

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bahnhofstraße";
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 25.10.2019 bis einschließlich 27.11.2019 statt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 25.10.2019 bis einschließlich 27.11.2019 statt. Insgesamt wurden 19 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk AG
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Landesfachgeschäftsstelle Nürnberg
- Deutsche Telekom AG
- Energienetze Bayern GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH
- Kreisheimatpfleger
- Staatliches Bauamt
- Landesbund für Vogelschutz
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg
- Vodafone Kabel Deutschland
- Wasserwirtschaftsamt Landshut

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg, Schreiben vom 21.10.2019
- IHK Regensburg, Schreiben vom 20.11.2019
- Regierung von Niederbayern, vom 08.11.2019
- Regionaler Planungsverband, vom 12.11.2019
- Stadt Mainburg – Abteilung Tiefbau, 07.11.2019
- Landratsamt Kelheim, Kreisbrandrat, Schreiben vom 25.11.2019
- Landratsamt Kelheim, Belange des Städtebaus, Schreiben vom 25.11.2019
- Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 25.11.2019
- Landratsamt Kelheim, Bauplanungsrecht, Schreiben vom 25.11.2019
- Landratsamt Kelheim, Staatliches Abfallrecht, Schreiben vom 25.11.2019
- Landratsamt Kelheim, Kommunales Abfallrecht, Schreiben vom 25.11.2019
- Landratsamt Kelheim, Straßenverkehrsrecht, Schreiben vom 25.11.2019

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben des Wasserzweckverbands Hallertau, Schreiben vom 29.10.2019

Wasserversorgung

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str.6, 84072 Au i. d. Hallertau, Tel. 08752 868590, E-Mail: info@zvww-hallertau.de

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 100 PVC im Flurstück 1765/17 der Stadt Mainburg (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Stadt zu tragen. Die Versorgungsleitungen im privaten Grund sind mit persönlich beschränkten Dienstbarkeiten gesichert. Notwendige Änderungen sind vom jeweiligen Eigentümer zu tragen.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß-Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Stadt Mainburg dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Stadt, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Bahnhofstraße" stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 1765/17 mit 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 1 von der Stadt zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet.

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Hinweise des Wasserzweckverbandes Hallertau werden beachtet.

Die Leitungstrassen zur Wasserversorgung wurden im vorangegangenen Verfahrensschritt bereits in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Kapitel 6 „Nachrichtliche Übernahmen“ in einem Leitungsplan ergänzt und beachtet. Die Hinweise zu Leitungen und Brandschutz werden nochmalig geprüft und ggf. in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in Kapitel 5.3 „Ver- und Entsorgung“ ergänzt. Die Anmerkungen zu den Erschließungskosten wurden im vorangegangenen Verfahrensschritt bereits aufgenommen.

3.2 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Belange des Immissionsschutzes vom 25.11.2019

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bahnhofstraße" beabsichtigt die Stadt Mainburg die Ausweisung eines Mischgebietes im innerstädtischen Bereich an der Bahnhofstraße in Mainburg. Der Geltungsbereich der Planung umfasst vier Quartiere, in denen die Errichtung von Gebäuden in dreigeschossiger Bauweise geplant ist. In den Erdgeschossen der Baukörper in den Quartieren MI 1, MI 2 und MI 4 sowie in einem Teilbereich des ersten Obergeschosses im MI 2 sollen gewerbliche Nutzungen in Form von Läden, Büros oder Praxen entstehen. In allen anderen Geschossen bzw. im Baukörper MI 3 sind Wohnnutzungen geplant. Für die Bewohner sowie für die Mitarbeiter der Gewerbeeinheit wird ein Parkplatz mit 15 Stellplätzen errichtet. Darüber hinaus ist für die Bewohner eine Tiefgarage mit 35 Stellplätzen geplant.

In einem Gutachten (Projekt Nr.: MBG-4315-01 I 4315-01_E01) des Ingenieurbüros Hooock Farny Ingenieure vom 14.01.2019 wurde das Vorhaben schalltechnisch in Bezug auf den Verkehrslärm (westlich verlaufende Bundesstraße B 301 und südlich verlaufende Bahnhofstraße) sowie den Gewerbelärm (südlich gelegene Firma Vergölst GmbH und Parkplätze innerhalb des Geltungsbereiches) betrachtet.

Das o. g. Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an der Süd- bzw. teilweise auch an der Ost- und Westfassade der Quartiere MI 1 und MI 2 tagsüber und nachts durch den Verkehrslärm um bis zu 6 dB(A) überschritten werden. Weiterhin wird konstatiert, dass es durch die geplante Bebauung zu keiner Gefährdung des Bestandsschutzes der außerhalb des Geltungsbereiches angesiedelten gewerblichen Nutzung (Vergölst GmbH) kommt. Auch von den betrachteten Parkplätzen bzw. der Tiefgarage werden laut Gutachten keine unzumutbaren Lärmimmissionen verursacht.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen Bedenken gegen das geplante Vorhaben, die sich auf folgende Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens stützen:

- In den Quartieren MI 1 und MI 2 wird der tagsüber in einem Mischgebiet anzustrebende Orientierungswert von 60 dB(A) vor der Südfassade der geplanten Gebäude um bis zu 6 dB(A) überschritten, wonach auch der im Rahmen der Abwägung relevante, um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV verletzt wird. Darüber hinaus ist auch in Teilbereichen der West- und Ostfassade der genannten Gebäude mit Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 4 dB(A) zu rechnen.
- Auch in der Nacht werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) an der südlichen Gebäudefassade im MI 1 und MI 2 um bis zu 6 dB(A) überschritten, was- analog zur Tagzeit - eine Verletzung der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV um 2 dB(A) bedeutet. Die West- und die Ostfassaden der genannten Gebäude sind ebenfalls von Orientierungswertüberschreitungen betroffen.

Die im Gutachten vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan konzentrieren sich alleine auf passive Schallschutzmaßnahmen in Form von fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsanlagen an den gekennzeichneten Fassaden und gehen nach Auffassung des technischen Immissionsschutzes nicht weit genug.

Als Lösungsansatz wird an Stelle der Festsetzung 2.7.2 zu folgender abgestufter Auflagenformulierung geraten:

- Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im MI 1 und MI 2 sind in erster Linie auf lärmabgewandte Fassadenseiten zu orientieren. An den lärmbelasteten mit Planzeichen 15.5 gekennzeichneten Fassaden (Süd- sowie teilweise West- und Ostfassaden) sind nach Möglichkeit Räume zu platzieren, die nur zum vorübergehenden Aufenthalt vorgesehen sind (Treppenhäuser, Küchen, Bäder, etc.).
- Falls nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten eine Situierung von Außenwandöffnungen (z. B. Fenster und Türen) von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 an den lärmbelasteten Fassadenseiten (Süd- sowie teilweise West- und Ostfassaden) dennoch realisiert werden sollen, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), ist sicherzustellen, dass die Werte der 16. BImSchV vor den Fenstern nicht überschritten werden.
 - Sollten auch bauliche Schallschutzmaßnahmen nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine Schallschutzfestverglasung, bestehend aus einem nicht zu öffnenden Fenster und einer Lüftungsanlage, realisiert werden. 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 von LAFeq - 20 dB(A) nicht überschreiten und muss eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

Anmerkungen zu den textlichen Festsetzungen

- 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 den Süd- sowie teilweise Ost- und Westfassaden der Gebäude im MI 1 und MI 2 gemäß Gutachten deutlich überschritten werden. Inwieweit eine Überschreitung der Werte (im vorliegenden Fall sogar um 2 dB(A) über den Grenzwerten 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.
- Aufgrund der vorliegenden Lärmproblematik ist es empfehlenswert, Nachweise für die betroffenen Fassaden in den Quartieren MI 1 und MI 2 bzgl. Schallschutzmaßnahmen sowie Schallschutznachweise nach DIN 4109 als zwingenden Bestandteil der Bauvorlage zu fordern.

Allgemeine Anmerkungen

Es ist darauf hinzuweisen, dass es durch das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu Konflikten kommen kann. Eine schalltechnische Prüfung mittels Gutachten muss spätestens im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

- Mit 7 : 0 Stimmen -

Beschluss:

In den Festsetzungen unter Punkt 2.7 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bahnhofstraße“ werden für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die von erhöhten Verkehrslärmbelastung betroffen sind, Schutzmaßnahmen vorgesehen. Eine lärmabgewandte Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ist in diesen textlichen Festsetzungen bereits implizit enthalten. Auch auf die Möglichkeit zur Realisierung von abschirmenden baulichen Lärmschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) wird in den Festsetzungsvorschlägen verwiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen diesbezüglich den Forderungen des Landratsamtes Kelheim bereits vollumfänglich Rechnung. Die darüber hinausgehende Forderung einer Festverglasung für die betroffenen Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen stellt im vorliegenden Fall ohne Zweifel keine angemessene schalltechnische Schutzmaßnahme dar, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Laut dem Urteil des BVerwG vom 21.09.2006 gehört zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse grundsätzlich die Möglichkeit, bei ausreichender Luftzufuhr zu schlafen. Ist das Schlafen bei geöffnetem oder gekipptem Fenster aufgrund der Lärmbelas-

tung jedoch nicht möglich, sind angemessene Wohnverhältnisse nur bei Einbau technischer Belüftungseinrichtungen gewahrt. Folglich werden in den Festsetzungen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von zu öffnenden Schallschutzfenstern mit Belüftungsanlagen für alle Aufenthaltsräume vorgeschrieben, die nicht über eine Außenwandöffnung in einer ausreichend ruhigen Fassade belüftet werden können bzw. für diejenigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, für die eine lärmabgewandte Grundrissorientierung nicht umsetzbar ist. Bei Überschreitung der anzustrebenden Orientierungswerte um bis zu 6 dB(A) bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um 2 dB(A) ist zudem von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen, welche eine Festverglasung erforderlich machen würde. Dies ist der Fall, wenn die Grenzwerte für die Auslösung einer Lärmsanierung überschritten werden, welche im vorliegenden Fall jedoch noch um bis zu 3 dB(A) unterschritten werden.

In den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.7.3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wird zudem vorsorglich ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1 gefordert.

Die DIN 4109-1 ist baurechtlich eingeführt. Sie ist, unabhängig davon, ob diese in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannt wird, ohnehin verbindlich einzuhalten.

Andere Gebäudestellungen (z. B. geschlossene Bebauung an der Bahnhofstraße), die sich positiver auf den Lärmschutz auswirken würden, wurden in Abwägung mit anderen Belangen (städtebauliche Situation an der Bahnhofstraße, Erhalt der Rhythmik giebelständiger Gebäude nach historischem Vorbild) als Alternative nicht weiterverfolgt. Auch bautechnisch ist eine geschlossene Bebauung an der Bahnhofstraße (Südseite), insbesondere aufgrund der Belichtung, nicht zweckdienlich. Grundsätzlich könnte auch zwingend eine Grundrissorientierung (Räume für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen mit mindestens einem Fenster zu den lärmabgewandten Fassadenseiten) festgesetzt werden. Laut schalltechnischem Gutachten ist dies nicht zielführend, siehe nachstehende Begründung: „Unabhängig davon, wie die Gebäude an der Bahnhofstraße positioniert sind, wird es immer eine Südfassade geben, vor der die Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte durch Verkehrslärm überschritten sind und demzufolge Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Natürlich ist es grundsätzlich möglich, ausschließlich eine Grundrissorientierung als alleinige Lärmschutzmaßnahme festzusetzen, aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht ist dies jedoch nicht notwendig um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Zudem würde dies den Bauherren nur unnötig stark einschränken.“

III. Weitere erforderliche Planänderungen

-. -