

Sitzung: 22.01.2008 Bauausschuss
TOP: 4 Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "GE Paul-Münsterer-Straße, Deckbl.-Nr. 1";
Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 23.10.2007 bis 23.11.2007 statt.

Insgesamt wurden am Verfahren 10 Fachstellen beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- E.ON Bayern im Schreiben v. 06.11.2007

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege, im Schreiben v. 31.10.2007

- Landratsamt Kelheim, Abtlg. Abfallrecht, im Schreiben v. 16.11.2007

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine Einwände.

- Landratsamt Kelheim, Abtlg. Städtebau, im Schreiben v. 16.11.2007

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine Einwände. Auf die bereits eingegangene Stellungnahme im Verfahren wird hingewiesen.

Landratsamt Kelheim, Abtlg. Straßenverkehrsrecht, im Schreiben v. 16.11.2007

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine Einwände. Auf die bereits eingegangene Stellungnahme im Verfahren wird hingewiesen, ebenso auf die Eigenverantwortlichkeit der Stadt Mainburg bei der Gestaltung des Straßenraums und der Einhaltung straßenverkehrsrechtlicher Vorschriften.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahmen der genannten Fachbehörden werden zur Kenntnis genommen.

2. Nachfolgende Fachstellen haben Einwände, Bedenken oder Anregungen erhoben:

2.1 Wasserwirtschaftsamt Landshut im Schreiben v. 06.11.2007

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Auf eine Stellungnahme v. 28.08.2007 (die bei der ersten Anhörung nach Fristende einging) wird verwiesen. Darin heißt es:

Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln zu dimensionieren. Das geplante Regenrückhaltebecken einschließlich der genehmigten Drosselmenge ist hinsichtlich der geplanten Erweiterung und einer ausreichenden Dimensionierung zu überprüfen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landratsamt Kelheim zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis.

Es wird darauf verwiesen, dass bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung und einer Grundfläche von mehr als 50 m² zusätzliche Reinigungsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Mindestkorrosionsschutzklasse bzw. Korrosivitätskategorie wird angegeben.

Es wird darüber hinaus empfohlen, in den Festsetzungen auf wasserrechtliche Anzeige- und Genehmigungspflichten (insbes. beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie für das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation hinzuweisen.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Regenwasserführung ist mit einem Ingenieurbüro für Siedlungswasserwirtschaft vorbesprochen. Die Ausführungsplanung wird in Zusammenarbeit mit diesem durchgeführt werden. Die entsprechenden Erlaubnisse werden beantragt.

Hinweise auf zusätzliche Reinigungsmaßnahmen bzw. auf Genehmigungspflichten werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Und zwar heißt es:

Bei Dächern mit Blei-, Zink- oder Kupferdeckung von mehr als 50 m² Fläche sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des Regenwassers erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Entsprechende Bestätigungen sind bei Stellen eines Baugesuchs vorzulegen.

Auf die wasserrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Art. 37 BayWG) sowie für das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (Art. 41c BayWG) wird ausdrücklich hingewiesen.

Des Weiteren schreibt das Wasserwirtschaftsamt:

Wir schlagen vor, durch entsprechende Festlegungen die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbes. bei Grundstückszufahrten und Gehwegen). Ggf. wäre auch jeweils die Anwendung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. Rasengittersteine, notfalls Betonverbundsteine für Gehwege, Zufahrten) zu prüfen. Wir empfehlen außerdem festzulegen, dass bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dächern und Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern auf den Privatgrundstücken in Rückhalteeinrichtungen zurückgehalten und – soweit die Sickerfähigkeit des Bodens ausreicht - dem Untergrund durch breitflächige Versickerung zugeführt wird. Es ist jedoch hierbei zu beachten, dass davon abweichend Niederschlagswasser von Gewerbegebietsflächen oder auch stark frequentierten Parkplätzen – abhängig vom Verschmutzungsgrad - wegen des Grundwasserschutzes der Kanalisation und evtl. einer Abwasserbehandlung zuzuleiten ist.

Die ausreichende Sickerfähigkeit ist im Vorfeld zu überprüfen und nachzuweisen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Entsprechende Festsetzungen durch Text und Planzeichen (beispielsweise Schotterrasen beidseitig der Paul-Münsterer-Straße, wasserdurchlässige Beläge bei privaten Wohnzufahrten) stellen einen geringst möglichen Versiegelungsgrad sicher. Ferner sieht die Planung großflächige sickerfähige Ableitungen für Oberflächenwasser im für das Wohnen bestimmten Teil des Mischgebietes vor.

Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt wie folgt:

Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten ist auf Privatgrundstücken in Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten und, soweit die Sickerfähigkeit des Bodens ausreicht, im Untergrund breitflächig zu versickern. Die Sickerfähigkeit ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen.

Davon abweichend ist verschmutztes Niederschlagswasser von Gewerbegebieten und stark frequentierten Parkplätzen der Kanalisation und evtl. einer Abwasserbehandlung zuzuführen.

Bauliche Anlagen sind fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

2.2 Landratsamt Kelheim, Belange der Unteren Naturschutzbehörde, im Schreiben v. 16.11.2007

Gegen die Planung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht Bedenken. Im Vergleich zu der rechtskräftigen Fassung aus dem Jahr 2001 und dem im September 2007 vorgelegten Vorentwurf enthält der nunmehr vorliegende Plan erhebliche Qualitätsabstriche bezüglich der Grünordnung.

Bei der naturschutzfachlichen Stellungnahme zum Vorentwurf wurde unter der Voraussetzung die Unbedenklichkeit bescheinigt, dass insbesondere für die Gebiete I und II die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung aus der ursprünglichen Planung übernommen werden. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Im Vergleich zum Vorentwurf wurde der Geltungsbereich des Deckblatts wesentlich erweitert. Die mit I und II bezeichneten (z. T. bereits bebauten) Gewerbegebiete sowie die Tennisanlage (V) waren im Vorentwurf nicht enthalten. Nach der vorliegenden Planung entfallen insbesondere die Verpflichtungen aus Nr. 2.3 (Stand 10.09.2001)

- mit den Bauanträgen einen Freiflächengestaltungsplan vorzulegen,
- jedes Grundstück einzugrünen,
- 15 % der Gesamtfläche zu begrünen und
- die Pflanzungen in einer verbindlichen Frist (ein Jahr nach Inbetriebnahme) auszuführen.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungs- und Grünordnungsplans aus dem Jahr 2001 unter Punkt 2 (Festsetzungen durch Text) enthaltenen Festsetzungen werden wie folgt übernommen und ergänzt:

1. Einfriedung Gewerbegebiet

Für sämtliche Grundstücksgrenzen sind ein Maschendrahtzaun oder ähnliche Zäune (z. B. Stahlgitterzaun) mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

Sichtbare Sockel max. 20 cm über OK Gelände.

Der Bezugspunkt UK Zaun ist die OK des festgelegten Geländes.

2. Einfriedung Mischgebiet

Keine Einzäunung bei den Vorgärten.

Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune oder Holzzäune mit senkrechter Lattung ohne Sockel zulässig.

Maximale Zaunhöhe 120 cm.

3. Stellplätze Gewerbegebiet und Mischgebiet

Die Stellplätze sind durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern.

Nach Möglichkeit sind die Stellplätze mit Rasenpflaster oder wassergebundenen Decken auszuführen.

Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.

4. Freiflächengestaltungsplan Gewerbegebiet

Mit der Vorlage des Bauantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Jedes Grundstück muss eingegrünt werden. Ein Teil der Pflanzung hat grundsätzlich entlang der Grundstücksgrenzen zu erfolgen.

15 % der Gesamtfläche sind zu begrünen. In dieser Fläche sind die Pflanzstreifen an den Grundstücksgrenzen enthalten.

Die Pflanzungen sind aus mindestens 3 Baumarten und mindestens 8 Straucharten entsprechend der Pflanzenliste zu erstellen.

5. Zeitpunkt der Begrünung

Für Pflanzungen im privaten Grün (Gewerbe- und Mischgebiet) ist eine verbindliche Frist von einem Jahr nach Inbetriebnahme der Gebäude einzuräumen.

Pflanzungen im öffentlichen Grün werden nach Baufortschritt vorgenommen.

Die Untere Naturschutzbehörde mahnt darüber hinaus an, dass die Vorgehensweise nicht den Vorgaben der Stellungnahme zum vorangegangenen Verfahren entspreche. Die Begründung des Bebauungsplans und der Umweltbericht enthalten auch keine Erläuterungen zur Streichung der o. g. Verpflichtungen. Nach wie vor kann der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht nur zugestimmt werden, wenn die Standards für die Eingrünung und Durchgrünung des Gebiets beibehalten werden.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die vorgenannten Anregungen und Bedenken sind mit der Aufnahme von Punkt 1 bis 5 dieser Würdigung erfüllt.

Die Untere Naturschutzbehörde schreibt weiter: Die Planung enthält keine Aussagen und Darstellungen zu den vorhandenen Gehölzbeständen (lt. Luftbild, z. B. im Umfeld der Tennisanlage und auf dem Grünstreifen zwischen Fl.-Nr. 767 und 759). Hier ist es erforderlich, den aktuellen Bestand zu ermitteln und ggf. erhaltenswürdige Elemente im Bebauungsplan festzusetzen. In diesem Punkt sind auch die Aussagen im Umweltbericht (Nr. 2a) nicht zutreffend.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Der vorhandene Baumbestand wird aufgenommen und in den Bebauungs- und Grünordnungsplan eingetragen. Erhaltenswerte Gehölzbestände werden gekennzeichnet. Der Umweltbericht (Pkt. Nr. 2a) wird entsprechend geändert.

Abschließend weist die Untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass die vorhandenen baulichen Anlagen im Norden des Grundstücks Fl.-Nr. 767 den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, die Zufahrt zu eben diesem Grundstück in einer privaten Grünfläche liegt.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei den vorhandenen baulichen Anlagen handelt es sich allein um eine unbefestigte Fläche zum Abstellen von KFZ. Ein Verletzen der Baugrenzen liegt nicht vor. Die Zufahrt zu Grundstück Fl.-Nr. 767 wird verlegt, sodass sie außerhalb der Grünfläche liegt.

2.3 Landratsamt Kelheim, Belange des Bauplanungsrechts, im Schreiben v. 16.11.2007

Von Seiten des Bauplanungsrechts wird angemerkt, dass

- für die Gebiete I bis III eine Wandhöhe anzugeben ist,
- die textlichen Festsetzungen für das Gebiet V fehlen,
- die Festsetzung der Dacheindeckung zu Auslegungsschwierigkeiten führen kann,
- in den Gebieten I und II keine ausreichende Erschließung geplant ist.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die gemachten Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Für die Gebiete I bis III wird eine maximale Wandhöhe von 9 m (wie in den bisherigen Bebauungsplänen) festgesetzt.

Für das Gebiet V werden textliche Festsetzungen aufgenommen. Diese entsprechen denen der Gebiete II.

Die Festsetzung der Dacheindeckung wird spezifiziert. Richtig heißt es: Blech (ohne farbige Beschichtung).

Vom Entwurf einer Erschließung der Gebiete I und II wurde bewusst abgesehen, um für spätere Bauungen flexibel zu bleiben. Dies entspricht dem bisherigen Bebauungsplan, demgegenüber für die Grundstückseigentümer keine Einschränkungen geschaffen werden sollten.

2.4 Landratsamt Kelheim, Abtlg. Immissionsschutz, im Schreiben v. 16.11.2007

Die Abteilung Immissionsschutz verweist auf das Vorliegen von Musterformulierungen des Ingenieurbüros Hoock-Farny für die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Begründung, die bislang jedoch noch keinen Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben. Es wird angemerkt, dass die festgesetzten Emissionskontingente Teilflächen zugeordnet sind, die nicht den Teilflächen des Bebauungsplanentwurfs entsprechen. Eine Formulierung für die textlichen Festsetzungen (entnommen aus dem Gutachten) mit genauer, tabellarisch festgesetzter Festlegung der Emissionskontingente pro Teilfläche wird vorgeschlagen.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Teilflächen mit eigenen Emissionskontingenten entsprechen nicht den als Gebiet (I – V) bezeichneten Teilflächen des Bebauungsplans, da diese das Planungsgebiet nach Art und Maß der baulichen Nutzung definieren.

Für die Festsetzung der zulässigen Emissionskontingente wird die vorgeschlagene Formulierung einschließlich der tabellarischen Auflistung der Kontingente in den Bebauungsplan übernommen. Eine zusätzliche Grafik im Maßstab 1:4000 erlaubt die Zuordnung der Kontingente zu Teilflächen in der vom Schallschutzgutachten vorgesehenen Weise. Die Nennung der Emissionskontingente in der Hauptgrafik 1:1000 des Bebauungsplans kann damit entfallen.

2.5 Straßenbauamt Landshut im Schreiben v. 21.11.2007

Das Straßenbauamt fordert den Eintrag von korrekten Sichtdreiecken für die Einmündung der Paul-Münsterer-Straße in die Bundesstraße sowie von der Paul-Münsterer-Straße auf den Geh- und Radweg.

Es wird auf einen zwischen der Stadt Mainburg und dem Staatlichen Bauamt Landshut bereits bestehende Kreuzungsvereinbarung verwiesen. Die Gestaltung der Kreuzung entsprechend dieser Vereinbarung wird erneut eingefordert.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass es in der Bundesstraße keinen Kanal gibt.

Auf die von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen, ebenso auf die Tatsache, dass evtl. Schallschutzmaßnahmen von der Stadt Mainburg zu tragen sind.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Sichtdreiecke werden überarbeitet.

Die Gestaltung der Kreuzung wurde bereits in der seinerzeit im Vertrag festgelegten Weise in die Planung übernommen. Die geplante Rechtsabbiegespur wäre jedoch nur mit einer Beschleunigungsspur verkehrssicher herzustellen und entfällt.

Sollten darüber hinaus Anpassungen des Straßenverlaufs notwendig sein, werden diese im gegenseitigen Einvernehmen vertraglich geregelt.

Im Begründungstext wird der Passus in Ziffer 5.6.3. über die Ableitung des Oberflächenwassers geändert. Richtig heißt es: Unbelastetes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, bevor es der Kanalisation zugeführt wird. Die Ableitung erfolgt über den bestehenden Regenwasserkanal, der die B 301 quert und dann über einen Graben bei der Brandmühle in die Abens mündet.

Die von der Bundesstraße ausgehenden Lärmemissionen wurden vom Büro Hoock-Farny überprüft; bauliche Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.6 Regierung von Niederbayern im Schreiben v. 23.11.2007

Seitens der Regierung von Niederbayern wird besonders darauf hingewiesen, dass es Ziel der Raumordnung sei, das Mittelzentrum Mainburg bevorzugt zum mittelzentralen Versorgungszentrum für seinen Verflechtungsbereich zu entwickeln. Die aktuell laufende Fortschreibung des Regionalplans Landshut

sehe dazu insbesondere vor, das Angebot an Arbeitsplätzen im verarbeitenden Gewerbe auszuweiten, den Dienstleistungsbereich auszuweiten und städtebauliche und funktionale Mängel zu beseitigen.

Vor diesem Hintergrund sollte die beabsichtigte Mischgebietsausweisung im Bebauungsplan (Aufgabe eines bestehenden Gewerbegebietes im Norden von Mainburg zugunsten eines Mischgebiets mit der Schaffung von Wohngelegenheiten) eingehend überdacht werden, da allein gewerbliche Bauflächen die o.g. Ziele mittel- und langfristig unterstützen würden. Bei einem Mischgebiet sei hingegen nicht auszuschließen, dass eine weitere gewerbliche Entwicklung im fraglichen Bereich erschwert wird.

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Würdigung:

Die gemachten Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Leider hat gerade die Entwicklung der letzten Jahre gezeigt, dass Gewerbeflächen am Rande des Stadtgebietes bisweilen schwer zu vermarkten sind.

Das betroffene Gebiet ist seit vielen Jahren als Gewerbegebiet gewidmet. Es haben sich jedoch (vielleicht auch wegen der Hanglage) bislang keine Interessenten für eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben finden lassen. Gerade weil das Gebiet in dieser Form nicht entwicklungsfähig scheint, wird eine Umnutzung in Mischgebiet, die eine größere Flexibilität für die weitere Entwicklung erlaubt, nicht zuletzt auch von den privaten Grundstückseigentümern angestrebt.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Zulassung von Wohnen eben jenen gewünschten positiven Effekt für eine Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben und solchen des verarbeitenden Gewerbes, sofern sie für ein Mischgebiet zulässig sind, als Folgewirkung haben wird. Die Stadt Mainburg hält außerdem noch genügend weitere Gewerbeflächen im Süden der Stadt bereit.