gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzfestverglasung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume betroffenen Fassaden (Nord-, Ost, und Süd-Fassade von Haus 1) sind in der Planzeichnung zu kennzeichnen.
- In Verbindung mit Schallschutzfestverglasung sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{AFeq} \sim 20 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten und muss eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

Sonstiges:

Das Gutachten betrachtet den Verkehrslärm, der von der B 301 (Freisinger Straße) ausgeht. Es betrachtet nicht eventuelle Lärmemissionen von Gewerbebetrieben im Umgriff des Bebauungsplanes, so vorhanden z. B. auf der gegenüberliegenden Seite der B 301. Hierzu sollte eine Aussage getroffen werden.

Anmerkung zur textlichen Festsetzung:

Die Festsetzung zum Nachweis der Grenzwerte der 16. BImSchV kann aus fachlicher Sicht hier nicht getroffen werden, da dieser nur im Rahmen des Neubaus oder der wesentlichen Änderung einer Straße gefordert werden kann.

Ob die Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV zugelassen wird, muss im Rahmen des kommunalen Abwägungsprozesses zum Bauleitverfahren ausreichend bewertet und mit anderen öffentlichen Belangen und privaten Interessen gerecht abgewogen werden.

Ein Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV muss aus fachlicher Sicht ausgeschlossen sein. Aus fachlicher Sicht kann nur konstatiert werden, dass die für die Bauleitplanung heranzuziehenden Orientierungswerte für ein Mischgebiet der DIN 18005 Beiblatt 1 sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit an der Nord-, Ost- und West-Fassade von Haus 1 gemäß Gutachten deutlich überschritten werden.

- Mit 8:0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des LRA Kelheim – Abt. Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen. Im Einzelnen ergehen hierzu folgende Aussagen:

Öffentlicher Verkehrslärm

Um zu diskutieren, ob bzw. welche weitergehenden Festsetzungen zum Schutz der zukünftigen Bewohner vor den Verkehrslärmimmissionen der Freisinger Straße in das Deckblatt Nr. 06 zum Bebauungsplan "Ingolstädter Straße Süd" der Stadt Mainburg aufgenommen werden sollen, fand am Mittwoch, den 1.3.2017, ein Abstimmungsgespräch am Landratsamt Kelheim statt. Daran teilgenommen haben Vertreter des Sachgebietes Immissionsschutz des Landratsamtes Kelheim (Hr. Altendorfer, Fr. Rodler), der Stadt Mainburg (Hr. Bürgermeister Reiser, Hr. Dempf), des zuständigen Ingenieurbüros KomPlan (Fr. Winter), des Bauherrn (Hr. Bösl) und des Sachverständigenbüros hock farny ingenieure (Fr. Aigner).

Dabei wurden zunächst die rechtlichen Grundlagen für die schalltechnische Beurteilung von öffentlichem Verkehrslärm besprochen.

So sind bei städtebaulichen Planungen die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 genannten Orientierungswerte anzustreben, wohingegen die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen als rechtsverbindlich zu beachten sind. Letztere werden oftmals als Abwägungsspielraum interpretiert und verwendet, innerhalb dessen ein Planungsträger nach Ausschöpfung sinnvoll möglicher und verhältnismäßiger aktiver und/oder passiver Schallschutzmaßnahmen die vorgesehenen Nutzungen üblicherweise realisieren kann, ohne die Rechtssicherheit der Planung infrage zu stellen. Begründet ist dies in der Tatsache, dass der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Straßen- oder Schienenverkehrswegen Geräuschsituationen als zumutbar einstuft, in denen Beurteilungspegel bis hin zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV auftreten, und somit der indirekte Rückschluss gezogen werden kann, dass bei einer Einhaltung dieser Immissionsgrenzwerte auch an maßgeblichen Immissionsorten neu geplanter schutzbedürftiger Nutzungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. In aller Regel nicht zu vertreten sind dagegen Konstellationen, bei denen schutzbedürftige Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) oder maßgebliche Immissionsorte an Gebäudefassaden (zur Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendige Fenster bzw. Türen) von Überschreitungen der Grenzwerte für die Auslösung einer Lärmsanierung betroffen sind. Diese Sanierungsgrenzwerte gelten "als eine Art allgemeiner Standard zur Bestimmung der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsgrenze". Das heißt, oberhalb dieser Grenze ist das Grundrecht auf körperliche Unversehrtheit verletzt, bzw. das Recht auf Nutzung von Eigentum darf nur gegen Entschädigung eingeschränkt werden.

Vergleicht man die im Plangebiet prognostizierten Beurteilungspegel mit den zuvor genannten Orientierungs- bzw. Grenzwerten, so zeigt sich, dass in der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) vor der Nord-, Ost- und Südfassade von Haus 1 sowohl der Orientierungswert (50 dB(A) in der Nachtzeit) als auch der Immissionsgrenzwert (54 dB(A) in der Nachtzeit) teilweise deutlich überschritten wird. Vor der Ostfassade und einem ca. 3,5 m langen Abschnitt der Südfassade wird sogar der Grenzwert für die Auslösung einer Lärmsanierung (59 dB(A) in der Nachtzeit) verletzt.

Nach Meinung des Landratsamtes Kelheim dürfen in Fassaden, die von Überschreitungen der Sanierungsgrenzwerte betroffen sind, grundsätzlich keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen - unabhängig davon, ob die Räume alternativ über Fenster in der gleichen oder einer anderen Fassade belüftet werden können, vor der die Grenzwerte eingehalten werden (z.B. infolge der Baukörpereigenabschirmung oder einer größeren Entfernung zur Schallquelle). Auf diesem Wege wird von vornherein ausgeschlossen, dass neue Immissionsorte entstehen, die schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ausgesetzt sein können. Die Entscheidung darüber, welches der vorhandenen Fenster für die Belüftung eines Aufenthaltsraumes geöffnet wird bzw. werden kann, soll nach Auffassung des Landratsamtes nicht in das Ermessen der künftigen Bewohner gestellt, sondern bereits auf der Ebene der Bauleitplanung durch Festsetzung von Festverglasungen für die relevanten Fassaden getroffen werden.

Vor dem Hintergrund, dass die Rechtsprechung nicht vorgibt, ab welchen Verkehrslärmbeurteilungspegeln bzw. ab welchen Überschreitungen der Immissions- oder Sanierungsgrenzwerte eine Festsetzung von Festverglasungen bei städtebaulichen Planungen sinnvoll bzw. notwendig ist, wurde im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen in der Nachtzeit auf der Parzelle 1 der folgende Konsens zwischen dem Landratsamt, dem Planungsträger und dem Bauherrn getroffen:

1. In der vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen Ostfassade von Haus 1 dürfen keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zu liegen kommen.
2. Falls in dem ca. 3,5 m langen Abschnitt der Südfassade von Haus 1, der von einer Überschreitung des nächtlichen Sanierungsgrenzwertes betroffen ist, Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern zu liegen kommen sollten, müssen diese als Festverglasung ausgeführt werden.

Diese Schallschutzmaßnahmen werden zusätzlich als textliche Festsetzungen in das Deckblatt zum Bebauungsplan aufgenommen. Die sonstigen Festsetzungen (z.B. passiver Schallschutz, mit dem die verbleibenden Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwertüberschreitungen vor der Süd- und Nordfassade von Haus 1 bekämpft werden) werden beibehalten.

Nachdem der tagsüber geltende Immissionsgrenzwert vor der Nordfassade eingehalten bleibt und vor der Ostfassade durch die nunmehr festgesetzte Grundrissorientierung keine schutzbedürftigen Außenwohnbereiche (Balkone) entstehen werden, sind zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse während der Tagzeit keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich, als ohnehin bereits im Bebauungsplan für die Bereiche im Anschluss an die Südfassade von Haus 1 festgesetzt.

Gewerbelärm

Eine Würdigung der aufgeführten Anmerkung hinsichtlich Gewerbelärmimmissionen erfolgt nach einem Abstimmungsgespräch im Landratsamt Kelheim. Aus dem Gespräch ergeben sich jedoch im Hinblick gewerblicher Bestandsnutzungen keine Änderungen der Festsetzungen, die fachlich wie folgt beurteilt werden:

Im Nordosten des Plangebiets in ca. 35 m Entfernung ist ein Einkaufsmarkt ansässig. Das Marktgebäude liegt im Süden des Betriebsgrundstücks, der Parkplatz nördlich "davor". Weil sich die Lieferzone weiterhin an der östlichen Stirnseite des Gebäudes befindet, werden alle relevanten betrieblichen Schallquellen durch das Betriebsgebäude abgeschirmt. Jeglicher Lieferverkehr sowie Be- und Entladetätigkeiten dürfen gemäß der Genehmigung ausschließlich tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr stattfinden. Unter der Prämisse, dass der Betrieb an den Wohnnutzungen auf der gegenüberliegenden Seite der Freisinger Straße die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte einhält, kann somit ausgeschlossen werden, dass an den deutlich weiter entfernten, neu entstehenden Immissionsorten im Plangebiet relevante anlagenbezogene Lärmimmissionen auftreten.

Im Osten ist die Firma Joh. Barth & Sohn ansässig. Das Betriebsgebäude dient als Lagerhalle für Hopfenprodukte und ist massiv gebaut. Produktion findet nicht statt, sodass der Betrieb bzw. dessen Geräuschentwicklungen aus schalltechnischer Sicht vernachlässigbar sind. Die "dahinter" liegenden Flächen und Gebäude wurden zuletzt von der Firma Brand GmbH genutzt, die den Betrieb vor mehreren Jahren aufgegeben bzw. stillgelegt hat. Seither liegt das Gelände brach. Eine Wiederaufnahme der gewerblichen Nutzung ist ausgeschlossen, da der Boden stark verunreinigt ist und das Gelände saniert werden muss. Eine detaillierte Begutachtung der anlagenbezogenen Geräusche ist aus den zuvor genannten Gründen somit nicht erforderlich.

Ergebnis

Die erforderlichen Änderungen bzw. Ergänzungen werden entsprechend im weiteren Verfahren, sowohl in der planlichen Darstellung als auch in den textlichen Festsetzungen übernommen. Darüber hinaus werden diese getroffenen Aussagen hinsichtlich öffentlichem Verkehrslärm und Gewerbelärm Bestandteil des Bebauungsplanes.

Alle weiteren Aussagen und Anmerkungen in der Stellungnahme ergehen zur Kenntnis.

3.9 Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung, Schreiben vom 07.02.2017

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Ingolstädter Straße Süd“ mit Deckblatt Nr. 6, um eine innerörtliche Nachverdichtung realisieren zu können.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung grundsätzlich nicht entgegen. Auf die Gasleitung, welche das Plangebiet im Osten tangiert, wird hingewiesen.

- Mit 8:0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung wird zur Kenntnis genommen.

Es werden keine Bedenken vorgebracht.

Der Hinweis hinsichtlich der Gasleitung wird unter Ziffer 8.3.4 Erdgas in der Begründung ergänzt.

3.10 Staatliches Bauamt Landshut, Schreiben vom 19.01.2017**2.1 Grundsätzliche Stellungnahme**

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Landshut keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine –

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,

die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beim Staatlichen Bauamt Landshut bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine Ausbaupläne.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Zufahrt

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die B 301, über die im Plan dargestellte neue Zufahrt, besteht grundsätzlich Einverständnis.

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Zufahrt (§ 12 Abs. 1 FStrG).

Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).

Die Zufahrt muss auf gesamter Länge mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG).

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der B 301 zufließen kann (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG).

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 10 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG).

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von PKW's ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach "Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001", ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG).

Sichtflächen

Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3,0 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (§ 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAS-K).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

"Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; 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 genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV/)

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt zu übersenden.

- Mit 8:0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Landshut, wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- Zufahrt

Die Zufahrt wurde bereits im Vorfeld mit dem staatlichen Bauamt Landshut abgestimmt und freigegeben. Die weiteren Anmerkungen im Hinblick Entwässerung, Gefälle im Einmündungsbereich und den Eckausrundungen der Einmündung ergehen zur Kenntnis und werden bei Umsetzung der Maßnahme entsprechend berücksichtigt.

- Sichtflächen

Die Anmerkungen und Hinweise hinsichtlich Sichtflächen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und aufgezeigt. Der von der Behörde vorgeschlagene Satzungstext wird mit dem in der Planung verwendeten „Planlichen Festsetzungen“ abgeglichen und gegebenenfalls ergänzt.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Die getroffenen Aussagen ergehen zur Kenntnis. Die Stadt Mainburg bestätigt in diesem Zusammenhang, dass erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers gehen. Erforderliche Maßnahmen in dieser Hinsicht werden ausschließlich vom Antragsteller getragen. Diese Aussagen werden noch redaktionell in den Hinweisen ergänzt.

3.11 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 02.02.2017

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

- Mit 8:0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme von Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Ob und in welchem Umfang ein Ausbau der Telekommunikation von Vodafone Kabel Deutschland GmbH erforderlich wird, ist nachfolgend im Zuge der Einzelbaugenehmigung zu klären.