

Protokoll

der öffentlichen Sitzung des Stadtrates der Stadt Rottenburg a.d.Laaberg vom 14.04.2020,
18.00 Uhr.

Vorsitzender:	Erster Bürgermeister Holzner Alfred
Schriftführer:	VR Fuchs Georg
Anwesende Stadtratsmitglieder:	Zweite Bürgermeisterin Haindl Mathilde Dritte Bürgermeisterin Aiwanger Angelika StR. Brandstetter Christian StR. Geiger Franz StR. Giffthaler Martin StR. Gumplinger Franz StR. Haindl Michael StR. Lohberger Friedrich StRin. Lummer Rosa StR. Schnarr Siegbert StR. Dr. Schuldes Hellmut StR. Seidl Laurentius StR. Sponbrucker Markus StR. Wiesmüller Gottfried StRin. Wimmer Angelika StR. Zitzmann Siegfried
Anwesende Ortssprecher:	Ortsspr. Röhrdanz Gerhard
Es fehlen entschuldigt:	StRin. Brem Andrea StR. Dr. Daffner Richard StRin. Sixt Franziska StR. Ziegler Siegfried Ortsspr. Hirsch Josef
Außerdem anwesend:	Frau Kolbinger Anna (Presse) ca. 15 Zuhörer Architekt Hörner Dietmar Kämmerer Gebendorfer Thomas Verw.-Angest. Ostermeyr Sebastian
Ort:	Bürgersaal am Kapellenplatz

Beschlussfähigkeit im Sinne des Art. 47 GO ist gegeben.

Lfd. Nr.

V o r g a n g

Erster Bürgermeister Holzner stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht ergangen ist.

53

Gegenstand: Einwand gegen die Tagesordnung – Antrag auf Absetzung eines Tagesordnungspunktes.

StR. Geiger beantragt die Absetzung des Punktes 2 der öffentlichen Sitzung von der Tagesordnung (Aufstellung des Bebauungsplans „Kerngebiet Alte Ziegelei“; Prüfung der gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen; Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB; Satzungsbeschluss).

Beschluss:

7 - 10

Der Stadtrat stimmt dem Antrag auf Absetzung des Tagesordnungspunktes 3 zu. (damit abgelehnt).
(Weitere Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.)

54 **Gegenstand: Geburtstagsglückwünsche.**

Vorgang: Erster Bürgermeister Holzner spricht StR. Zitzmann, Zweiter Bürgermeisterin Haindl Mathilde und StR. Brandstetter nachträglich die besten Glückwünsche zum Geburtstag aus.

Besonders herzlich gratuliert er StR. Gifftthaler nachträglich zum 30., StR. Sponbrucker nachträglich zum 50. und StR. Gumplinger nachträglich zum 70. Geburtstag.

Als Aufmerksamkeit überreicht er jeweils ein Weinpräsent.

55 **Gegenstand: Bericht aus der Bauverwaltung.**

Vorgang: Der Monatsbericht März 2020 liegt zur Einsicht auf. Fragen hierzu werden nicht vorgebracht.

56 **Gegenstand: Protokoll der öffentlichen Stadtratssitzung vom 03.03.2020.**

Vorgang: Gegen vorgenanntes Protokoll werden vom Stadtrat keine Einwendungen erhoben, es ist somit genehmigt.

57 **Gegenstand: Haushaltssatzung und Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2020.**

Vorgang: Erster Bürgermeister Holzner gibt einen kurzen Überblick über die wesentlichen Zahlen zum Haushalt 2020. Er erklärt, dass bei den Personalkosten mit einer durchschnittlichen Steigerung von 3,0 % bei Angestellten und Beamten kalkuliert wird, zuzüglich der zusätzlichen Kosten aufgrund von zusätzlichem Personal. Im Großen und Ganzen sind die Veränderungen im Verwaltungshaushalt von den Personalkosten und Energiekosten verursacht. Weiterhin wird erklärt, dass bei den staatlichen Zuweisungen die Ansätze im Haushaltsplan entsprechend der jeweils vorliegenden Bescheide eingestellt wurden, obwohl sich wegen der Coronakrise hier Änderungen ergeben können, wie z. B. bei der Einkommenssteuerbeteiligung. Die Gewerbesteuerereinnahmen wurden mit 3,0 Mio. € geplant und liegen somit um 25 % unter dem Rechnungsergebnis des Jahres 2019. Die geplante Zuführung vom Verwaltungshaushalt zum Vermögenshaushalt beträgt 2.426.900 €.

Im Vermögenshaushalt wurden einige Maßnahmen erneut eingeplant, weil diese nicht wie geplant im Jahr 2019 durchgeführt oder abgeschlossen werden konnten, wie z.B. der Ankauf eines Löschgruppenfahrzeuges für die FFW Rottenburg. Die vom Stadtrat beschlossenen Baumaßnahmen wurden mit den im laufenden Jahr voraussichtlich fällig werdenden Zahlungen wie folgt eingeplant:

Erweiterung Grund- und Mittelschule	3.500.000 Euro
Neubau 4gruppiger Kindergarten	2.000.000 Euro
Druckleitung von Oberroning zur KA Gisseltshausen	1.250.000 Euro
Straßenbau sowie Straßen-, Wegesanierungen	835.000 Euro
Brückensanierungen	700.000 Euro

Der Schuldenstand reduziert sich im Jahr 2020 auf 0 €. Die Rücklagen sinken mit der geplanten Rücklagenentnahme in Höhe von 1,8 Mio. € auf ca. 1,9 Mio. €.

Der Verwaltungshaushalt kann in der vorgelegten Entwurfsform ausgeglichen werden. Die vorgeschriebene Mindestzuführung in Höhe der geplanten Tilgungen (gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 KommHV) kann erwirtschaftet werden.

Der Haupt- und Finanzausschuss den Empfehlungsbeschluss zur Genehmigung des Verwaltungshaushaltes einstimmig beschlossen.

Bgm. Holzner trägt anschließend die Haushaltssatzung 2020 in Auszügen vor.

(Im Übrigen wird auf die Berichterstattung im Rottenburger Anzeiger vom 16.04.2020 verwiesen. Der Zeitungsartikel wird dem Protokoll als Anlage 3 beigelegt.)

Beschluss: 17 - 0

Der Stadtrat beschließt, die als Anlage 1 dieser Niederschrift beigelegte Haushaltssatzung 2020 zu erlassen. Der vorliegende Haushaltsplan wird mit den darin enthaltenen Ansätzen und Abschlusszahlen genehmigt.

58

Gegenstand: Investitionsprogramm und Finanzplan für die Jahre 2019 – 2023.

Vorgang: Die Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet ihre Haushaltswirtschaft mehrjährig zu planen (sogen. mittelfristige Finanzplanung). Diese Finanzplanung soll die dauerhafte Ordnung der Finanzen sichern und die Ausgeglichenheit der Haushalte gewährleisten. Die Grundlage für die Finanzplanung bildet das Investitionsprogramm, das für die nächsten drei Jahre aufzustellen und der jährlichen Entwicklung anzupassen ist.

Das Investitionsprogramm für die Jahre 2019 – 2023 ist mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept abgestimmt und sieht folgende Investitionskosten vor:

Haushaltsjahr 2019 (vgl. HH-Plan)	6.122.000 €
Haushaltsjahr 2020	10.721.000 €
Haushaltsjahr 2021	7.983.000 €
Haushaltsjahr 2022	4.398.000 €
Haushaltsjahr 2023	8.468.000 €

Der Finanzplan zeigt die voraussichtliche Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben des Verwaltungshaushaltes und die Finanzierung der geplanten Investitionsmaßnahmen auf. Die Finanzierung setzt sich zusammen aus dem Überschuss des Verwaltungshaushaltes, der Rücklagenentnahme, sonstigen Einnahmen, der Fremdfinanzierung (Darlehen) und den zu erwartenden Zuschüssen für Investitionen.

Die Zuführungen des Verwaltungshaushaltes zum Vermögenshaushalt betragen voraussichtlich:

Haushaltsjahr 2019 (Ist)	2.500.000 €
Haushaltsjahr 2020	2.426.900 €
Haushaltsjahr 2021	1.753.000 €
Haushaltsjahr 2022	918.000 €
Haushaltsjahr 2023	1.138.000 €

Zur Finanzierung der geplanten Maßnahmen sind folgende Darlehensaufnahmen und Rücklagenentnahmen vorgesehen:

	Darlehen	Rücklagenentnahme
Haushaltsjahr 2019	0 €	1.000.000 €
Haushaltsjahr 2020	0 €	1.835.000 €
Haushaltsjahr 2021	2.000.000 €	1.000.000 €
Haushaltsjahr 2022	0 €	0 €
Haushaltsjahr 2023	2.500.000 €	750.000 €

Beschluss :

17 - 0

Der Stadtrat stimmt dem vorgelegten Investitionsprogramm für die Haushaltsjahre 2019 – 2023 zu. Es ist in der Anlage 2 dieser Sitzungsniederschrift enthalten. Der ebenfalls in der Anlage 2 enthaltene Finanzplan für die Jahre 2019 – 2023 wird vom Stadtrat genehmigt.

Lfd. Nr. 59

Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplans „Kerngebiet Alte Ziegelei“; Prüfung der gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen; Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB; Satzungsbeschluss.

Vorgang: Erster Bürgermeister Holzner begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt ganz herzlich den mit der Bauleitplanung beauftragten Architekten, Herrn Dietmar Hörner.

Es wird auf die öffentliche Stadtratssitzung vom 19.11.2019, lfd. Nr. 264 (Billigungs- und Auslegungsbeschluss) verwiesen.

Mit Bekanntmachung vom 21.11. 2019 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im förmlichen Verfahren beteiligt.

Eine Frist für die Stellungnahmen wurde vom 29.11 bis zum 30.12.2019 gewährt.

Hingewiesen auf die Öffentliche Bekanntmachung wurde außerdem durch Veröffentlichungen im gemeindlichen Mitteilungsblatt, in der Landshuter Zeitung, auf der Homepage der Stadt sowie durch Anschläge in den Hinweistafeln der Ortsteile. Darüber hinaus gingen Schreiben an die berührten Grundstückseigentümer.

Ausgelegen haben folgende Unterlagen:

- Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans.
- Begründung zum Entwurf
- Stadtratsbeschluss vom 19.11.2019
- Schalltechnische Untersuchung mit Anhängen 1 bis 4
- Baugrunderkundung mit 10 Anlagen
- Baugrunduntersuchung südöstlicher Teil
- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsuntersuchung
- Ergebnispräsentation d. Verkehrsunters. in der StRS. vom 19.11.19
- Formblatt Datenschutzrechtliche Informationspflichten
- Schreiben Bürgerinitiative vom 25.10.2019
- Bekanntmachung vom 21.11.2019

Die Stadtratsmitglieder haben im Vorfeld zur heutigen Sitzung eine ausführliche Sitzungsvorlage erhalten.

Vorabhinweis zum MK 3 Grundstück Apotheke:

Der Stadtrat hat am 19.11.2019 die am Sitzungstag vorgelegene Planung gebilligt und die Verwaltung beauftragt, nach Einarbeitung von Änderungen und Korrekturen den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Neben kleineren redaktionellen Änderungen wurde eine markante Korrektur von der Verwaltung noch durchgeführt, welche den Bereich des MK III (Grundstück Bahnhofsapotheke) betrifft.

Die am Sitzungstag vorliegende Planung enthielt für das MK III fälschlicherweise folgende Festsetzungen:

Maximale Anzahl der Vollgeschosse: eins
Dachform: Flachdach FD
Wandhöhe: 7,50 m

Tatsächlich hat das Gebäude bereits jetzt zwei Vollgeschosse und im derzeit für das Apothekengrundstück rechtskräftigen Bebauungsplan „Ziegelfeld Erweiterung“ sind drei Vollgeschosse vorgesehen.

Die Planung wurde deshalb vor der öffentlichen Auslegung in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer wie folgt korrigiert:

Maximale Anzahl der Vollgeschosse: drei
Dachform: Walmdach/Satteldach 10° bis 16°
Wandhöhe: 10,50 m

Beschluss:

17 - 0

Der Stadtrat billigt die oben beschriebene Planung für den Bereich des MK III (Grundstück Bahnhofsapotheke)

Vorgang: Unter anderem folgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Regierung von Niederbayern, Sachgebiet 34 (Städtebau und Bauordnung);
Anmerkung: fließt ein in die Stellungnahme des Sachgebietes 24 (Raumordnung und Landesplanung)
- Landratsamt Landshut, Sachgebiet Umwelt- und Immissionsschutz
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landesbund für Vogelschutz
- Nachbargemeinden Wildenberg, Herrngiersdorf, Langquaid, Schierling, Ergoldsbach und Pfeffenhausen
- Gewerbeverein Rottenburg
- Stadtwerker

Beschluss:

17 - 0

Der Stadtrat nimmt von dieser Mitteilung Kenntnis

Vorgang: Folgende Beteiligte haben eine Stellungnahme abgegeben, äußerten jedoch weder Anregungen noch Bedenken:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Gemeinden Hohenthann, Neufahrn und Rohr
- IHK für Niederbayern und Passau
- Landratsamt Landshut - Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Landshut - SG 44 Bauleitplanung
- Landratsamt Landshut - Untere Bauaufsichtsbehörde
- , Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt
- Landratsamt Landshut - Untere Verkehrsbehörde
- Regionaler Planungsverband Landshut
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Beschluss: 17 - 0
Der Stadtrat nimmt von dieser Mitteilung Kenntnis.

Folgende Beteiligte haben Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken abgegeben:

ÖFFENTLICHKEIT

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

nachstehend teilen wir Ihnen unsere Einwände zum o.g. Bebauungsplan mit.

01 Unzutreffende Angabe in der Begründung (Form- bzw. Verfahrensfehler)

- Auszug aus dem Bebauungsplan „Kerngebiet Alte Ziegelei“ vom 19.11.2019:
III. Verfahrensvermerke
1. Der Stadtrat der Stadt Rottenburg a.d. Laaber hat in der Sitzung vom 18. 09. 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kerngebiet Alte Ziegelei" beschlossen.
- Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan vom 19.11.2019, Seite 10:
2.8 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben
Mit Beschluss vom 18. 09. 2018 hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Kerngebiet Alte Ziegelei" im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

- Auszug § 13a BauGB (1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Sowohl im Bebauungsplan vom 19.11.2019 als auch in der Begründung zum Bebauungsplan mit gleichem Datum wird auf den Beschluss des Stadtrats vom 18.09.2018 verwiesen. Nach Einsichtnahme in das Protokoll der öffentlichen Stadtratssitzung vom 18.09.2018 beinhaltet der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates mit diesem Datum nicht das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - beschleunigtes Verfahren.

Abwägung:

Nach dem, dem Planungsbüro vorliegendem Beschlussbuchauszug vom 18.09.2018, Lfd.Nr. 179, wird auf Seite 4 des Beschlusses ausgeführt, dass das Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Es ist richtig, dass im eigentlichen Aufstellungsbeschluss das Verfahren nach § 13a BauGB nicht explizit aufgeführt wurde.

Ein Aufstellungsbeschluss ist nach den gesetzlichen Vorgaben keine Voraussetzung für den Erlass eines Bebauungsplans. Nachdem das Gesetz an den Aufstellungsbeschluss keine besonderen inhaltlichen Anforderungen stellt und selbst das vollständige Fehlen eines Aufstellungsbeschlusses für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans unbeachtlich ist, wäre auch ein etwaiger Fehler bei dessen Bekanntmachung unbeachtlich.

Gesprochen wurde bereits vom beschleunigten Verfahren, was entsprechend im Protokoll der öffentlichen Stadtratssitzung vom 18.09.2018 festgehalten ist:

„...Ergänzende Hinweise:

es handelt sich wohl um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung der im beschleunigten Verfahren aufgestellt/geändert werden kann...“

Der fehlende Hinweis in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird mit Auslegungsbekanntmachung nachgeholt, da diese klar auf das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB hinweist.

Beschluss:

15 - 2

Von der Stellungnahme der Bürgerinitiative (Punkt 01) wird Kenntnis genommen. Ein Handlungs- bzw. Korrekturbedarf für die Stadt besteht nicht.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

02 Die Unterlagen zur Auslegung des Bebauungsplans sind unvollständig.

- Das Protokoll der Stadtratssitzung vom 19.11.2019 (Auszug) ist zum Tagesordnungspunkt „Kerngebiet Alte Ziegelei“ unvollständig. Es fehlt die verlesene E-Mail vom 12.11.2019 des Verfassers der schalltechnischen Untersuchung (hils consult gmbh).
- Diese vorgenannte E-Mail vom 12.11.2019 von hils consult gmbh fehlt in den Auslegungs-Dokumenten. Es ist wesentlich für die Beurteilung des gesamten Bebauungsplan-Verfahrens, denn es enthält deutliche Aussagen zu der „relativ großen Diskrepanz zur Verkehrsmenge gemäß VU (Anm. Verkehrsuntersuchung)“.

- Kritische Aussagen dürften kein Grund sein, das Dokument nicht in die Auslegung einzubeziehen.

Abwägung:

Gegen das angesprochene Protokoll wurden vom Stadtrat keine Einwendungen erhoben, es ist somit genehmigt.

Dem seinerzeit mit der schalltechnischen Untersuchung beauftragten Fachbüro wurde das Verkehrsgutachten zugeschickt, mit der Bitte, die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens und des Verkehrsgutachtens abzugleichen.

Dieser Abgleich ist erfolgt.

Die entsprechende etwas über eine Seite umfassende E-Mail vom 12.11.2019, wurde vom Ersten Bürgermeister in der öffentlichen Stadtratssitzung vom 19.11.2019 verlesen.

Frau Hannelore Wagner und Herrn Rechtsanwalt Christian Wittmann von der Bürgerinitiative wurde am 05.12.2019 von der Bauverwaltung auf Nachfrage eine Kopie dieser E-Mail ausgehändigt.

Weitere Anfragen nach dieser E-Mail sind bei der Bauverwaltung nicht eingegangen.

Es ist richtig, dass diese E-Mail nicht den öffentlich ausgelegten Unterlagen beigefügt wurde, da es sich hierbei lediglich um eine Kommentierung des bestehenden Gutachtens handelt und dieses inhaltlich unangetastet lässt. Es werden durch die Mail keine neuen Daten vorgelegt, Berechnungen verändert oder andere Schlussfolgerungen gezogen, sondern lediglich die Herleitung des bestehenden Gutachtens erläutert.

Öffentlich auszulegen sind die Planunterlagen und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Bei der besagten E-Mail handelt es sich nicht um eine Planunterlage nicht um eine wesentliche umweltbezogenen Stellungnahme.

Beschluss:

14 - 3

Von der Stellungnahme der Bürgerinitiative (Punkt 02) wird Kenntnis genommen. Ein Handlungs- bzw. Korrekturbedarf für die Stadt besteht nicht.

Zum besseren Verständnis des Gutachtens werden die ergänzenden Aussagen (E-Mail vom 12.11.2019) in die Begründung unter Punkt 5 Immissionsschutz mit aufgenommen. Eine Änderung der Beurteilungsgrundlage oder eine Änderung der Planung ist damit nicht verbunden.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

03 Fehlende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Auszug aus der amtlichen Bekanntmachung vom 21.11.2019:
„Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 16.09.2019 im Rahmen einer großen Informationsveranstaltung in der Mehrzweckhalle Laabertal“.
- Auszug § 3 BauGB - Beteiligung der Öffentlichkeit
(1) Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erör-

terung zu geben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1.

- **Tatsächlich wurde die Öffentlichkeit** seit Beschluss des Stadtrats vom 25.11.2014 zum Rahmenplan an dem jetzt mit MK 1 bezeichneten Bereich des Ziegeleigeländes an der Planung zu einem großflächigen Verbrauchermarkt, einem für die Stadtentwicklung und die Bürger für Generationen richtungsweisenden Vorhaben, **bisher überhaupt nicht beteiligt**.
- Die angebliche „zweijährige Suche“ der Stadt nach Interessenten für kleinflächigen Handel war die Beauftragung eines Grundstücksverwertungsunternehmens, das zwischen Januar 2016 und Dezember 2017 tätig war. Das Ergebnis wurde offensichtlich nicht abgewartet, denn bereits im Mai 2017 lag der Stadt die Auswirkungsanalyse der Handelsberatung BBE vor, konkret auf die Ansiedlung dieses V-Marktes* (*im Folgenden wird diese Bezeichnung verwendet für diese Unternehmensgruppe, die teilweise als Georg Jos. Kaes GmbH, teilweise als HERIMO Immobilien GmbH & Co. KG aufgetreten ist - weitere eingeschaltete Teile der Unternehmensgruppe sind uns nicht bekannt) abgestimmt.
- Die Verwertung des Grundstücks mit einem großflächigen Verbrauchermarkt des Unternehmens V-Markt* wurde dann mit Nachdruck verfolgt als einzige Möglichkeit der „Stadtgestaltung“. Der Bauantrag des **Unternehmens V-Markt* mit 3.100 m* Verkaufsfläche statt der zulässigen 800 m²**, kam im Mai 2018 für die Öffentlichkeit völlig überraschend, obwohl die Verhandlungen bereits 2015/2016 begonnen haben müssen und vorbereitende Gutachten eingeholt wurden - alles unter Ausschluss der Öffentlichkeit.
- Im Dezember 2016 und Januar 2017 beschloss der Stadtrat in nichtöffentlichen Sitzungen, die Erschließungsstraße „Alte Ziegelei“ abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan in gerader Linie ohne verkehrsberuhigende Abknickung auszuführen. Welche Begründung den Stadtrat veranlasste, für diese Änderung zu stimmen, wurde auf Nachfrage nicht genannt. Ein Zusammenhang mit dem V-Markt wurde von der Stadt per E-Mail vom 05.09.2019 dementiert.
- Tatsächlich erfuhr das Grundstück für den V-Markt* durch die Änderung der Straßenführung eine Vergrößerung, die offensichtlich zur Realisierung des großflächigen Marktes erforderlich war. Ein zeitlicher Zusammenhang ist gegeben. Ein sachlicher Zusammenhang ist naheliegend.
- Die Fragen, die **Bürgerinitiative Ziegeleigelände** am 27.06.2019 und am 08.09.2019 per E-Mail sowie mit Schreiben vom 26.08.2019 an die Stadt richtete, blieben zum allergrößten Teil unbeantwortet, zuletzt wurden die Antworten sogar mit Hinweis auf die „Informationsveranstaltung“ verweigert. Eine Weiterleitung der Fragen an die Fachleute wurde zugesagt, Antworten gab es bis heute keine.
- Die „Informationsveranstaltung“ vom 16.09.2019 war die Veranstaltung der Stadt zum Ratsbegehren vor dem Bürgerentscheid. Sie wird nun als „frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit“ angeführt, obwohl es sich um eine rechtlich fragwürdige Werbeveranstaltung einer Kommune handelte für das Unternehmen V-Markt*, das mit Inhaber, einem Mitglied der Geschäftsleitung und dem gesamten Planungsstab vertreten war.
- **Die fehlende öffentliche Beteiligung ist ein weiterer Grund gegen die Durchführung im beschleunigten Verfahren.** Die genannten Fakten kamen erst nach und nach zu Tage.

Anmerkung des Ersten Bürgermeisters:

Die Behauptung „fragwürdige Werbeveranstaltung“ möchte ich dann doch zurückweisen, vor allem weil der BI mehrmals ein Platz auf dem Podium angeboten, dieser aber bedauerlicherweise nicht angenommen wurde. Auf die übrigen Unterstellungen gehe ich nicht ein.

Abwägung:

§ 3 des Baugesetzbuches regelt die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Bauleitplanung.

Frühzeitige Unterrichtung im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB heißt, es ist über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Über die Form der Unterrichtung sagt das Gesetz nur aus, dass sie öffentlich erfolgen müsse.

Dies ist im Rahmen der dreistündigen Informationsveranstaltung am 16.09.2019 in der Mehrzweckhalle Laabertal erfolgt.

Jeder nur halbwegs interessierte Rottenburger Bürger wusste durch Postwurfsendungen, wiederholte Berichterstattung in Zeitung, Regionalfernsehen, Gemeindemitteilungsblatt, Homepage von diesem Termin im Vorfeld zum anstehenden Bürgerentscheid Bescheid. Anwesend waren Hunderte von Bürgern, mehrere fachkundige Auskunftgeber befanden sich auf dem Podium und stellten die Planung vor.

In der anschließenden Diskussion wurden sämtliche Wortmeldungen der interessierten Bürgerschaft zugelassen.

Aufgrund der umfassenden Beteiligung konnte auf eine formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB gem. § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Ein Großteil der vorgebrachten weiteren Ausführungen unter Punkt 03 betrifft nicht die jetzt ausgelegte Planung.

Beschluss:

12 - 5

Von der Stellungnahme der Bürgerinitiative (Punkt 03) wird Kenntnis genommen. Ein Handlungs- bzw. Korrekturbedarf für die Stadt besteht nicht.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

04 Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung

- Nach „§ 13a BauGB (2) - *Im beschleunigten Verfahren*
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden . . .“

Unter Punkt 2. der Begründung zum Bebauungsplan sind als planungsrechtliche Voraussetzungen allgemeine Angaben über Landesplanung sowie über den Regionalplan der Region Landshut (13) zu dem Thema Wirtschaft aufgeführt.

Die Planungsziele der Stadt wurden konkret benannt im

- **städtebaulichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2007 und**
- **im städtebaulichen Rahmenplan Ziegeleigelände vom 17.08.2015, vom Stadtrat beschlossen am 25.11.2014.**

Unter anderem wurde das Ziegeleigelände als Schlüsselgebiet im Stadtumbau“ mit wichtiger Verbindungsfunktion zu öffentlichen Einrichtungen bezeichnet. Der Verkehr im Innenbereich des Geländes sollte auf ein Minimum reduziert werden. Als sehr wichtig wurde die Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer erachtet, mehr Schulwegsicherheit wurde bereits 2007 als Ziel formuliert.

Der geltende Flächennutzungsplan dürfte konform mit diesen Planungszielen sein.

- Der vorliegende Bebauungsplan weicht in großem Maß von den vorgenannten Planungszielen ab. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch diesen Bebauungsplan **in erheblichem Umfang beeinträchtigt** - ein weiterer Grund, den Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren zu behandeln.

Abwägung:

Wie unter Punkt 2.3 der Begründung ausgeführt, überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplanes drei rechtswirksame Bebauungspläne, die bereits schon nicht mehr mit der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes übereinstimmen.

Die Grundgedanken aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2007 als auch aus dem Rahmenplan von 2015 sind zu großen Teilen umgesetzt worden und nach wie vor erkennbar.

Ziel waren Dienstleistungseinrichtungen vor allem im medizinischen Bereich.
Dies wurde umgesetzt durch den Bau von zwei Ärztehäusern.

Ziel war immer schon Handel, Gewerbe, Parken
Dies soll nunmehr durch die Errichtung eines Verbrauchermarktes verwirklicht werden.

Ziel waren besondere Wohnformen
Zwei seniorengerechte Wohnanlagen sind entstanden mit insgesamt 84 barrierefreien Wohnungen.

Ziel war die Errichtung von weiterer Wohnbebauung.
Eine Realisierung im westlichen Teil des Geländes ist nach wie vor möglich und angedacht.

Ziel war die Errichtung von öffentlichen Gemeinbedarfsflächen.
Eine 14.000 m² große Grünfläche mit Wegesystem wurde realisiert.
Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht die Errichtung eines öffentlichen Platzes vor.

Weitergehende Konzepte (z. B. Einzelhandelsgutachten), konkrete Bebauungsplanung (Änderung des Bebauungsplanes Ziegelfeld-Erweiterung mit Deckblatt Nr. 1) und verschiedenste aufbauende Beschlüsse des Stadtrates haben die Gedanken des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und des Rahmenplans aufgenommen, weitergeführt und schlussendlich zum nunmehr vorgelegten Planungs-Entwurf geführt.

Anmerkung des Ersten Bürgermeisters:

Zum Punkt Schulwegsicherheit hören wir später nochmal etwas. Da hier Bezug auf das städtebaul. Entwicklungskonzept genommen wird, S. 54, B3.2, Aufwertung der Pater-Wilhelm-Fink-Str.:

Die Hauptzufahrt zum Schul- und Freizeitzentrum erfolgt über die Pater-Wilhelm-Fink-Str. Dieser Straßenraum könnte durch entsprechende Zonierungen in Fahrbahn, Baumreihe und abgesetztem Rad- und Fußweg deutlich aufgewertet und vor allem für Kinder wesentlich sicherer gestaltet werden. Eine zusätzliche Anbindung des Schulzentrums von Westen her

wäre eine Entlastung für diese Hauptzufahrt. Verbindungsspange ist ja gebaut und die konzeptionelle Forderung Schulwegsicherheit bezieht sich also auf den Ausbau der Pater-Wilhelm-Fink-Straße, der bisher nicht durchgeführt wurde bzw. mangels Möglichkeit zum Grunderwerb bis jetzt nicht durchgeführt werden konnte.

Beschluss: 13 - 4

Von der Stellungnahme der Bürgerinitiative (hinsichtlich Abweichung von Planungszielen und Schulwegsicherheit wird Kenntnis genommen.

Auch der Stadt Rottenburg ist die Schulwegsicherheit sowie der Hol- und Bringverkehr der Schulkinder ein sehr wichtiges Anliegen.

Unter anderem auch deshalb wurde ja eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Laut Verkehrsuntersuchung kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den Bebauungsplan von den vorhandenen Straßen aufgenommen werden, so dass kein akuter Handlungsbedarf besteht.

Die Entwicklung wird beobachtet, sollte in der Zukunft ein Verbesserungsbedarf bestehen, wird sich der Thematik selbstverständlich angenommen.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

- Im ausliegenden Bebauungsplan ist als Plandatum angegeben „08.03.2019, geändert am 19.11.2019“. Nach telefonischer Anfrage bei Stadt Rottenburg wird der **Planungsstand vom 08.03.2019 nicht zur Einsichtnahme freigegeben mit der Begründung, es handle sich um ein verwaltungsinternes Datum.** Soweit uns bekannt ist, müssen alle bei im Auslegungsverfahren erwähnten Unterlagen bzw. Dokumente mit ausgelegt werden. Das ist dann nicht der Fall.

Abwägung:

Bei dem Plandatum „08.03.2019“ handelt es sich um die Planfassung die der Vorprüfung zu Grunde lag.

Hierzu ist auszuführen, dass im Beteiligungsverfahren

Zitat :“ *Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beteiligen.*“

zu beteiligen sind.

D. h. auch, dass die Öffentlichkeit nicht an der Vorprüfung beteiligt wird.

Die Durchführung der Vorprüfung und das Ergebnis sind aber in der Begründung wiedergegeben.

Eine Verpflichtung, sämtliche überarbeiteten Planungsunterlagen bzw. Planstände mit auszulegen besteht nicht.

Beschluss: 13 - 4

Von der Stellungnahme der Bürgerinitiative (Punkt 04 – Spiegelstrich 2) wird Kenntnis genommen.

Ein Handlungs- bzw. Korrekturbedarf für die Stadt besteht nicht.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

- **Die Ausweitung des Geltungsbereichs** auf den alten Gebäudebestand (Gewerbe- bzw. Mischgebiete) an der Max-von-Müller-Straße mit **Umbenennung in ein Kerngebiet** sowie Änderungen im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan zum südlichen Bereich des Ziegeleigeländes werden neu dazugekommen sein, **öffentlich gemacht wurde davon bisher nach unserer Kenntnis nichts**.
- Bisher war nur der Plan bekannt, der bei der öffentlichen Stadtratssitzung am 17.07.2019 vorgestellt wurde, bei dem es allein um den V-Markt* ging - ohne Eintragung eines Geltungsbereichs.

Anmerkung des Ersten Bürgermeisters:

Es ging ja die letzten Wochen viel um Transparenz. Zu dieser Sitzung wurde wie immer über Presse, öffentliche Aushänge eingeladen und anschließend über Pressebericht, Infoblatt, Homepage ausführlich informiert. Wen hat es interessiert? Wir hatten 2 Zuhörer!!
Es lag also sicher nicht an fehlender Information, sondern eher an fehlendem Interesse!

Abwägung:

In öffentlicher Stadtratssitzung vom 18.09.2018 lag zum Geltungsbereich und zum Umgriff eine Skizze des beauftragten Büros Hörner vor.
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit Skizze zum Geltungsbereich ist erfolgt.

Es ist nicht richtig, dass der Geltungsbereich im südlichen Bereich des Ziegeleigeländes neu dazugekommen ist. Nach dem Aufstellungsbeschluss kann der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert oder reduziert werden, ohne dass es eines expliziten weiteren Aufstellungs- oder Einstellungsbeschluss bedarf. Maßgeblich ist allein, dass der Geltungsbereich der Satzung mit dem Geltungsbereich der öffentlichen Auslegung übereinstimmt.

Maßgeblich ist somit die Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit vom 21.11.2019, in der Geltungsbereich und Umgriff zutreffend angegeben sind.
Eine Divergenz hinsichtlich des Geltungsbereiches zwischen Bebauungsplan und Plan der Auslegungsbekanntmachung ist nicht ersichtlich.

Beschluss:

12 - 5

Von der Stellungnahme der Bürgerinitiative (Punkt 04 – Spiegelstriche 3 und 4) wird Kenntnis genommen.

Ein Handlungs- bzw. Korrekturbedarf für die Stadt besteht nicht.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

05 Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen

Diesbezüglich können wir nur auf einige Punkte hinweisen, um deren genaue Prüfung wir die zuständigen Behörden ausdrücklich bitten:

- Feststellung aus der Begründung (Seiten 17 + 18) zum Bebauungsplan zu den **Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren** nach §13a BauGB (z. B. Flächenangaben), wenn die überschneidenden geltenden Bebauungspläne in die Fläche ein-zubeziehen sind.

- Auf Seite 8 der schalltechnischen Untersuchung ist von einer Tankstelle mit 2 Zapfsäulen (= 4 Zapfpunkte) sowie von einer Zapfsäule (= 2 Zapfpunkte) für die Entnahme von Gas die Rede. Nach unserer Lesart können damit gleichzeitig sechs Fahrzeuge betankt werden. Die Lagermengen sind uns nicht bekannt (Umweltverträglichkeit).
- Im Lagerhaus auf dem Nachbargrundstück, direkt neben der Tankstelle des V-Marktes*, lagern Kunstdünger und Löschkalk, von denen Explosionsgefahr ausgehen soll.

Abwägung und Beschluss: 13 - 4

Die Vorprüfung wurde rechtskonform vom 12.08.2019 bis 13.09.2019 durchgeführt und die betroffenen Träger beteiligt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde vorgenommen und in der Stadtratssitzung vom 19.11.2019 behandelt. Die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen wurden in Plan- und Textteil sowie in die Begründung eingearbeitet.

Insofern ist der Bitte der Bürgerinitiative nach Überprüfung der Voraussetzungen und möglichen Einschränkungen des beschleunigten Verfahrens bereits Rechnung getragen.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

06 Es fehlen Fuß- und Radwege an der wichtigen Verbindung

des Ziegeleigeländes südlich des Busbahnhofs (Zufahrt 2 lt. Verkehrsuntersuchung) mit dem Innenstadtbereich und dem Busbahnhof - siehe dazu auch Einwand 27.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

07 Es fehlen Radwege im gesamten Bebauungsplangebiet,

obwohl die wichtige Anbindung an das bestehende Radwegenetz im Außenbereich von Rottenburg möglich wäre. Außerdem ist die Durchlässigkeit des Ziegeleigeländes für Radfahrer nicht gegeben.

- Eine unbedingte Notwendigkeit in einem neuen Bebauungsplangebiet und wichtige Forderung schon im Rahmenplan 2015 ist und war die Durchlässigkeit durch das ehemalige Ziegeleigelände für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere im Hinblick auf die in unmittelbarer Nähe liegenden Schulen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen (z.B. Schwimmbad, Sporteinrichtungen, Bücherei).

Der Durchlass in der Lärmschutzwand ist zwar vorgeschrieben, doch fehlen innerhalb des Grundstücks gesicherte Führungen für Fußgänger und Radfahrer. Kundenverkehr, auch in die und aus der Tiefgarage, Zuliefer- und Tankstellenverkehr, Entsorgungsfahrzeuge kreuzen mehrfach. Einen kleinen Einblick in diese Problematik gibt Anlage 2 zur schalltechnischen Untersuchung. - liegt bei –

Anmerkung des Ersten Bürgermeisters:

Erster Bürgermeister Holzner präsentiert eine Folie mit den realisierten/beabsichtigten Wegeverbindungen.

Abwägung und Beschluss: 13 - 4

Der Stadt Rottenburg sind eine gute Erreichbarkeit und Durchgängigkeit des ehemaligen Ziegeleigeländes sowie die Anbindung an Schule und Freibad für Fußgänger und Radfahrer sehr wichtig.

Im Planteil ist im Norden des Geltungsbereiches ein öffentlicher Fuß und Radweg eingetragen. Weitergehende Fuß- und Radwegverbindungen, insbesondere über das „Ziegeleigelände“ wurden nicht überplant, da es sich zum Einen um Privatgrundstücke handelt und zum Anderen die weitergehenden Planungen für den Straßenausbau südlich des Busbahnhofs als auch des geplanten öffentlichen Platzes noch nicht ausgeführt wurden.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

08 Die Eintragung von 2 m im Bebauungsplangebiet MK 1 an der westlichen Baugrenze des Marktes unterläuft die Abstandsflächen- bzw. Abstandsregelung der BayBO und die textliche Festsetzung unter Punkt 3.1.

- Textliche Festsetzung: „3.1 In MK 1 und 2 sind gem. § 22 Abs. 4 Gebäudelängen über 50 m zulässig wobei die Abstandsflächenregelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der BayBO einzuhalten ist.“
- Die Wandhöhe ergibt sich aus der Gebäudehöhe, lt. Nutzungsschablone 5,80 m bzw. 10,30 m. Für diese Baugrenze müssten u. E. wegen der Ausnahme zur Gebäudelänge von mehr als 50 m und der teilweisen Gebäudehöhe von 10,30 m strenge Maßstäbe angesetzt werden. Bei der „Informationsveranstaltung“ am 16.09.2019 wurde vom Objektplaner übrigens eine Gebäudehöhe von 5,60 m angegeben und nicht von 5,80 m.

Abwägung und Beschluss:

13 - 4

Die Einhaltung der Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 der Bay BO ist in den weitergehenden Planungen zu berücksichtigen. Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung bereits in diesem Stadium dies zu prüfen. Unabhängig davon wurden die Festsetzungen hierzu mit der konzipierten Hochbauplanung abgestimmt.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

09 Die nördliche Baugrenze des Marktes in MK 1 entspricht nicht der Abstandsflächen bzw. Abstandsregelung der BayBO und der textlichen Festsetzung unter 3.1. des Bebauungsplans, sonst wie Einwand 08

- Auszug Begründung, Seite 15
Errichtung einer vollständig (schalldicht) umschlossenen ("eingehausten") Zone für die Anlieferung von Waren etc. - Errichtung einer Schall-/Sichtschutzwand entlang der nordwestlichen, nordöstlichen Grundstücksgrenze (Mindesthöhe H=3,5 m, Mindestlänge L =65 m)
- Die nördliche Baugrenze wurde ohne bzw. mit äußerst geringem Abstand zur öffentlichen Straße eingetragen, ein Gehweg ist nicht erkennbar. Diese Wand ist Außenwand mit einer Höhe von ca. 5,80 m (!) des nach schalltechnischer Untersuchung einzuhausenden Zulieferbereichs, das Dach ist lt. Bebauungsplan durchgehend.

Abwägung und Beschluss:

13 - 4

Siehe Stellungnahme zuvor. Zusätzlich ist zu erwähnen, dass die Hälfte des öffentlichen Grundes für die notwendigen Abstandsflächen herangezogen werden kann. Insofern wird davon ausgegangen, dass die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

10 In MK 1 fehlt die Eintragung der Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrten.

Abwägung und Beschluss: 14 - 3

Eine Eintragung der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage ist nicht notwendig, da sich diese innerhalb der Baugrenzen befinden.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

11 In MK 1 fehlt die Eintragung des Zulieferbereichs innerhalb des Grundstücks.

Abwägung und Beschluss: 15 - 2

siehe hierzu Abwägung zu Punkt 10

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

12 In MK 1 fehlt die Eintragung des Entsorgungsbereichs.

- Der Entsorgungsbereich muss mit Lkw angefahren werden können. Die Eintragungen im Bebauungsplan zu den Einwänden 10 bis 12 sind erforderlich zur Beurteilung eines reibungslosen Verkehrsablaufs innerhalb des Grundstücks, damit Rückstau auf öffentliche Verkehrsflächen vermieden wird - siehe auch Einwand 29.

Abwägung und Beschluss: 14 - 3

siehe hierzu Abwägung zu Punkt 10

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

13 Im Bebauungsplan fehlt die Kennzeichnung der Zufahrt bzw. Zufahrten zum Verbrauchermarkt-Grundstück von der Max-von-Müller-Straße.

Abwägung und Beschluss: 13 - 4

Die Zufahrt zum geplanten Verbrauchermarkt ist durch Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Weitere Planeintragungen oder Hinweise sind deshalb nicht zu veranlassen.

Anmerkung des Ersten Bürgermeisters:

Unabhängig davon untersuchen wir aktuell und auch weiterhin, wie die Situation verbessert werden kann. Die Details zur weiteren Verbesserung der Anbindung liegen derzeit in der Abstimmung mit dem staatl. Bauamt und sind nicht Gegenstand des B-Plans. Ortstermin mit Bauamt und Polizei. Eines dürfen sie mir schon glauben, ich habe selbst größtes Interesse an einer funktionierenden Lösung und keine Lust darauf mich bis in alle Ewigkeit für etwas kritisieren zu lassen. Denke das ist in der Vergangenheit stets gelungen.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

- 14 MK 1: Die Schleppkurven für ein- und ausfahrende Lkw sind nicht berücksichtigt** bei der geplanten Grünfläche im Bereich der Hauptzufahrt (Einfahrt 2 - südlich des Busbahnhofs) sowie im Bereich der nordwestlichen Ecke der vorgesehenen öffentlichen Fläche mit Fl.-Nr. 835, siehe Verkehrsuntersuchung.

Abwägung und Beschluss: 12 - 5

Die Planung entsprechender Schleppkurven oder weitergehender Erschließungsplanungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, da insbesondere die öffentliche Verkehrsfläche südlich des Busbahnhofs noch nicht detailliert geplant ist. Dies ist im Zuge der weiteren Planungen auszuführen.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

- 15 In MK 3 (Apotheke) sind keine Baugrenzen eingetragen.**

Abwägung und Beschluss: 15 - 2

Die Baugrenzen wurden nach Anhörung des Eigentümers und der beiden betroffenen nördlichen und westlichen Nachbarn nachgetragen (vgl. § 4a Abs. 3, letzter Satz BauGB). Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange sind davon nicht berührt. Die Grundzüge der Planung sind durch diese Ergänzung nicht berührt. Die Beteiligung genügt den Anforderungen des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Eine erneute öffentliche Auslegung ist somit nicht notwendig.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

- 16 Teils verdeckt durch die Nutzungsschablone zu MK 3** lässt sich noch „...senstraße“ lesen. Es ist der Geh- und Radweg, der am Busbahnhof endet und keinesfalls die „Raiffeisenstraße“, die vielleicht damit gemeint sein könnte. Diese liegt woanders.

Abwägung und Beschluss: 15 - 2

Der Schriftzug des Straßennamens wird entsprechend verschoben. Es handelt sich hierbei schon auch um die Raiffeisenstraße, da diese über mehrere teilweise nicht zusammenhängende Abschnitte verfügt.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

- 17 Die grüne Straßenbegrenzungslinie** ist auch in Bereichen eingetragen, in denen gar keine Straße existiert.

Abwägung und Beschluss: 15 - 2

Es handelt sich hierbei um eine Straßenbegrenzungslinie die sämtliche öffentlichen Verkehrsflächen umfasst, also nicht nur Straßen, sondern auch Geh- und Radwege, Wendeflächen, Parkflächen etc.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

- 18 Begründung zum Bebauungsplan** vom 08.03.2019, geändert am 19.11.2019: Allgemeinen Angaben über Landes- und Regionalplanung wurden vorgeschoben, obwohl es bereits konkrete örtliche Zielsetzungen gibt.

- Auf Seiten 3 und 4 sind unter Punkt 2. der Begründung als planungsrechtliche Voraussetzungen allgemeine Angaben über Landesplanung sowie über den Regionalplan der Region Landshut (13) zu dem Thema Wirtschaft aufgeführt.
- Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit lt. Landesplanung werden mit diesem Bebauungsplan keineswegs gefördert. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist nachweislich gegeben.
- Das Einzelhandelsgutachten der BBE Handelsberatung GmbH vom Mai 2017, ausgerichtet allein auf den V-Markt*, stellt fest, dass es im Lebensmittelbereich in Rottenburg eine erhebliche Überversorgung gibt, empfiehlt trotzdem den V-Markt* mit großem Lebensmittelanteil wegen der „Magnetwirkung“. Mit der Herausnahme des bestehenden Edeka-Marktes aus dem innerstädtischen Bereich und der Einordnung als „Solitärstandort“ in der nördlichen Max-von-Müller-Straße, der vom Bebauungsgebiet Ziegeleigelände genauso weit entfernt ist wie die Marktstraße, ließen sich zur Förderung des Vorhabens ein Defizit in der Nahversorgung ausmachen sowie schlechte Umsatz- und Verkaufsflächen-Zahlen errechnen.
- Dem vorhandenen Einzelhandel wurden in vorgenanntem Gutachten Einbußen prognostiziert. Folglich werden gewerbliche Leerstände durch das Vorhaben gefördert, ihnen wird in keiner Weise entgegengewirkt.
- Das Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH diene nach unserer Auffassung allein dazu, in einem ersten Schritt den Weg für die Ansiedlung des V-Marktes* zu ebnen - vorbei an der Öffentlichkeit.
- Wie unter Einwand 04 bereits ausgeführt, wurden die Planungsziele der Stadt mit großer Bürgerbeteiligung konkret benannt im städtebaulichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2007 und im städtebaulichen Rahmenplan Ziegeleigelände vom 17.08.2015. Diese beiden wesentlichen Dokumente wurden in der Begründung lediglich aufgeführt.

Abwägung:

Im Bereich der Nahversorgung ist zwischen der quantitativen und der qualitativen Ausstattung eines Ortes zu unterscheiden. In Rottenburg ist zwar eine quantitativ gute Ausstattung vorhanden, allerdings liegen die Lebensmittelmärkte außerhalb des Ortszentrums im südlichen und im nördlichen Stadtgebiet. Die derzeitige Versorgungssituation ist somit als qualitativ mangelhaft zu bewerten, da nicht-mobilen Bevölkerungsgruppen kein verbrauchernahe Lebensmittelmarkt zur Verfügung steht. Verbrauchernah ist zwingend gleichzusetzen mit einer fußläufiger Erreichbarkeit. Der Edeka-Markt in der Max-von-Müller-Straße kann aufgrund der Lage im nördlichen Stadtgebiet keine verbrauchernahe Versorgung für den Ortskern sicherstellen. Es besteht zwar eine umliegende Wohnnutzung, jedoch können nur rd. 700 Menschen den Edeka-Markt in einer fußläufigen Entfernung von 800 m erreichen. Beim Projektstandort sind es dahingegen rd. 2.600 Menschen. Dies ist auf die zentrale Lage im Stadtgebiet zurückzuführen. Aufgrund des fußläufigen Einzugsgebiets ist das geplante Vorhaben geeignet, die verbrauchernahe Versorgung in Rottenburg nachhaltig zu verbessern und gleichzeitig das Ortszentrum insgesamt durch seine Magnetwirkung zu stärken.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ist nach objektiven Beurteilungskriterien erfolgt. Bei dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ handelt es sich um räumlich abgrenzbare Bereiche im Gebiet einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (BVerwG 11.10.2007 - 4 C 7.07). Neben Handelsbetrieben sollte der zentrale Versorgungsbereich auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen aufweisen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen. Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist grundsätzlich unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen.

men. Entscheidend für das tatsächliche Vorhandensein eines zentralen Versorgungsbereiches ist das Bilden einer funktionalen Einheit, die neben Einzelhandelsnutzungen noch weitere Komplementärnutzungen umfasst. Als wesentliche Abgrenzungskriterien gelten weiterhin:

- Quantitative Kriterien (z.B. Verkaufsflächenbestand, Branchenmix, vorhandene Dienstleister, Gastronomie, öffentliche Nutzungen)
- Qualitative Kriterien (z.B. Ladenstruktur, Ladengestaltung, Werbung, Präsentation)
- Bevölkerung (z.B. ausreichende Mantelbevölkerung, Zuordnung zu einem Einzugsgebiet bzw. einem Gemeindeteil)
- Nahversorgungscharakter (z.B. fußläufige Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, ÖPNV-Anschluss).

Der Standort Edeka ist demnach nicht zum zentralen Versorgungsbereich zu zählen, da er zum einen über keine fußläufige Erreichbarkeit von der Marktstraße und nur über eine geringe Mantelbevölkerung verfügt sowie kein durchgängiger Besatz von der Marktstraße bis zum Edeka-Standort besteht.

Die von der BBE vorgelegte Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines V-Marktes verfolgt das Ziel städtebaulich schädliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu untersuchen. Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten sind bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass infolge der im Rahmen der Revitalisierung des ehem. Ziegeleigeländes in der Innenstadt von Rottenburg a. d. Laaber geplanten Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (V-Markt) keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Rottenburg a. d. Laaber sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Aufgrund der oben genannten positiven Effekte auf die Versorgungssituation im Zentralen Versorgungsbereich von Rottenburg empfiehlt die BBE die Ansiedlung eines V-Marktes am geplanten Standort.

Beschluss: 10 - 7

Durch die ergänzende Stellungnahme der BBE wurde tiefgehend auf die Ausführungen der Bürgerinitiative eingegangen. Änderungen in Plan- und Textteil sowie in der Begründung sind dadurch nicht gegeben.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

19 Begründung zum Bebauungsplan vom 08.03.2019, geändert am 19.11.2019:

Wir wenden ein, dass sämtliche Planungen zum Bebauungsplan nach 2015 auf dem Grundstück des großflächigen Marktes durch das Unternehmen V-Markt* beauftragt und durchgeführt wurden.

- Die Stadt Rottenburg gab die Planungshoheit an ein legitim gewinnorientiertes Unternehmen ab und arbeitet mit allen Mitteln an der Umsetzung dieser Pläne.

- Der ausliegende Bebauungsplan ist allein auf die Interessen des Unternehmens V-Markt* ausgerichtet. Das verwundert nicht, denn der Verfasser des Bebauungsplans gehört zum Planungsstab dieses Unternehmens. Die Öffentlichkeit blieb davon ausgeschlossen.

Abwägung:

Die Stadt Rottenburg hat einen städtebaulichen Vertrag mit der HERIMO Immobilien GmbH & Co. KG geschlossen.

Darin ist unter anderem die Beauftragung eines qualifizierten Planungsbüros geregelt.

Geregelt ist in § 3 des Städtebaulichen Vertrages die Planungshoheit der Stadt.

§ 3 lautet wie folgt:

„Die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans ist Aufgabe der Stadt. Durch diese Vereinbarung erfolgt keine Übertragung von Verfahrensschritten nach § 4 b BauGB.

Die Stadt wird durch diese Vereinbarung nicht in ihrer Planungshoheit beschränkt. Sie wird insbesondere nicht dazu verpflichtet, den Bebauungsplan zu ändern bzw. ihn mit bestimmten Inhalten zu versehen. Sie kann das Verfahren jederzeit einstellen oder es mit einem anderen Inhalt zu Ende bringen, ohne dass dies zu Ersatzansprüchen gegen die Stadt führt. Die durch § 1 Abs. 6 BauGB gewährte Entscheidungsfreiheit des Stadtrats bleibt unberührt.“

Beschluss:

13 - 4

Die vorliegende Planung wurde durch die Stadt Rottenburg im Rahmen Ihrer Planungshoheit gesteuert und beschlossen.

20 Begründung zum Bebauungsplan vom 08.03.2019, geändert am 19.11.2019:

Zu Ziffer 4.1 - Planungsziel und Planungskonzept - Seite 12

Die Versorgung der Bevölkerung ist bereits ausreichend gesichert und die Notwendigkeit eines neuen Marktes ist nicht gegeben.

- Der Darstellung, in Rottenburg gäbe es keine Fachgeschäfte für Nonfood-Ware wird ausdrücklich widersprochen. Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Haushaltswaren, Schuhe und Textilien sind im Innenstadtbereich einschl. „Solitärstandort“ erhältlich, dazu reichlich Nahrungs- und Genussmittel. Drogerie-, Haushalts-, Spiel- und Elektrowaren in den nahegelegenen Fachmärkten im Gewerbegebiet. Einkäufe werden im Regelfall mit dem Pkw getätigt.

Abwägung:

In der von der BBE Handelsberatung erstellten Auswirkungsanalyse (Stand 2017) zur Ansiedlung des Verbrauchermarktes wird umfangreich das Angebot auch im Nonfood-Sortiment dargestellt. Das projektrelevante Einzelhandelsangebot im Lebensmittelbereich konzentriert sich (Stand 2017) innerhalb der Rottenburger Innenstadt auf eine vergleichsweise geringe Anzahl kleinerer Anbieter des Lebensmittelhandwerks (drei Metzgereien, zwei Bäckereien) sowie den Hausler Getränkemarkt. Auch bezüglich der Randsortimente wird das Planvorhaben nur mit wenigen Einzelhandelsbetrieben der Innenstadt in Wettbewerb treten. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang beispielhaft die Anbieter NKD, Schuh Dorn. Die zum Erhebungszeitpunkt erfassten Fachgeschäfte „Kult Jeans Boutique“ sowie Schuhe & Sport Zachmeier haben mittlerweile geschlossen. Im Hinblick auf die Randsortimente des Planvorhabens sind zudem v. a. die Anbieter AWG Mode-Center, Drogeriemarkt Müller, Kik, Happy Schuh, Dänisches Bettenlager, Tedi und Euronics Faltermeier (mittlerweile ebenfalls geschlossen) wettbewerbsrelevant. Ein Großteil des Angebots befindet sich somit in nicht integrierter Lage im autokundenorientierten Gewerbegebiet. Dies führt derzeit zu einer qualitativ schlechten Versorgung. Die Annahme, dass Einkäufe in der Regel mit dem Pkw getätigt werden, schließt nicht-mobile Bevölkerungsgruppen aus. Für diese Bevölkerungsgruppen ist

derzeit eine mangelhafte Versorgungssituation zu attestieren. Und auch für mobile Bevölkerungsgruppen verbessert sich mit der geplanten Ansiedlung im Ortskern von Rottenburg die Versorgungssituation. Eine qualitativ gute Versorgung beinhaltet immer Versorgungsstrukturen in integrierter, zentraler Lage mit hohem Bevölkerungspotenzial im direkten, fußläufig zu erreichenden Umfeld.

Beschluss: 12 - 5

Durch die Stellungnahme der BBE wurde tiefgehend auf die Ausführungen der Bürgerinitiative eingegangen. Änderungen in Plan- und Textteil sowie in der Begründung sind dadurch nicht gegeben.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

**21 Begründung zum Bebauungsplan vom 08.03.2019, geändert am 19.11.2019:
Zu Ziffer 4.1 - Planungsziel und Planungskonzept - Seite 12
Ungeeigneter Standort für einen öffentlichen Platz**

- „Auf der Flur Nummer 835 soll eine Fläche für einen zentralen, multifunktionalen, öffentlichen Platz entstehen.“
- Die übrig gebliebene Fläche ist verbal als Platz mit hohen Ansprüchen belegt.
- Eingekeilt zwischen drei Zu- und Ausfahrten, direkt am Parkplatz des großflächigen Verbrauchermarktes gelegen, an keinen einzigen Gehweg angebunden, schon gar nicht an einen Radweg, von Montag 6 Uhr bis Samstag 22 Uhr Verkehrslärm und Abgasen der ein- und ausfahrenden Pkw und Lastzüge ausgesetzt, ist die Lage denkbar ungünstig. Eine sinnvolle Nutzung wäre ausschließlich nur an Sonn- und gesetzlichen Feiertagen möglich, sofern es keine verkaufsoffenen Tage sind. Für die Rottenburger Bürger muss das wohl reichen.

Abwägung und Beschluss: 12 - 5

Hierbei handelt es sich um keinen sachlichen Einwand. Die Ausführungen der Bürgerinitiative werden zur Kenntnis genommen.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

**22 Begründung zum Bebauungsplan vom 08.03.2019, geändert am 19.11.2019
Zu Ziffer 4.1 - Planungsziel und Planungskonzept - Seite 13**

Über die Auswirkungen der geplanten Festlegung des vorhandenen bereits bebauten Gewerbe- bzw. Mischgebietes in ein Kerngebiet (MK 2 - MK 7) wurde die Öffentlichkeit zu keinem Zeitpunkt informiert.

- Auszug: *In den verschiedenen Bereichen der MK 2 - 7 wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan die Möglichkeit zur Schaffung weiterer innenstadtrelevanter Gewerbeeinheiten die Attraktivität des Gebietes sichergestellt.*
- Für innenstadtrelevante Gewerbeeinheiten braucht es nach unserer Auffassung kein Kerngebiet.

Abwägung und Beschluss: 13 - 4

Hierbei handelt es sich um eine Meinung und keinen sachlichen Einwand. Die Ausführungen der Bürgerinitiative werden zur Kenntnis genommen. Zusätzlich wird auf das Einzelhandelsgutachten der BBE verwiesen.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

23 Begründung zum Bebauungsplan vom 08.03.2019, geändert am 19.11.2019: Zu Ziffer 4.8 - Planungsziel und Planungskonzept Es fehlen Festsetzungen zur Fassadengestaltung, insbesondere bei MK 1.

- 4.8 Gestalterische Festsetzungen

Da es sich bei dem Baugebiet um einen zum Großteil bereits bebauten Bereich handelt wurde auf weitergehende gestalterische Festsetzungen verzichtet.

- Die angeblich zugesagte und mit farbenprächtigen 3-D-Darstellungen beworbene Klinkerfassade für das gesamte Gebäude in MK 1 ist nicht festgeschrieben. Die Fassaden wären beliebig zu gestalten, auch Beton- oder Blechfassaden wären möglich. Es scheint, von der „teuren“ Klinkerfassade wurde Abstand genommen.

Abwägung und Beschluss: 17 - 0

Der Hinweis ist berechtigt. Im Textteil wird eine entsprechende Festsetzung wie folgt verankert:

„Die Fassaden im MK 1 sind als Klinkerfassaden auszuführen.“

Anmerkung des Ersten Bürgermeisters:

Die Ausführung als Klinkerfassaden war im Übrigen auch schon im Vertrag geregelt.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

Einwände 24 - 30 zur Verkehrsuntersuchung vom 20.11.2019

durch Ingenieurgesellschaft SCHLOTHAUER & WAUER für Straßenverkehr mbH

- Festzustellen ist, dass es sich entgegen der Darstellung der Stadt um kein „Gutachten“ handelt, sondern lediglich um eine „Verkehrsuntersuchung“ einer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr.
- In unserem Schreiben vom 25.10.2019, das den Dokumenten zur Auslegung beiliegt, haben wir ausführlich zum Thema „Verkehr/Verkehrsgutachten“ Stellung genommen.
- Nutzen und Wert der ganzen Verkehrsuntersuchung sehen wir ohne Verwendung bzw. Bezugnahme auf bereits vorhandene Untersuchungsergebnisse, insbesondere auf die des Lärmschutzes, als äußerst fragwürdig. Die Hintergründe zu dem Prognosefall erst für 2035 sind uns nicht bekannt. interessanter wäre sicherlich ein früherer Zeitpunkt.

Abwägung und Beschluss: 13 - 4

Die Begriffe „Gutachten“ sowie „Verkehrsuntersuchung“ sind hier synonym. Es sind keinerlei methodische Unterschiede vorhanden, die Bewertung erfolgt immer unabhängig anhand der geltenden Regelwerke.

Da bei der Ermittlung der Verkehrsmengen des Lärmgutachtens ein wesentlich anderes Verfahren verwendet wird, welches signifikant größere Ungenauigkeiten besitzt, wurden diese

Ergebnisse nicht herangezogen. Stattdessen wurde mittels anerkannter, gängiger Methodik die zu erwartenden Neuverkehrsmengen aufgrund des Baus des V-Marktes ermittelt.

Die Prognose des Verkehrsaufkommens auf den Prognosehorizont 2035 stellt den momentan üblichen Prognosehorizont dar. Da das Verkehrswachstum abgebildet wird, werden bei einer Prognose der Verkehrsmengen auf einen näheren Prognosezeitraum geringere Verkehrsmengen ermittelt.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

24 In der schriftlichen Ausführung der Verkehrsuntersuchung sind keine Grundlagen angegeben.

- Offensichtlich wurden gar keine bzw. längst überholte verwendet.
- Es fehlt jeglicher Bezug
 - zur schalltechnischen Untersuchung vom 06.03.2019 und
 - zu einer Version des Bebauungsplans, in der die geforderte Lärmschutzwand enthalten ist.

Abwägung und Beschluss:

13 - 4

Grundlage der Verkehrsuntersuchung sind der Lageplan des BPlan „Kerngebiet Alte Ziegelei“, Stand 06.03.2019; Planungsgrundrisse des Erdgeschosses und der Tiefgarage, übergeben am 16.08.2019. Die Lärmschutzwand ist in diesen Planungen enthalten, es wurde in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt, dass keine Durchfahrtmöglichkeit in der nordwestlichen Ecke für den MIV existiert. Die schalltechnische Untersuchung ist aufgrund der unterschiedlichen Methodik bei der Ermittlung der Verkehrsmengen als Datengrundlage für ein Verkehrsgutachten/-untersuchung ungeeignet.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

25 Unser Einwand gilt den verwendeten Zahlen aus der Verkehrserzeugung V-Markt* als Grundlage für die Untersuchung.

- *Auszug Seite 12: „Verkehrserzeugung V-Markt
Zentrale Kenngrößen für die Berechnung der Neuverkehre des V-Marktes sind die Verkaufsfläche von 3.073 m² sowie die empirische Annahme dass ca. 0,3 Kunden pro m² Verkaufsfläche und Tag einen Verbrauchermarkt vergleichbarer Größe und Nutzungsstruktur frequentieren. “*
- Der Begriff „empirische Annahme“ ist nicht definiert. Diese Annahme dürfte keine anerkannte Berechnungs-Grundlage sein.

Nach Vorlage des Entwurfs der Verkehrsuntersuchung bei hils consult gmbh wird der Stadt von diesem **Sachverständigenbüro mit E-Mail vom 12.11.2019** mitgeteilt:

Auszüge:

- *Bezugnehmend auf den nunmehr vorliegenden Entwurf zur Verkehrsuntersuchung... mit Erhebungen zur künftigen Verkehrserzeugung V-Markt nebst Tankstelle, ist ein Abgleich hinsichtlich Kfz-Bewegungshäufigkeit mit der bereits vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ... erforderlich. “*

- B) Gegenüberstellung/Fazit - Vorbemerkung: Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf Verkehrsmengen, die durch künftigen Gewerbe-/Anlagenverkehr (hier: V-Markt + Bäcker + Tankstelle hervorgerufen werden).

- b2) Verkehrszahlen:

VU (eigene Anm.: Verkehrsuntersuchung)

Durch den V-Markt Markt mit integrierter Bäckerei sowie Tankstelle entstehen künftig ca. 1.494 Fahrten (Bewegungen)/Werktag

SU (eigene Anm.: Schalltechnische Untersuchung)

Unter Berücksichtigung der Planung (insges. der „Netto-Verkaufsfläche“ des Marktes) in Verbindung mit dem geplanten Nutzungskonzept ermitteln sich innerhalb der Schallimmissionsprognose hingegen ca. 4.345 Bewegungen/Werktag.

- Bei einem Ansatz der in der schalltechnischen Untersuchung verwendeten Verkehrszahlen, die nach verschiedenen Kriterien berechnet wurden (s. S. 35 der schalltechnischen Untersuchung vom 06.03.2019 - hils consult gmbh), wäre mit Sicherheit ein realitätsnäheres Ergebnis zustande gekommen. Das Gelächter bei der Vorstellung der Untersuchung kam nicht von ungefähr.

Die Verkehrsuntersuchung steht und fällt mit den verwendeten Zahlen.

Abwägung:

Die Berechnung der zu erwartenden Neuverkehrsmengen nach dem Verfahren von Bosserhoff basiert auf empirisch ermittelten Kennzahlen, und ist die anerkannte und im Regelwerk vorgesehene Berechnungsgrundlage zur Ermittlung von Verkehrszahlen. Die Grundlagen sind auf Seite 7 des Gutachtens zitiert. In der Regel werden die so ermittelten Verkehrszahlen aufgrund der höheren Genauigkeit als Eingangswerte für das Lärmgutachten verwendet. Die Ermittlung der Verkehrszahlen des Schallgutachtens bedient sich einer grundlegend anderen Methodik mit wesentlich anderen Ausgangswerten (Parkplatzlärmstudie, nicht abhängig von der Nutzung, sondern von der Parkfläche, Abschätzung des Verkehrslärms als absoluter „Worst case“).

Beschluss:

13 - 4

Eine Änderung bzw. (Neu-)Beurteilung der schalltechnischen Situation im Zuge der weiteren Planung ist nicht erforderlich.

Anmerkung des Ersten Bürgermeisters:

Wäre das Lärmgutachten von tatsächlichen und nicht von Regelwerken ausgegangen, bezweifle ich, dass es diese Lärmschutzwand gäbe.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

26 Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Verkehrslärm aus dem V-Markt*

- Auszug Seite 14: *Anhand der ermittelten räumlichen Verkehrsaufteilung aus der Verkehrserhebung, der Siedlungsstruktur sowie der vorhandenen Straßeninfrastruktur und Kreuzungsgeometrien wurde die wahrscheinlichste räumliche Verteilung des durch das Ärztehaus sowie den V-Markt induzierten Neuverkehrs ermittelt. Hierzu wurde angenommen, dass die Erschließung hauptsächlich über die Max-von-Müller-Straße erfolgt. Diese ist sowohl über die Zufahrt 1 und die Alte Ziegelei als auch über die neu zu erstellende Zufahrt 2 am Busbahnhof angebunden. Die Zufahrtsmöglichkeit über die Raiffeisenstraße wurde berücksichtigt.*

- Die Forderung aus der schalltechnischen Untersuchung, dass die angrenzende Wohnbebauung mit einer Lärmschutzwand - ohne Durchlass für den Liefer- und Pkw-Verkehr - vor Verkehrslärm zu schützen ist, wurde völlig ignoriert.

Abwägung und Beschluss:

13 - 4

Es ist keine direkte Zufahrt aus der Raiffeisenstraße angesetzt. Diese ist durch die Schallschutzwand unmöglich. Allerdings ist es möglich, durch die Raiffeisenstraße über die Straße „Alte Ziegelei“ die westliche Einfahrt zum Projektstandort zu erreichen. Hier sind geringe Verkehrsmengen zu erwarten, die berücksichtigt wurden. Die Verkehrsbeziehungen sind in Abbildungen 2 und 7 dargestellt, hier wird ersichtlich, dass keine direkte Zufahrt zur Raiffeisenstraße vorhanden ist.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

27 Unzureichende Leistungsfähigkeit der Zufahrt 2 - südlich des Busbahnhofs zum V-Markt* wegen zu geringer Breite

- In der Verkehrsuntersuchung sind zwei räumlich nah beieinanderliegende Zufahrten aufgezeigt, die keine Verkehrsentslastung auf der Hauptstraße bringen.
- Wir gingen bisher davon aus, dass der V-Markt* **eine eigene Zufahrt** nachzuweisen hat. Nach dieser eigenen Zufahrt wurde lange gesucht. Muss es tatsächlich eine eigene Zufahrt sein, kann der Verkehr nicht auf beliebig viele Zufahrten verteilt werden. Als tatsächliche Breite wurden bisher 5 m bzw. 6 m genannt, die Stadt müsste das genaue Maß kennen. Die Breite muss geeignet sein für den Begegnungsverkehr Lkw-Lkw, zusätzlich für einen Fuß- und Radweg.
- zu Ziffer 2 Erschließung - Seite 5 - Einschätzung des Ingenieurbüros:
„Speziell Zufahrt 2 ist hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Grundstücksbreite kritisch zu sehen. Es ist notwendig, dass der als maßgeblich erachtete Begegnungsfall Pkw-Pkw sicher abgewickelt werden kann. Hierfür ist gemäß eine Straßenbreite von 4,75 m ausreichend. Bei niedrigen Geschwindigkeiten (< 40 km/h), von denen im Bereich der Zufahrten auszugehen ist, sind 4,10 m Fahrbahnbreite ausreichend. Aufgrund des Lieferverkehrs kann es vereinzelt zu Begegnungsfällen Pkw-Lkw kommen. Aufgrund der niedrigen Frequenz wird dieser als nicht maßgeblich angesehen. Für diesen Begegnungsfall ist bei niedrigen Geschwindigkeiten eine Fahrbahnbreite von 5,00 m für die vom Lkw-Verkehr zu nutzende Zufahrt vorzusehen.“
- Wenigstens wird diese Zufahrt kritisch gesehen. Der Begegnungsfall Lkw-Lkw wurde in der Untersuchung nicht bewertet. Bei **acht** Lkw-Anlieferungen mit oder ohne Anhänger/Tag mit jeweiliger Zu- und Ausfahrt wird dieser Begegnungsfall Realität sein. Die angegebenen Straßenbreiten erscheinen dem Laien als viel zu knapp, eine „niedrige Frequenz“ wird keinesfalls gesehen.
- In der Skizze zur Erschließungssituation auf Seite 6 ist bei dieser Zufahrt ein **Fuß- und Radweg** eingetragen. Davon ist im Text auf Seite 5 keine Rede.

Abwägung und Beschluss:

13 - 4

Der verfügbare Straßenraum ist für die untersuchten Begegnungsfälle ausreichend. Bei 8 Lkw-Bewegungen pro Tag ist keine hohe Frequenz zu sehen. Der Begegnungsfall Lkw-Lkw ist sehr unwahrscheinlich. Sollte er dennoch auftreten, ist mit Blick über die kurze Ausdehnung der Engstelle ein gegenseitiges Ausweichen sowohl möglich als auch zumutbar. Die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr über die Zufahrten ist im Text auf Seite 5 der Verkehrsuntersuchung erwähnt.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

28 Verkehrsverteilung Prognosefallplan 2035 nach dem Zufallsprinzip zur Erzielung eines passenden Ergebnisses

- Die Prozentangaben des Quell- und Zielverkehrs in der Skizze (Seite 15) sind nicht schlüssig. Wohin kommen z. B. die 100 %, die von der Max-von-Müller- Straße beim Ärztehaus als Linksabbieger in das Ziegeleigelände einfahren?
- Gibt es in der Max-von-Müller-Straße einen Stau, wird die Umgehung über Alte Ziegelei und Raiffeisenstraße in die Pater-Wilhelm-Fink-Straße der Regelfall, auch für Lieferfahrzeuge, mit einem deutlich höheren Anteil als dargestellt. Diese Umfahrung wird jetzt schon reichlich praktiziert.

Abwägung und Beschluss:

11 - 6

Die gewählte Verteilung der Quell- und Zielverkehre wurde in Abstimmung mit der Stadt Rotenburg als die wahrscheinlichste Verteilung identifiziert, und daher als Grundlage für die Leistungsfähigkeitsbewertungen angesetzt. Die behauptete Umfahrung ist anhand der erhobenen Verkehrsdaten nicht nachvollziehbar, es wurden am ganzen Tag 286 Kfz in der Raiffeisenstraße gezählt. Alle untersuchten Knotenpunkte haben hohe Reserven in der Leistungsfähigkeit.

Anmerkung des Ersten Bürgermeisters:

Im Übrigen war auch hier der BI angeboten, uns ihre Einschätzung mitzuteilen.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

29 Die Verkehrsführung innerhalb des Grundstücks für den Verbrauchermarkt ist ungelöst. Der Rückstau wird sich bis in die öffentlichen Verkehrsflächen auswirken.

- Verkehrsuntersuchung - Auszug Seite 5
„Die innere Erschließung für den Pkw-Verkehr erfolgt über 107 oberirdische Stellplätze sowie eine unter dem Markt liegende Tiefgarage mit 123 Stellplätzen. Die Anlieferung durch Lkw erfolgt über einen im nördlichen Gebäudeteil liegenden Anlieferhof, welcher komplett in das Gebäude integriert und abgeschlossen ist. Diese räumliche Trennung von Kunden- und Lieferverkehr ist aus verkehrlicher Sicht positiv zu bewerten. Durch den umschlossenen Lieferhof lassen sich darüber hinaus die Lärmemissionen reduzieren.“
- Die Bewertung der Ingenieurgesellschaft zu diesem Thema (Seiten 5 und 26) setzt sich über alle bekannten Grundlagen hinweg. Bei Zulieferung über die Raiffeisenstraße, wie sie vor der Forderung einer Lärmschutzwand geplant war, wäre die Trennung von Liefer- und Kundenverkehr gegeben gewesen - bei jetzigem Planungsstand ist sie es keineswegs.
- Durch diese Forderung aus der schalltechnischen Untersuchung müssen alle Lastzüge mit und ohne Anhänger sowie Tanklastzüge
 - die Fahrgasse der Pkw-Kunden-Parkplätze,
 - die Zufahrt zur Tankstelle sowie

- die Verkehrsfläche zur Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage verwenden,

dabei noch rückwärts in den Zulieferbereich des Marktes neben der Lärmschutzwand und in den Tankstellenbereich einfahren. Bei angesetzten 8 Lkw/Tag mit Ein- und Ausfahrt ist ein Rückstau auf die öffentlichen Verkehrsflächen unausbleiblich. In Anlage 2 zur schalltechnischen Untersuchung sind die Lkw-/Pkw-Fahrwege im Bereich von Tankstelle und Anlieferung in groben Zügen grafisch veranschaulicht. - liegt bei -

Abwägung und Beschluss: 13 - 4

Die Anfahrt erfolgt über den allgemeinen Verkehrsraum, der Großteil der Rangierbewegungen (v.a. Rückwärtsfahrten) findet auf dem Anlieferhof statt, und damit getrennt vom Kundenverkehr.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

30 In der Verkehrsuntersuchung unberücksichtigt bleibt die (nördliche) Haupteinmündung der Volksbadstraße beim Gasthof Wolfsteiner.

- Am Gasthof Wolfstein verläuft der nördliche „Arm“ mit dem Hauptverkehr in die und von der Max-von-Müller-Straße, der sich jetzt schon regelmäßig weit in die Volksbadstraße zurückstaut. Die Volksbadstraße wird bereits jetzt als Umgehungsstraße Richtung Oberotterbach und Neufahrn genutzt.
Es wurde nur der relativ selten genutzte südliche „Arm“ der Volksbadstraße betrachtet.

Abwägung und Beschluss: 10 - 7

Bei dem von der Zu/Ausfahrt primär betroffenen Knotenpunkt handelt es sich um den südlichen Arm der Volksbadstraße, daher wurde dieser Knotenpunkt untersucht und die Leistungsfähigkeit nachgewiesen. Der genannte Knotenpunkt (Volksbadstraße/Wolfsteiner) wurde nacherhoben, und die Leistungsfähigkeit mit QSV=A in der Hauptrichtung und QSV=C in der Nebenrichtung nachgewiesen (Berechnungsunterlagen liegen bei).

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

31 Einwand zur Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit vom 21.11.2019 sowie zum Protokoll der Stadtratssitzung vom 19.11.2019

- Auszug Bekanntmachung:
„Der Bebauungsplan war Gegenstand eines Bürgerentscheids am 29.09.2019.“
- Auszug Sitzungsprotokoll:
„Der aufzustellende Bebauungsplan war letztlich dann Gegenstand eines Bürgerentscheids am 29. 09. 2019.“
- Der Bebauungsplan selbst war nicht Gegenstand eines Bürgerentscheids am 29.09.2019. Die Frage war, ob *„die Stadt Rottenburg durch eine Bebauungsplanaufstellung „Kerngebiet Alte Ziegelei“ die Voraussetzungen schaffen soll, einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche ... zu errichten“.*
- Die angeblich frühzeitige Unterrichtung wurde bereits in Einwand 03 widerlegt.

Abwägung/Anmerkung der Verwaltung

Der Inhalt von Sitzungsniederschriften ist vom Stadtrat zu genehmigen, dies ist geschehen (§ 32 Abs. 3 der Geschäftsordnung)

Die Anmerkung der Bürgerinitiative, dass der Bebauungsplan nicht selbst (sondern letztlich das damit verfolgte Ziel) Gegenstand des Bürgerentscheids am 29.09.2019 war ist richtig.

Die Fragestellung lautete:

„Sind Sie dafür, dass im Rahmen des Ratsbegehrens „Lebendige Innen- und Einkaufsstadt“ die Stadt Rottenburg durch eine Bebauungsplanaufstellung „Kerngebiet Alte Ziegelei“ die Voraussetzungen schafft, einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 3.100 m² (aufgeteilt auf sechs Sortimente/Fachabteilungen) mit einer Tankstelle (geschlossen an Sonn- und Feiertagen sowie in der Nachtzeit/gesetzlichen Ruhezeit) zu errichten?“

Eine Aufnahme der detaillierten Fragestellung in die Bekanntmachung ist nicht vorgeschrieben und auch nicht erforderlich. Der Hinweis diene lediglich der gedanklichen Anknüpfung an den vorangegangenen Bürgerentscheid.

Eine Divergenz zwischen ausgelegtem Plan und Bekanntmachung ist nicht erkennbar.

Eine falsche Vorstellung in der beteiligten Öffentlichkeit ist durch die pauschalierende Formulierung in der Bekanntmachung nicht entstanden.

Beschluss: 13 - 4

Von der Stellungnahme der Bürgerinitiative (Punkt 31 – Spiegelstriche 3 und 4) wird Kenntnis genommen.

Ein Handlungs- bzw. Korrekturbedarf für die Stadt besteht nicht.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

Einwände zum Protokoll der Stadtratssitzung vom 19.11.2019

Einwände 32 und 33

32 Gewiss kein Zufall und kein Maximum an Demokratie ist es,

- wenn genau einen Tag nach Gründung der **Bürgerinitiative Ziegeleigelände** durch den Stadtrat ein Ratsbegehren beschlossen wurde, mit dem ein wesentlich breiterer Handlungsspielraum für die Stadt und die Formulierung der Fragestellung für den Bürgerentscheid erreicht wurden.

Eingangs von erstem Bürgermeister Holzner verlesenen Vorbemerkung

- Auszug: *„Mit der zentralen Frage zur Entwicklung des Ziegeleigeländes hat der Stadtrat entschieden die Bürger mit ins Boot zu holen - Bürgerentscheid! Ich habe im Vorfeld immer betont, dass der Bürgerentscheid für mich und für uns bindend ist. Der Bürger hat entschieden (Mehr Demokratie geht nicht!) und folglich sind die sich daraus ergebenden Maßnahmen auf den Weg zu bringen bzw. umzusetzen.*

33 Werbemaßnahmen für das Unternehmen

Durch umfangreiche, rechtlich durchaus unterschiedlich bewertete Werbemaßnahmen, deren Kosten entweder vom V-Markt* getragen wurden oder dem Steuerzahler zufließen (dazu gab es keine Auskunft von Seiten der Stadt), wurde nicht die Notwendigkeit eines großflächigen Verbrauchermarkts erklärt, sondern ausschließlich das Unternehmen V-Markt* beworben. Allgemeine, unsachliche und geschönte Aussagen sind darin ebenso

enthalten wie bewusst falsche Zahlen zum Verkehr, denn die schalltechnische Untersuchung lag bereits vor.

Zur angeblich frühzeitigen Information durch die Stadt:

- Auszug aus dem Protokoll der Stadtratssitzung vom 19.11.2019:

„Schritt 1/Frühzeitige Unterrichtung im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB d. h. es ist über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dies ist im Rahmen der dreistündigen Informationsveranstaltung am 16.09.2019 in der Mehrzweckhalle Laabertal erfolgt. Jeder nur halbwegs interessierte Rottenburger Bürger wusste durch Postwurfsendungen, wiederholte Berichterstattung in Zeitung, Regionalfernsehen, Gemeindemitteilungsblatt, Homepage von diesem Termin im Vorfeld zum anstehenden Bürgerentscheid Bescheid. Anwesend waren Hunderte von Bürgern, mehrere fachkundige Auskunftgeber befanden sich auf dem Podium und stellten die Planung vor. In der anschließenden Diskussion wurden sämtliche Wortmeldungen der interessierten Bürgerschaft zugelassen.“

- Es ist richtig, dass keine Wortmeldung zurückgewiesen wurde, nur fehlte wegen der langen Vorträge die Zeit für weitere Wortmeldungen. „Fachkundige Auskunftgeber“ gehörten bis auf den „Verkehrsexperten“ ausschließlich zum Planungsstab des V-Marktes. Das Ingenieurbüro, das die schalltechnische Untersuchung durchführte, war nicht zugegen. Die Vertretung übernahm der Objektplaner des V-Marktes*, Fragen an ihn liefen ins Leere. Sowohl die „Postwurfsendung“ als auch das „Gemeindemitteilungsblatt“ beinhalten breite Werbung für das Unternehmen V-Markt*.

Beispiele aus der Homepage der Stadt zur „Information“ der Bürger - ein paar Auszüge:

„10 Gründe für das Projekt V-Markt

Warum muss es überhaupt eine Tankstelle geben?

Die Tankstelle macht den V-Markt attraktiver. Hier erhält man pro Tankvorgang einen Coupon (2 Cent pro Liter), welcher im V-Markt eingelöst werden kann. Die Preise an einer V-Markt-Tankstelle sind in der Regel auch immer billiger, als bei der Konkurrenz.</p>

- **Parteinahme gegen ansässige Betriebe als Konkurrenz?**

Legt der V-Markt Wert auf heimische Erzeugnisse?

Ja, im großen Stil sogar. Ziel von V-Markt ist es immer, möglichst viele regionale Produkte anzubieten und auch mit regionalen Zulieferern, wie Metzger und Bäcker, zusammen zu arbeiten.

- **Ansässige Bäcker sind nicht vorgesehen im V-Markt*-Konzept, dennoch sind sie genannt. Regionale Produkte gibt es in allen Märkten.**

Wie kann sich der V-Markt in Rottenburg engagieren?

V-Markt engagiert sich sowohl mit Sach-, als auch mit Geldspenden an Aktionen von Vereinen, der Feuerwehr und anderen Veranstaltungen innerhalb des Ortes.

- **Nicht zum Thema gehörende Sach- und Geldspenden, die ansässige Betriebe längst leisten, wurden herausgestellt.**

Gibt es für kleine Läden/Gastronomie die Möglichkeit an einem schwarzen Brett ihre Flyer aufzuhängen und damit Werbung für die Umgebung zu tätigen?

Ja in Abstimmung mit V-Markt

- **Nicht zum Thema gehörend und in fast jedem ansässigen Markt vorhanden**

Wie wird das Café gestaltet?

V-Markt legt hohen Wert auf hohe Standards und Einrichtung. Die Rottenburger Bürger sollen sich wohl fühlen und sowohl draußen bei schönem Wetter, als auch innen einen gemütlichen Platz zum Verweilen finden können. WLAN ist geplant.

- **Nicht zum Thema gehörend - übrigens darf man draußen auf etwa zwei Pkw-Stellplatzflächen neben der Zufahrt zu den gegenüber- und dahinterliegenden Pkw-Stellplätzen einen „gemütlichen Platz zum Verweilen finden“.**

Der Platz ist in Anlage 2 zur schalltechnischen Untersuchung bezeichnet. - liegt bei -

FAQs - die häufigsten gestellten Fragen zum Vorhaben „Alte Ziegelei “

Wie viele Autos pro Tag werden dort mehr erwartet?

Der V-Markt geht im Moment von ca. 900 Kunden pro Tag aus. Diese sind aber dem bereits bestehenden Verkehr schon vielfach zuzuordnen, die täglich die Max-von-Müller-Str. benutzen. Das Verkehrsgutachten wird dies genau klären.

- **Wider besseres Wissen wurden 900 (I) Kunden genannt - die schalltechnische Untersuchung mit einer Angabe von 4.345 (I) Bewegungen/Werktag (inkl. 200 Tankkunden) lag der Stadt bereits vor.**

Wie viele LKW von V-Markt werden täglich ein- und ausfahren?

Für den V-Markt ein LK W. Dazu kommen Sprinter für Back- und Metzgerwaren, regionale Zulieferer und Getränke (diese können auch tagsüber kommen)

- **Wider besseres Wissen - die schalltechnische Untersuchung mit einer Angabe von 8 Lkw/Werktag lag der Stadt bereits vor wie auch die Angabe zu den Sprintern, die nicht nur tagsüber kommen können, sondern vor allem auch nachts zwischen 22 und 6 Uhr liefern dürfen.**

Wurde im Vorfeld noch etwas erarbeitet? Bürger befragt?

Im Rahmen des Verfahrens - von der Vorbereitung und Durchführung des Workshops bis zur Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans - fand eine Vielzahl von Abstimmungen statt. Es wurden Vorabstimmungen mit einzelnen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. In der Landshuter Zeitung und im Gemeindemitteilungsblatt wurden im Vorfeld auf die Termine hingewiesen und im Nachgang über die Veranstaltungen berichtet. Das Modell wurde im Rathaus ausgestellt und einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

- Es folgt die Auflistung von 35 Punkten mit angeblicher Bürgerbeteiligung. Das erwähnte Modell ist das von 2014 und hat nichts mit der jetzigen Planung zu tun.

Tatsächlich bezieht sich kein einziger Punkt auf eine Bürgerbeteiligung nach 2014 zum gegenständlichen Grundstücksbereich des geplanten V-Marktes*.

Für das Bebauungsplanverfahren musste die „Informationsveranstaltung vom 16.09.2019“ erhalten, auf die auch im Einwand 03 genannt wurde.

Abwägung:

Bei den Ausführungen handelt es sich um Meinungsäußerungen, die vorgebrachten Ausführungen unter Punkten 32 und 33 betreffen nicht die jetzt ausgelegte Planung, sondern im Wesentlichen die unterschiedliche Positionierung im Bürgerentscheid und die damit verbundene Öffentlichkeitsarbeit.

Beschluss:

13 - 4

Von der Stellungnahme der Bürgerinitiative (Punkte Nr. 32 und 33) wird Kenntnis genommen.

In den Bebauungsplan aufzunehmende Änderungen ergeben sich nicht.

Bürgerinitiative Ziegeleigelände

Fassen wir unsere vorgenannten Einwände zum Bebauungsplan vom 08.03.2019, geändert am 19.11.2019, einschließlich der zugehörigen Dokumente zusammen, dann stellen wir fest:

- Eine rechtzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fehlt vollständig.
- Vorhandene örtliche Planungen mit Bürgerbeteiligung wurden komplett außer Acht gelassen.
- Für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gibt es keine erkennbaren Grundlagen.
- Es bestehen erhebliche Defizite im Plan selbst und in den Dokumenten.
- Einzelne Sachverhalte bedurften der Richtigstellung.
- Die vorliegende Verkehrsuntersuchung ist für die Beurteilung des Vorhabens ungeeignet.

Wir hoffen und erwarten, dass unsere Einwände ausreichend gewürdigt werden und sich jedes einzelne Mitglied des Stadtrats bei der Abstimmung seiner Verpflichtung „zum Wohl der Bürger“ bewusst ist.

Die **Bürgerinitiative Ziegeleigelände** (über 200 Mitglieder) gründete sich mit dem wichtigen Ziel, mit dem Rahmenplan 2015 zum ehemaligen Ziegeleigelände die Lebensqualität in der Innenstadt auch für kommenden Generationen zu erhalten. Der Pressebericht von 2014 ist zur Erinnerung angefügt. Das Vorgehen der Stadt zum Projekt „V-Markt“ und das Ratsbegehren mit dem knappen Ausgang des Bürgerentscheids bilden immer noch Stoff für anhaltende Diskussionen der Bürger.

Nachdem die Thematik sehr komplex ist und die Mitglieder des Stadtrats für ihre Entscheidungen wichtige Informationen zu den Tagesordnungspunkten nach unserem Eindruck erst in der jeweiligen Stadtratssitzung erhalten, geht das Schreiben per E-Mail an alle Mitglieder des Stadtrats - soweit E-Mail-Anschriften bekannt sind.

Vorsorglich wird hiermit die Zustimmung zur datenschutzrechtlichen Weiterverwertung erteilt.

Abwägung und Beschluss:

13 - 4

Die Zusammenfassung der Bürgerinitiative Ziegeleigelände wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Einzelbeschlüsse verwiesen.

Herr [REDACTED]

[REDACTED]
M.Sc. Raumplanung (TU)
Ingenieur für Landschaftsarchitektur (FH)

[REDACTED]
84056 Rottenburg an der Laaber

Stadt Rottenburg an der Laaber
z.Hd. Herrn Bürgermeister Alfred Holzner
Neufahrner Straße 1
84056 Rottenburg an der Laaber

Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Kerngebiet Alte Ziegelei“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Holzner,
sehr geehrte Damen und Herren,

als Privatperson sowie direkter Anwohner (Fl.-Nr. 228/9) des Bebauungsplangebiets „Kerngebiet Alte Ziegelei“ nehme ich die Gelegenheit wahr, zum o.g. Bebauungsplan Stellung zu beziehen.

In diesem Zusammenhang habe ich meine Anregungen und Bedenken nach Themenpunkten zu den öffentlich ausliegenden Planunterlagen wie folgt gegliedert:

1. Planzeichnung und textliche Festsetzungen.....	2
1.1. Verlauf des Geltungsbereichs im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes.....	2
1.2. Festsetzung einer Tiefgarage in MK 1.....	4
1.3. Gestalterische Festsetzungen.....	5
1.3.1. Fassadengestaltung des MK 1.....	5
1.3.2. Präzisierung des Lärmschutzes in MK 1 (im Zusammenhang mit Immissionsschutz).....	5
1.4. Festsetzung des zu erhaltenden Baumbestandes.....	6
2. Gutachten und Untersuchungen.....	8
2.1. Verkehrsuntersuchung.....	8
2.2. Schalltechnische Untersuchung.....	13
2.3. Einzelhandelsgutachten.....	18
3. Allgemeines zum Bebauungsplanverfahren.....	18
4. Fazit.....	19

Hinweis: Abbildungen zu den Planunterlagen sollen Ihnen den jeweiligen Sachverhalt illustrieren und die Zuordnung erleichtern. Diese beziehen sich auf die Unterlagen, welche der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme (29.11.2019 bis einschließlich 30.12.2019) zur Verfügung gestellt wurden.

1. Planzeichnung und textliche Festsetzungen

1.1. Verlauf des Geltungsbereichs im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes

Zwischen der Planzeichnung (Fassung vom 08.03.2019, geändert am 19.11.2019) und der Begründung zum Bebauungsplan (Fassung vom 08.03.2019, geändert am 19.11.2019) besteht ein **Widerspruch**:

Der Geltungsbereich der Planzeichnung schließt das Flurstück Nr. 825/23 (Bereich Apotheke), sowie Flurnummern 825/44 und 825/45 mit ein. Er setzt das Gebiet als MK 3 fest (s. folgende Abb. 1).



Abb. 1: Verlauf des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im nördlichen Bereich

Die Begründung des Bebauungsplanes hingegen beinhaltet die o.g. Flurnummern nicht (vgl. S. 6, Begründung zum Bebauungsplan), d. h. der Geltungsbereich („Überschneidungsbereich der Bebauungspläne) verläuft in gerader Richtung von West nach Ost, ohne nach Norden „auszubrechen“. Dies veranschaulicht der rote, von mir hinzugefügte Kreis in Abb. 2.



Abb.2: „Überschneidungsbereich“ BP „Kerngebiet Alte Ziegelei“ mit rechtsverbindlichem BP Nr. 43 „Ziegelfeld-Erweiterung“

Diesen Sachverhalt zeigt auch die Abbildung in der Begründung zum Bebauungsplan auf S. 7, welche den „Überlappungsbereich“ des neuen Bebauungsplans mit dem alten, dem der Begründung nach weiterhin rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 43 „Ziegelfeld-Erweiterung“ zeigt (s. Abb. 3, relevanter Bereich blau umkreist).

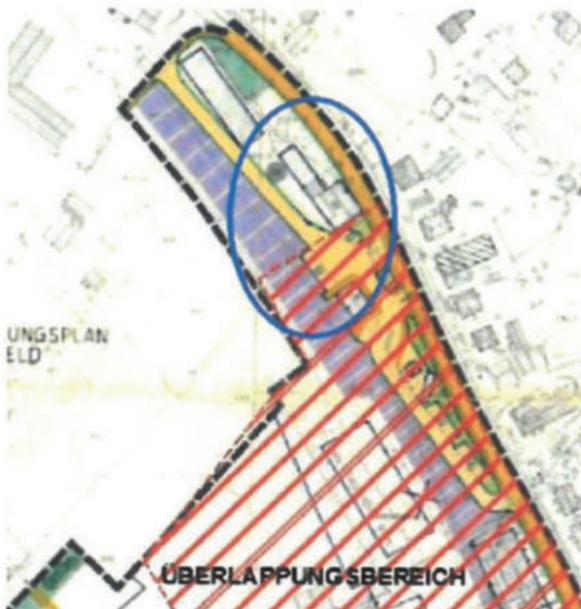


Abb. 3: Widerspruch: Überlappungsbereich zwischen Geltungsbereich Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan

Ob es sich hier lediglich um eine zeichnerische Ungenauigkeit in der Begründung handelt, erschließt sich dem objektiven Betrachter nicht. Jedoch ist explizit beabsichtigt, dass der Bebauungsplan Nr. 43 „Ziegelfeld-Erweiterung“ in dem Bereich, der vom Bebauungsplan „Kerngebiet Alte Ziegelei“ nicht überlappt wird, seine Rechtsverbindlichkeit behalten soll. Dies würde bedeuten, dass nachfolgender Bereich, der das Flurstück mit der Apotheke beinhaltet, unangetastet bliebe, wie in nachfolgender Abbildung 4 abgebildet wird.

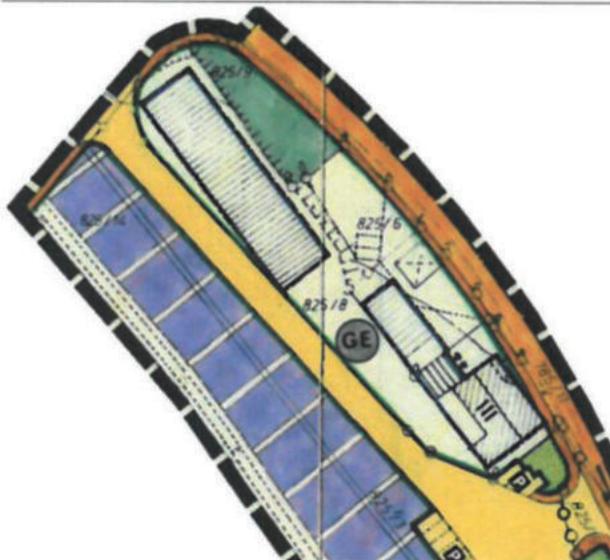


Abb. 4: Bereich, der laut Begründung aufgrund BP Nr. 43 „Ziegelfeld-Erweiterung“ weiterhin seine Rechtsverbindlichkeit behalten soll; Originalauszug des BP Nr. 43 „Ziegelfeld-Erweiterung“

Den Widerspruch zwischen aktuell ausliegender Planzeichnung und dazugehöriger, aktuell ausliegender Begründung, habe ich durch meine Ausführungen dargelegt.

Mir, als objektiven Planbetrachter, erschließt sich nicht, warum der Geltungsbereich nicht wie in der Begründung dargestellt, verläuft. Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 43 „Ziegelfeld-Erweiterung“ setzt, insbesondere in Bezug auf das Flurstück 825/23 (Bereich Apotheke) ein Gewerbegebiet fest. Zudem werden Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse und beispielsweise eine bestimmte Traufhöhe festgesetzt. Die Nutzungen, die in diesem Gebiet vorherrschen, entsprechen meines Erachtens, unter Berücksichtigung der nördlich davon anschließenden Betriebe (beispielsweise auf Flurnummer 825/8) denen eines Gewerbegebietes. Wohnungen sind hier gemäß § 8 BauNVO, außer für Betriebsleiter, nicht zulässig.

Freilich wäre die Aufnahme des Flurstücks in den Geltungsbereich des aktuell ausliegenden Bebauungsplanes für den jeweiligen Eigentümer von Vorteil, da dieser nunmehr Wohnungen für Jedermann realisieren könnte. Zudem könnte er höhere Wände realisieren und die Grundflächenzahl würde erhöht. Auch wäre der jeweilige Bauherr nicht mehr, wie im aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 43 festgesetzt, an Baugrenzen gebunden. Dies erscheint mir etwas verwunderlich, da sonstiger Bestand im Bebauungsplan „Kerngebiet Alte Ziegelei“ durch Baugrenzen bzw. Baufenster gefasst wird. Stellt sich die Frage, warum hier anders verfahren wird?

Aufgrund meiner Ausführungen rege ich deshalb an, den Geltungsbereich, so wie er in der Begründung zum aktuell ausliegenden Bebauungsplan dargestellt ist, in die Planzeichnung zu übernehmen, d. h., den Geltungsbereich in der Planzeichnung zu ändern.

Dies würde meine Bedenken ausräumen, dass etwaige Konflikte zwischen den (zukünftigen) Gewerbebetrieben nördlich der Flurnummer 825/23 (Festsetzung als MK 3 geplant) entstehen. Angesiedelte bzw. sich zukünftig ansiedelnde Gewerbetreibende sollten nicht nach und nach aus diesem Gebiet verdrängt werden (Einhaltung von Abständen aufgrund erzeugender Emissionen).

Hinzu kommt, dass im Bebauungsplan „Kerngebiet Alte Ziegelei“ die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum seitens der Stadt Rottenburg an der Laaber, soweit ich mich erinnere, weder angedacht ist, noch angedacht war.

Abwägung und Beschluss:

17 - 0

Der Einwand ist berechtigt. Die betreffenden Grundstücke wurden im Zuge des Entwurfsprozesses noch in den Geltungsbereich übernommen um für diesen Bereich bereits existierende planerische Überlegungen mit aufnehmen zu können. Da zu diesem Zeitpunkt der Entwurf der Begründung bereits vorlag wurde die Erweiterung übersehen. Es wird ergänzend auf die Abwägung der BI verweisen. Die auf Seite 6 und 7 dargestellten Überlappungsbereiche werden entsprechend korrigiert.

Herr [REDACTED]

1.2. Festsetzung einer Tiefgarage in MK 1

Festsetzung 7.4 sieht für das Bebauungsplangebiet Folgendes vor: „*Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Baugrenzen zulässig*“. Meiner Auffassung nach ermöglicht diese Festsetzung dem jeweiligen Bauherrn zwar, eine Tiefgarage zu errichten, verpflichtet ihn hierzu jedoch nicht.

Insbesondere für MK 1 (Gebiet des geplanten V-Marktes) rege ich daher an, die Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage durch eine entsprechende Festsetzung zur Auflage zu machen, zumal eine Tiefgarage unter anderem in der Begründung (vgl. S. 17, Punkt 6. „Verkehrsuntersuchung“, Abs. 6) oder in der Verkehrsuntersuchung, die von Schlothauer & Wauer erarbeitet wurde (vgl. S. 5, letzter Absatz), erwähnt wird. Nicht zuletzt wurde das Thema Tiefgarage auch in öffentlichen Veranstaltungen angesprochen sowie auf der Internetseite der

4

Stadt Rottenburg an der Laaber (<https://www.rottenburg-laaber.de/faqs-die-haeufigsten-gestellten-fragen-zum-vorhaben-alte-ziegelei>) erwähnt, auf der von unterirdischen Stellplätzen die Rede ist.

Durch die Festsetzung einer Tiefgarage kann im Rahmen eingehender Bauanträge sichergestellt werden, dass eine Tiefgarage realisiert werden muss, unabhängig davon, dass die Vorgaben der örtlichen Stellplatzsatzung zu beachten sind (vgl. Festsetzung 7.5). ✓

Abwägung und Beschluss:

17 - 0

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist in der Stellplatzsatzung der Stadt Rottenburg geregelt. Der Nachweis über die Errichtung der erforderlichen Stellplätze ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Herr [REDACTED]

1.3. Gestalterische Festsetzungen

1.3.1. Fassadengestaltung des MK 1

In Bezug auf die Architektur des angedachten Verbrauchermarktes besteht für die Stadt Rottenburg an der Laaber die Möglichkeit, bezüglich der Fassadengestaltung festzusetzen, dass der Neubau eine Ziegelfassade erhalten soll. Damit wurde auch bei der Öffentlichkeit sowohl in Veranstaltungen als auch über das Mitteilungsblatt der Stadt Rottenburg (s. Ausgabe 08/2019, S.2) geworben.

Um diese Auflage planungsrechtlich zu sichern, rege ich an, eine entsprechende Festsetzung hierzu zu ergänzen. ✓

Abwägung und Beschluss:

17 - 0

siehe hierzu Beschluss Bürgerinitiative Punkt 23

Der Hinweis ist berechtigt. Im Textteil wird eine entsprechende Festsetzung wie folgt verankert:

„Die Fassaden im MK 1 sind als Klinkerfassaden auszuführen.“

Herr [REDACTED]

1.3.2. Präzisierung des Lärmschutzes in MK 1 (im Zusammenhang mit Immissionsschutz)

In Bezug auf den notwendigen und zu errichtenden Lärmschutz in MK 1 (Gebiet des geplanten V-Marktes) rege ich an, die Festsetzung 8. „Immissionsschutz“ zu präzisieren. So sollte die Stadt Rottenburg an der Laaber, um im Baugenehmigungsverfahren noch eine Handhabe zu haben, was das optische Erscheinungsbild der Wand betrifft, hierzu Aspekte in die Festsetzung mit aufnehmen. Aufgrund der bereits bestehenden Aussagen, welche die schalltechnische Untersuchung bezüglich eines solchen Lärmschutzes macht (Wand, Höhe, Länge etc.), dürfte dies meines Erachtens kein Problem darstellen.

Zudem rege ich an, den Lärmschutz in Ziegeloptik auszubilden, um ein einheitliches Bild zwischen der Fassadengestaltung des Marktes und der Wand zu schaffen. Dies kann die Stadt Rottenburg an der Laaber im Rahmen gestalterischer Festsetzungen bereits jetzt regeln.

Abwägung und Beschluss:

17 - 0

Da es sich im Westlichen Bereich der Lärmschutzwand bereits um eine Außenwand des geplanten Verbrauchermarktes handelt, ist diese gemäß dem beschlossenen Textzusatz zu den Klinkerfassaden bereits definiert.

Für den weitergehenden Bereich der geforderten Schallschutzwand wird gemäß der Anregung von Herrn Auer vorgeschlagen eine Bepflanzung festzusetzen.

Hierbei wird unter dem Punkt 5. Grünflächen bei Punkt 5.1 folgender Zusatz vorgeschlagen:

„Der Bereich der freistehenden Schallschutzwand ist mit heimischen, standortgerechten Kletterpflanzen zu beranken bzw. einer Bepflanzung zu versehen.“

Herr [REDACTED]

1.4. Festsetzung des zu erhaltenden Baumbestandes

Laut Planzeichnung werden im Bebauungsplan unter Festsetzung 5. „Grünflächen“ im Bereich des Bahnhofsvorplatzes (s. Abb. 5) 16 bestehende Bäume als zu erhaltende Bäume festgesetzt, was zunächst begrüßenswert ist. Insbesondere im Sommer fungieren sie als nützliche Schattenspender für Jung und Alt, verbessern das Mikroklima und dienen, beispielsweise Vögeln, als Lebensraum.



Abb. 5: Ausschnitt Entwurf Bebauungsplan „Kerngebiet Alte Ziegelei“; Darstellung des bestehenden, zu erhaltenden Baumbestandes im Bereich des Bahnhofsvorplatzes

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die Bäume, die in der Planzeichnung festgesetzt sind, zu einem beachtlichen Teil nicht der Situation vor Ort entsprechen. Einerseits werden Bäume als zu erhalten festgesetzt, die nicht vorhanden sind, andererseits werden Bäume nicht als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt, die augenscheinlich gepflanzt sind. Nachfolgende Darstellungen sollen meine Ausführungen illustrieren. Die Verortung der verschiedenen Bereiche können Sie der Abbildung 6 entnehmen.

Von mir rot dargestellter **Bereich 1**: Laut Plan sind 4 Bäume als erhaltenswerter Bestand festgesetzt. Vor Ort sind hier 7 Bäume vorhanden (vgl. Abb. 7).

Von mir rot dargestellter **Bereich 2**: Laut Plan sind 2 Bäume als erhaltenswerter Bestand festgesetzt. Vor Ort sind 4 Bäume vorhanden (vgl. Abb. 8).

Von mir rot dargestellter **Bereich 3**: Laut Plan sind 2 Bäume als erhaltenswerter Bestand. Vor Ort sind 6 Bäume vorzufinden (vgl. Abb. 9).



Abb. 6: Bereiche mit Widerspruch zwischen Plan und Realität



Abb. 7: Bereich 1, tatsächlicher Baumbestand



Abb. 8: Bereich 2, tatsächlicher Baumbestand



Abb. 9: Bereich 3, tatsächlicher Baumbestand

Vorangegangene Ausführungen zeigen einen Widerspruch zwischen der Planung und dem tatsächlichen Bestand. Freilich muss nicht jeder Baum grundsätzlich als erhaltenswert festgesetzt werden. **Gleichwohl rege ich aber an, um einer sorgfältigen Grünordnung Rechnung zu tragen, den meines Erachtens übersichtlichen Bahnhofplatz, was den als erhaltenswert festgesetzten Baumbestand betrifft, zu überarbeiten und die Planung entsprechend zu ändern. Um die schöne Gestaltung des Bahnhofplatzes vor etwaiger Errichtung zusätzlicher Parkplätze zu bewahren, rege ich an, alle Bäume als erhaltenswert festzusetzen.**

7

Abwägung und Beschluss:

17 - 0

Gemäß der Anregung wurde der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Baumbestand aufgenommen und entsprechend im Planteil eingetragen.

Herr

2. Gutachten und Untersuchungen

2.1. Verkehrsuntersuchung

Das Verkehrsgutachten (Verkehrsuntersuchung V-Markt Ziegeleigelände, Fassung vom 20.11.2019, erarbeitet von Schlothauer & Wauer) beschreibt auf den Seiten 9 und 10, welche Knotenpunkte im Rahmen der Verkehrserhebung gezählt wurden.

Meine folgenden Ausführungen zielen dabei auf den Knotenpunkt 2, KP 2 (s. Abb. 10) ab. Nebenbei sei erwähnt, dass ich diesen Knotenpunkt als direkter Anwohner jeden Tag erlebe und mich daher kritisch mit der vorliegenden Verkehrsuntersuchung auseinandersetze.

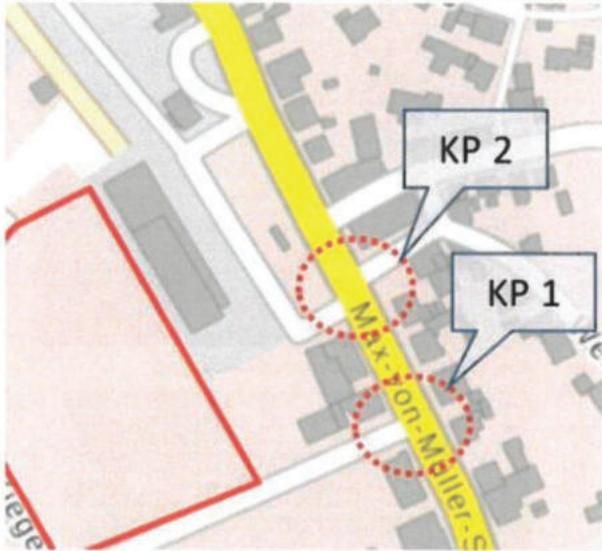


Abb. 10: Verortung des Knotenpunktes 2 in der Verkehrsuntersuchung auf Seite 10

Die Verkehrsuntersuchung zeigt die Tagesverkehrsbelastungen im Analysefall 2019 (Kraftfahrzeuge / 24 Stunden) auf Seite 11. In diesem Zusammenhang zeigt meine nachfolgende Abbildung 11, aus welchen Verkehrsbeziehungen sich Knotenpunkt 2 zusammensetzt.



Abb. 11: Verkehrsbeziehungen, aus denen sich Knotenpunkt 2 zusammensetzt

Die **Fahrbeziehung, welche eine Zahl von 239 Kfz und einen Schwerlastverkehrsanteil von 12,1 % aufweist**, wird in der Verkehrsuntersuchung als „**Volksbadstraße**“ bezeichnet.

Ab Seite 17f. erläutert die Verkehrsuntersuchung die Leistungsfähigkeitsberechnungen. Dabei werden die Knotenpunkte und deren Qualitätsstufen aufgezeigt. In Bezug auf die vorher genannte Fahrbeziehung mit einer Zahl von 239 Kfz und einem Schwerlastverkehrsanteil von 12,1 % wird hier nochmals untermauert, dass es sich dabei um die „Volksbadstraße“ handeln soll (vgl. Abb. 12).



Abb. 12: Fahrbeziehungen und Geometrie KP 2 nach Ansicht Verkehrsuntersuchung

Die Verkehrsuntersuchung stellt für diesen Knotenpunkt bezüglich der Morgenspitze für den Analysefall 2019, den Prognosenullfall 2035 sowie den Prognoseplanfall 2035 jeweils eine Qualitätsstufe B fest (vgl. Tabelle 5, S. 21).

Weiter stellt die Verkehrsuntersuchung für diesen Knotenpunkt bezüglich der Abendspitze für den Analysefall 2019, den Prognosenullfall 2035 sowie den Prognoseplanfall 2035 jeweils eine Qualitätsstufe C fest (vgl. Tabelle 6, S. 22).

Bei meinen bisherigen Ausführungen zur Verkehrsuntersuchung habe ich lediglich das Gutachten wiedergegeben.

Nachfolgend meine Bedenken zur Verkehrsuntersuchung:

Die dargestellte Fahrbeziehung „Volksbadstraße“ und die dabei verwendeten Verkehrszahlen (239 Kfz / 24h) sind meines Erachtens zu hinterfragen. Die Verkehrsuntersuchung weist meines Erachtens Unstimmigkeiten auf und ist teilweise schwer nachvollziehbar. Begründen kann ich dies folgendermaßen:

Obwohl die Tagesbelastung bei der Wegebeziehung mit den 239 Kfz / 24h plausibel erscheint, handelt es sich, wenn überhaupt, nur um einen kleinen Nebenarm der „eigentlichen“ Volksbadstraße. Diesen Nebenarm zeigen folgende Abbildungen 13 und 14.



Abb. 13 (links) und Abb. 14 (rechts): Fahrbeziehung, welche die Verkehrsuntersuchung als „Volksbadstraße“ bezeichnet

Die „eigentliche“ Volksbadstraße verläuft ein Stück weiter nördlich (hinter dem dortigen, mehrgeschossigen Lagerhaus), wie Abbildungen 15, 16 und 17 zeigen. **Zu dieser „eigentlichen“ Volksbadstraße werden keine Zahlen im Verkehrsgutachten geliefert, welche meines Erachtens für die Untersuchung essenziell wären, insbesondere im Hinblick darauf, wie sich die Planung auf die Qualitätsstufe dieser Volksbadstraße auswirkt. Dafür, dass diese Straße in die Verkehrsuntersuchung mit einzubeziehen ist, spricht allein schon die Tatsache, welche Funktion sie für die daran angebundenen Siedlungsteile erfüllt (vgl. Abb. 16). Zudem bin ich ziemlich sicher, dass die „eigentliche“ Volksbadstraße in einem Zeitraum von 24 h mehr als 239 Fahrzeuge nutzen. Meines Erachtens macht es einen Unterschied, ob ich in eine Verkehrssimulation 239 Kfz einspiele, oder geschätzte 1.500 – 2.000 Kfz.**

Die geringen Zahlen, die hier der Volksbadstraße in der Verkehrsuntersuchung zugeschrieben werden, kommen wie folgt zu Stande: Die Verbindung wird zum Großteil nur von Menschen genutzt, die entweder direkt parallel zur Max-von-Müller-Str. wohnen oder in Richtung Weinbergweg fahren. Ein weiterer Grund für die geringen Zahlen dieser Verbindung ist, dass es sich bei der Zufahrt

„Weinbergweg“ um eine Einbahnstraße handelt (vgl. Abb. 18), d. h. aus Richtung Weinberg kommend niemand über die besagte Fahrbeziehung in die Max-von-Müller-Str. auffahren kann.



Abb. 15: „Eigentliche“ Volksbadstraße

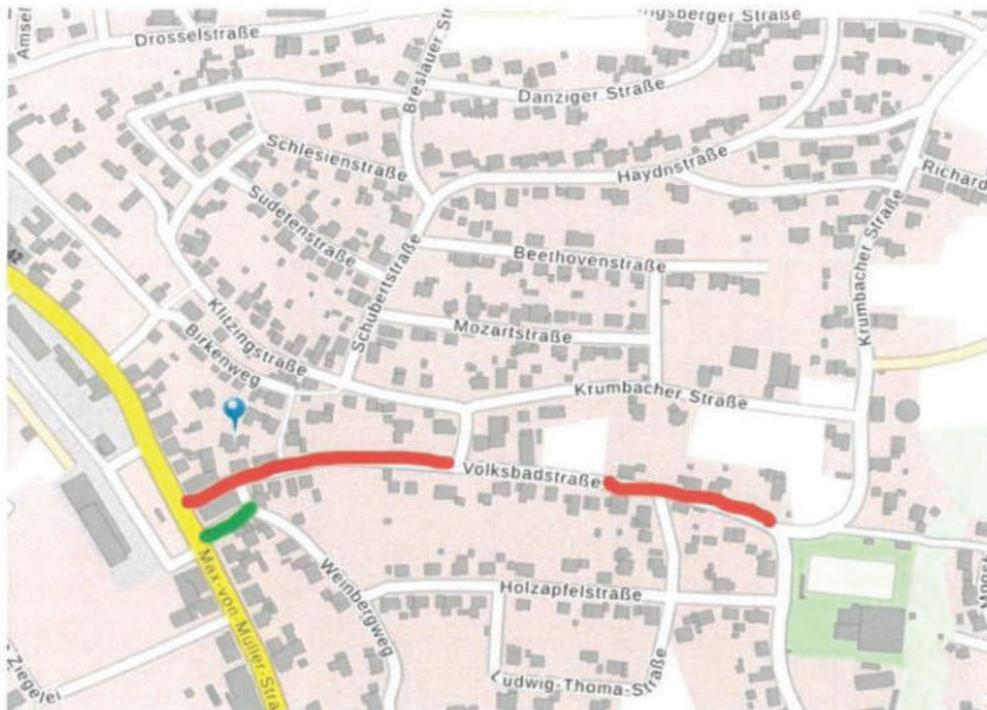


Abb. 16: Verlauf der „eigentlichen“ Volksbadstraße mit angebotenen Siedlungsteilen (rot); im Verkehrsgutachten als „Volksbadstraße“ bezeichnete Straße (grün)



Abb. 17: Darstellung der „eigentlichen“ Volksbadstraße (rot) mit dem „Nebenarm“ der Volksbadstraße (grün) sowie der Abstand von Einmündung zu Einmündung



Abb.18: Weinbergweg als Einbahnstraße ausgebildet

Aufgrund meiner vorherigen Ausführungen **rege ich an, das Gutachten zu prüfen, ggf. zu überarbeiten und, falls notwendig, eine erneute Verkehrszählung durchzuführen, die insbesondere die meines Erachtens notwendigen Verkehrszahlen zu der „eigentlichen“ Volksbadstraße liefert. Dabei sollten selbstverständlich auch die Zahlen des erwähnten „Nebenarms“ mit einfließen und die gegenseitige Beeinflussung der beiden als Volksbadstraße bezeichneten Abschnitte geprüft werden. Aufgrund der geringen Entfernung der Straßensituationen zueinander (ca. 25 m, vgl. Abb. 17) halte ich dies grundsätzlich für unbedingt notwendig, nicht zuletzt, da ich als direkter Anwohner und Betroffener dieser Verkehrssituation lange Wartezeiten (insbesondere beim Linksabbiegen in die Max-von-Müller-Str.) befürchte.**

Abwägung:

Bei dem von der Zu/Ausfahrt primär betroffenen Knotenpunkt handelt es sich um den südlichen Arm der Volksbadstraße, daher wurde dieser Knotenpunkt untersucht und die Leistungsfähigkeit nachgewiesen. Der genannte Knotenpunkt (Volksbadstraße/Wolfsteiner) wurde nacherhoben, und die Leistungsfähigkeit mit QSV=A in der Haupttrichtung und QSV=C in der Nebenrichtung nachgewiesen (Berechnungsunterlagen liegen bei). Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wird nach den Regeln des HBS untersucht. Ein Nachweis der gegensätzlichen Beeinflussung von Knotenpunkten ist bei einer Bewertung nach HBS nicht vorgesehen und aufgrund der Bewertung der Leistungsfähigkeit mit QSV = A in der Haupttrichtung nicht angezeigt. Es ist kein Rückstau zu erwarten, da es sich um den bevorrechtigten Knotenstrom handelt. Im Übrigen handelt es sich um keine Simulation, sondern um eine auf tatsächlichen Zählungen basierende Analyse.

Beschluss:

12 - 5

Änderungen im Gutachten als auch im Plan- und Textteil sowie der Begründung ergeben sich nicht.

Herr [REDACTED]

2.2. Schalltechnische Untersuchung

Nach Betrachtung der schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom 06.03.2019, erarbeitet durch die hils consult GmbH will ich nachfolgende Bedenken äußern.

Allein die unterschiedlichen Fassungen in Hinblick auf die schalltechnische Untersuchung (Fassung vom 06.03.2019) und die Verkehrsuntersuchung (Fassung vom 20.11.2019) lassen bei mir den Eindruck entstehen, dass die beiden Gutachten nahezu unabhängig voneinander erstellt worden sind. Auch liegt die Vermutung nahe, dass die beiden Gutachten aufgrund der späteren Erstellung der Verkehrsuntersuchung von Schlothauer & Wauer nicht mehr aufeinander abgestimmt wurden. Zu

13

diesem Schluss komme ich, da sich in Zusammenschau der Gutachten meines Erachtens Widersprüche und Unstimmigkeiten ergeben.

Widerspruch / Unstimmigkeit 1:

Die schalltechnische Untersuchung geht davon aus, dass die „Planstraße“ zum V-Markt-Gelände als Einbahnstraße ausgebildet wird (vgl. schalltechnische Untersuchung, S. 41 und S. 58), d. h., dass nur die Zufahrt über die Max-von-Müller-Straße erfolgt. Dies wird in der schalltechnischen Untersuchung an zwei Stellen wie folgt formuliert:

„Die Liefer-Lkw sowie die Wechselladerfahrzeuge der Abfallentsorgung fahren die entsprechend („eingehauste“) Zone für die Anlieferung und Container-Stellplätze dabei entweder über die (zentrale) Ein-/Ausfahrt im Süden oder die als Einbahnstraße geplante Zufahrt Ost an. Die Abfahrt erfolgt ausschließlich in südliche Richtung.“ (vgl. schalltechnische Untersuchung, S. 41)

„a) Anlagenverkehr auf (reiner) Zufahrt Ost zum geplanten Marktgelände (Einbahnstraße):“ (vgl. schalltechnische Untersuchung, S. 58)

Dieser Aussage widerspricht die Verkehrsuntersuchung sowohl im Analysefall, als auch im Prognosefall 2035, indem sie von einer angedachten Ein- und Ausfahrt an dieser „Planstraße“ ausgeht, wie die nachfolgende Abbildung 19 zeigt.



Widerspruch / Unstimmigkeit 2:

In Bezug auf die prognostizierten Verkehrszahlen, die den Anlagenverkehr auf der Anliegerstraße „Alte Ziegelei“ betreffen, werden in der schalltechnischen Untersuchung tagsüber ca. 3485, 5 Kfz/16h angegeben (vgl. schalltechnische Untersuchung, S. 58), in der Verkehrsuntersuchung wird von 1494 Fahrten / Werktag ausgegangen (vgl. Verkehrsuntersuchung, S. 13).

Widerspruch / Unstimmigkeit 3:

In der schalltechnischen Untersuchung heißt es zu der Anliegerstraße „Alte Ziegelei“ (ohne künftigen Anlagenverkehr) auf Seite 58 wie folgt:

„Für den nicht der künftigen Anlage zuzuordnenden Verkehr auf dieser Straße liegt keine detaillierte, belastbare Verkehrserhebung, z. B. basierend auf einer Verkehrsuntersuchung, vor. Bezugnehmend auf eine deshalb durchgeführte orientierende Stichprobenzählung vom 19.12.2018 der Stadt Rottenburg an der Laaber [...] lässt sich [...] eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV von ca. 210 Kfz / 24h hilfsweise ableiten. Der Schwerlastanteil der Zählung lag bei 0% (reine Anliegerstraße).“

Ich stelle fest, dass oben zitierte Passage der schalltechnischen Untersuchung nicht mehr aktuell ist, da eine verkehrstechnische Untersuchung (Schlothauer & Wauer, Fassung vom 20.11.2019) mittlerweile erfolgt ist. Diese Verkehrsuntersuchung geht schon heute (Analysefall), nachgewiesen durch Zählung, von einer Tagesbelastung in der Anliegerstraße „Alte Ziegelei“ von 1.046 Kfz/24h und einem Schwerlastverkehr von 3,3% aus, wie folgende Abb. 20 verdeutlicht. Vergleicht man die Zahlen, von welchen die Gutachten ausgehen, weichen diese ca. um das 5-fache voneinander ab.



5: Tagesverkehrsbelastungen im Analysefall 2019 [Kfz/24 h] [SV in %]

Abb. 20: Tagesverkehrsbelastung (Bestandsanalyse 2019) in Kfz/24h in der Anliegerstraße „Alte Ziegelei“ (roter Kreis).

Auch ist meines Erachtens eine Aktualisierung der zugrunde liegenden Daten in der schalltechnischen Untersuchung notwendig, die sich auf die Max-von-Müller-Straße beziehen. Die schalltechnische Untersuchung geht auf S. 60 von einer Tagesbelastung von 9.165 Fahrzeugen aus (Bezugsjahr 2015). Die heutige, aktuelle Tagesbelastung der Max-von-Müller-Str., wie sie durch die Verkehrsuntersuchung von Schlothauer & Wauer durch Zählung nachgewiesen wurde, weist ein Kfz-Aufkommen zwischen 11.142 und 11.873 Kfz/24 h auf, wie der Abb. 20 zu entnehmen ist. Die Differenz beträgt also ca. 2.000 Fahrzeuge. Es zeigt sich also, dass die Zahlen der schalltechnischen Untersuchung und die Zahlen der Verkehrsuntersuchung erheblich voneinander abweichen.

Wie die Verkehrszählung im Gutachten zeigt, kann meines Erachtens allgemein von einer Zunahme des Verkehrs auf der Max-von-Müller-Straße ausgegangen werden. Wie die schalltechnische Untersuchung zu der Annahme gelangt, dass die Verkehrszahlen im Zeitraum 2000 bis 2015 für den betreffenden Straßenabschnitt der Max-von-Müller-Straße rückläufig wären bzw. in den letzten Jahren nahezu konstant bleiben würden (vgl. schalltechnische Untersuchung, S. 61 oben), erschließt sich mir in Hinblick auf die aktuelle Verkehrsuntersuchung nicht, zumal sogar der Schwerlastverkehrsanteil in % zugenommen hat.

Aufgrund vorheriger Ausführungen, welche Widersprüche, Unstimmigkeiten und schlicht veraltete Datensätze in den erstellten Gutachten nachweisen, rege ich an, die beiden Gutachten zusammen zu entwickeln und gegebenenfalls aufeinander abzustimmen, da sie sich zwangsläufig gegenseitig bedingen bzw. beeinflussen.

Zusätzlich will ich auf Folgendes hinweisen und meine Bedenken äußern:

In Tabelle 4 „maßgebende Immissionsorte“ auf Seite 25 der schalltechnischen Untersuchung wird Flurnummer 825/23 („Wohn und Geschäftshaus Max-von-Müller-Str. 35a“) schon jetzt als Kerngebiet (MK) deklariert. Auch Tabelle 39 auf Seite 74 der schalltechnischen Untersuchung vermittelt dem Leser den Eindruck, dass es sich bei der Gebietsfestsetzung schon jetzt um ein „Bestands“ - Kerngebiet handle. Wie ich in meiner Stellungnahme bereits unter Punkt 1.1. erläutert habe, ist diese Flurnummer meines Erachtens ein Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 43 „Ziegelfeld-Erweiterung“, der dort ein Gewerbegebiet festsetzt. Aufgrund der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 43 „Ziegelfeld-Erweiterung“ kann dort meiner Meinung nach (bis auf Betriebsleiterwohnungen) weder Wohnen für Jedermann geplant, noch zulässig sein.

Zuletzt will ich zur schalltechnischen Untersuchung Nachfolgendes zu bedenken geben:

Die schalltechnische Untersuchung stellt eingangs auf Seite 4, indem sie auf die Aufgabenstellung eingeht, folgenden Anspruch an sich selbst:

*„Den im vorliegenden Fall relativ komplexen schalltechnischen Belangen soll dabei durch die **konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen durch:***

- 1. Gewerbe-/Anlagenlärm bestehender/geplanter Betriebe und Anlagen als auch durch entsprechende Festsetzung von Schallemissionskontingenten [...] auf den maßgeblichen Teilflächen/Quartieren im Bebauungsplangebiet*
- 2. **sowie umliegenden (öffentlich) Straßenverkehr (insbes. der Staatsstraße St 2142/Max-von-Müller-Straße)***

auf die nächstgelegene bestehende bzw. evtl. geplante oder zulässige (Wohn-)Bebauung innerhalb und außerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Rechnung getragen werden.“

Hierzu bemängele ich, dass die komplette, an das Planungsgebiet angrenzende Ostseite in der Ermittlung der Geräuschkulisse völlig außer Acht gelassen wurde, wohingegen die Situationen außerhalb des Planungsgebietes in den anderen Himmelsrichtungen berücksichtigt wurden, u. a. auch das Seniorengerechte Wohnen im Westen. Dies ist den vier Anhang-Karten der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen. Auch finden sich unter dem Kapitel 4 „Schutzbedürftige Gebiete“ ab Seite 24 der schalltechnischen Untersuchung keinerlei Adressen, die der Ostseite außerhalb des Planungsgebiets zugeschrieben werden können.

Als Bewohner eines Wohngebäudes (direkt gegenüber einer der Zufahrten in das Plangebiet) fühle ich mich daher in meiner Schutzwürdigkeit benachteiligt, da ich erhebliche Umweltauswirkungen (Lärmzunahme) fürchte.

In der großen Bürgerinformationsveranstaltung (Mehrzweckhalle) wies ich bereits darauf hin, dass auch an der Ostseite der Max-von-Müller-Str. ein nicht unerheblicher Teil der Bestandsgebäude von Wohnnutzung geprägt sei und dies, insbesondere an den Zufahrtbereichen des neugeplanten Marktes zu berücksichtigen sei.

Da diese Berücksichtigung in der schalltechnischen Untersuchung nicht erfolgt ist, rege ich an, das Gutachten, zumindest in Bezug auf die der Ein- und Ausfahrten gegenüberliegenden Punkte (s. nachfolgende Abb. 21) nachzuarbeiten, da ich durch Anfahrgeräusche, die vor allem an diesen Punkten zunehmen werden, eine Erhöhung der Lärmbelastung als direkter Anwohner fürchte.



Abb. 21: (Exemplarische) Bereiche an der Ostseite außerhalb des Plangebiets, auf welche die schalltechnische Untersuchung nicht eingegangen ist (rote Umrandungen)

Abwägung:

Schallschutz:

a) zu geplanter Zuwegung Ost auf das Marktgelände:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Die schalltechnische Untersuchung 18096_bpl_gu01_v1 vom 06.03.2019 basiert auf dem zwischen dem Planer sowie dem potentiellen Betreiber abgestimmten Planstand "Kerngebiet Alte Ziegelei" vom 05.12.2018. Die östliche Zuwegung auf das künftige Marktgelände ist dabei in Verbindung mit den Erläuterungen zu planerischen Zielen und vorgesehenem Nutzungskonzept gemäß Projektgespräch am 15.10.2018 (Ort: Zentrallager V-Markt, Mauerstetten) als reine Zufahrt (Einbahnstraße) aus östlicher Richtung vorgesehen, wurde dementsprechend auch so abgebildet und beurteilt.

Gemäß aktuellen Planungen ist nach Abstimmung mit den Planungsbeteiligten für die östliche Zuwegung eine Zu- und Abfahrt vorgesehen, so dass die o.g. schalltechnische Untersuchung in diesem Punkt dementsprechend fortgeschrieben bzw. angepasst wird (vgl. 18096_bpl_gu02_v2 vom 01.04.2020).

b) anlagenbezogener Verkehr (Prognose) auf der Anliegerstraße "Alte Ziegelei" :
Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Die schalltechnische Untersuchung 18096_bpl_gu01_v1 wurde in einem frühzeitigen Stadium des Bauleitplanverfahrens erstellt, mit dem Ziel die grundsätzliche Verträglichkeit und Genehmigungsfähigkeit der geplanten Nutzung zu prüfen. Da zu diesem Zeitpunkt weder belastbare Erhebungen durch einen Verkehrsgutachter oder durch den Betreiber („Georg Jos. Kaes GmbH“) konkrete Kundenzahlen (insbesondere für den V-Markt) vorgelegt werden konnten, wurde die Prognose des anlagenbezogenen Verkehrs basierend auf schalltechnischen Bemessungsgrößen gemäß einschlägiger Berechnungsvorschriften und Richtlinien (z.B. Bay. Parkplatzlärmstudie) in Verbindung mit dem abgestimmten Nutzungskonzept (z.B. Anzahl der Anlieferungen, Anzahl der Tankkunden) vorgenommen. Dabei ist - im Sinne des Immissionsschutzes - bekannt, dass sich mit den hierbei ermittelten Bewegungszahlen vielfach Ergebnisse auf der „sicheren Seite“ liegend ergeben.

Vor dem Hintergrund des geringeren anlagenbezogenen Verkehrsaufkommens auf der Anliegerstraße „Alte Ziegelei“ in der im Nachgang zum Schallimmissionsschutz erstellten Verkehrsuntersuchung vom 06.11.2019 (SCHLOTHAUER & WAUER) wird eine Änderung bzw. (Neu-)Beurteilung der schalltechnischen Situation nicht für erforderlich gehalten, da die Ergebnisse der schalltechnischen Beurteilung aus dem zu erwartenden Gewerbe-/Anlagenlärm demnach als obere Abschätzung (worst-case) betrachtet werden können.

c) Verkehr (Prognose) auf der Anliegerstraße "Alte Ziegelei" u. Max-von-Müller-Str.:
Die Einwände werden zur Kenntnis genommen.

Die schalltechnische Untersuchung 18096_bpl_gu01_v1 wurde in einem frühzeitigen Stadium des Bauleitplanverfahrens erstellt, mit dem Ziel die grundsätzliche Verträglichkeit der geplanten Nutzung zu prüfen. Da zu diesem Zeitpunkt keine belastbaren Erhebungen einer speziell auf das Vorhaben bezogenen verkehrstechnischen Untersuchung vorlagen, erfolgte die Beurteilung aus öffentlichem Verkehr wie folgt:

1) Anliegerstraße "Alte Ziegelei":

Für die Anliegerstraße "Alte Ziegelei" konnten zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung weder belastbare Verkehrszahlen einer Verkehrsuntersuchung noch sonstige (amtliche) Erhebungen für die Prognose herangezogen werden. Deshalb wurde hilfsweise eine entsprechende Hochrechnung auf den im Zuge des Bauleitplanverfahrens herangezogenen Prognosehorizont 2030 basierend auf einer durchgeführten orientierenden Stichprobenverkehrszählung für die Straße "Alte Ziegelei" der Stadt Rottenburg durchgeführt.

Die Diskrepanz zur prognostizierten Verkehrsmenge in der verkehrstechnischen Untersuchung vom 06.11.2019 kann aus schallgutachterlicher Sicht nicht abschließend bewertet werden.

Die Planungsbeteiligten beschließen, dass der schalltechnische Bericht vom 06.03.2019 angepasst wird (vgl. 18096_bpl_gu02_v2 vom 01.04.2020). Für die Einwirkungen aus öffentlichem Straßenverkehr in das Bebauungsplangebiet werden hierbei anstatt der o.g. orientierenden Stichprobenzählung die Verkehrszahlen für den Prognoseplanfall 2035 der Straße "Alte Ziegelei" entsprechend der Verkehrsuntersuchung (SCHLOTHAUER & WAUER) herangezogen.

2) Max-von-Müller-Straße:

Da es sich bei der Max-von-Müller-Straße um eine Staatsstraße (St 2142) handelt, können für die schalltechnische Prognose die Verkehrszahlen einer (amtlichen) Verkehrszählung gemäß dem bayerischen Straßeninformationssystem („BAYSIS; abrufbar über <https://www.baysis.bayern.de>) herangezogen werden. Die letzte Erhebung datiert aus dem Jahr 2015 und weist im maßgeblichen Streckenabschnitt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke *DTV* von ca. 9.165 Kfz/24h auf. Durch entsprechende Hochrechnung auf den im Zuge des Bauleitplanverfahrens herangezogenen Prognosehorizont ergibt sich für die schalltechnische Beurteilung aus öffentlichem Straßenverkehr der Max-von-Müller-Straße im maßgeblichen Streckenabschnitt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke *DTV* von ca. 11.080 Kfz/24h.

Der Einwand hinsichtlich einer „erheblichen“ Abweichung der Verkehrszahlen zur im Nachgang erstellten Verkehrsuntersuchung vom 06.11.2019 (SCHLOTHAUER & WAUER) um ca. 2000 Kfz/24h kann zumindest für den explizit erwähnten „Analysefall 2019“ der Max-von-Müller-Straße also verneint werden. Die Verkehrszahlen zwischen schalltechnischer und verkehrstechnischer Untersuchung zeigen in diesem Fall vielmehr eine relativ gute Übereinstimmung.

Darüber hinaus wird angemerkt, dass Änderungen der Verkehrsmenge im 10-Prozentbereich damit einhergehende schalltechnische Auswirkungen lediglich unterhalb von 0,5 dB(A) erwarten lassen.

Die Planungsbeteiligten beschließen, dass der schalltechnische Bericht vom 06.03.2019 angepasst wird (vgl. 18096_bpl_gu02_v2 vom 01.04.2020). Für die Einwirkungen aus öffentlichem Straßenverkehr in das Bebauungsplangebiet werden hierbei die Verkehrszahlen für den Prognoseplanfall 2035 der Max-von-Müller-Straße (St 2142) entsprechend der Verkehrsuntersuchung (SCHLOTHAUER & WAUER) herangezogen.

d) Gebietsnutzung Anwesen Max-von-Müller-Str. 35a (Grundstück Fl.-Nr. 825/23):

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Laut dem Planteil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Kerngebiet Alte Ziegelei" mit Stand 05.12.2018 befindet sich das Anwesen/Grundstück in dessen räumlichen Umgriff (s. sog. Baugebiet "MK3"). Der genannte Planstand wurde für die schalltechnische Untersuchung gemäß 18096_bpl_gu01_v1 vom 06.03.2019 herangezogen, so dass eine Beurteilung hinsichtlich der zu erwartenden Geräuschauswirkungen der Planung und aus öffentlichen Verkehr auf das Anwesen entsprechend der geplanten Gebietsnutzung vorgenommen wurde. Da sich das Anwesen innerhalb des künftigen Bebauungsplanes befindet,

werden zudem Festsetzungen, z.B. zur erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile bei künftigen Neu-/Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen, vorgenommen.

Da keine Änderung der Gebietsnutzung für das Baugebiet „MK 3“ vorgenommen wird, ergibt sich somit keine Änderung der beurteilten schalltechnischen Situation im fortgeschriebenen bzw. angepassten Bericht 18096_bpl_gu02_v2 vom 01.04.2020.

e) Ausweitung der Beurteilung auf zum Vorhaben entfernte Anwesen östlich der Max-von-Müller-Str:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Für die zu erwartenden Auswirkungen durch künftigen Gewerbe- und Anlagenlärm (unter Berücksichtigung bestehender Betriebe - Vorbelastung) wurde jeweils die nächstgelegene bestehende bzw. geplante oder zulässige (Wohn-)Bebauung für die Beurteilung der Verträglichkeit der geplanten Nutzung herangezogen. Für den innerhalb des Einwands erwähnten östlichen Bereich der Planung handelt es sich bei den beurteilungsrelevanten, maßgeblichen Immissionsorten im Sinne der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998) um bestehende Anwesen unmittelbar westlich entlang der Max-von-Müller-Straße (z.B. Max-von-Müller-Straße 29). Da dort bereits die schalltechnische Verträglichkeit nachgewiesen werden kann, ist eine Ausweitung des Untersuchungsbereichs auf Berechnungspunkte weiter entfernt vom Planvorhaben somit nicht notwendig.

Beschluss: 14 - 3

Es wurde eine zweite Ein- und Ausfahrtsvariante untersucht. Die Untersuchung hat ergeben, dass sich keine wesentlichen Änderungen ergeben, aus diesem Grund sind keine Änderungen im Schallgutachten als auch im Plan- und Textteil sowie Begründung des Bebauungsplanes gegeben.

Herr [REDACTED]

2.3. Einzelhandelsgutachten

In der Begründung zum aktuell ausliegenden Bebauungsplan wird unter Punkt 2 auf die planungsrechtlichen Voraussetzungen und übergeordneten Planungsvorgaben, insbesondere unter Punkt 2.2 auf die Regionalplanung eingegangen. Ferner heißt es darin auf S. 5:

„Durch das erstellte Einzelhandelsgutachten der BBE Handelsberatung GmbH vom 30.11.2016 ist sichergestellt, dass durch die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters im Bereich des MK 1 (Altes Ziegeleigelände) keinerlei negative Auswirkungen ausgehen.“

Ich bemängle, dass dieses Einzelhandelsgutachten der BBE Handelsberatung GmbH vom 30.11.2016 nicht, wie andere Gutachten und Untersuchungen zum Bebauungsplan, aktuell im Rahmen der Offenlage für die Öffentlichkeit einsehbar ist.

Da es sich hierbei um ein nicht ganz unwesentliches, informelles Dokument handelt, welches den Bebauungsplan stützen soll, rege ich an, dieses Einzelhandelsgutachten in einer ggf. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung mit auszulegen. Vor allem sollte dies im Hinblick auf ein transparentes Verfahren erfolgen, da sich die wirtschaftliche Notwendigkeit eines solchen Marktes bereits redlicher Diskussion erfreute.

Abwägung:

Es ist richtig, dass das Einzelhandelsgutachten der BBE Handelsberatung vom 30.11.2016 nicht mit öffentlich ausgelegt wurde.

Öffentlich auszulegen sind Planunterlagen und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Bei dem Einzelhandelsgutachten handelt es sich nicht um eine wesentliche umweltbezogene Stellungnahme. Es handelt sich auch nicht um Planunterlagen, da dieses Gutachten keine eigenständige Begründungs- oder Festsetzungsersetzende Funktion aufweist. Das Gutachten wurde als Grundlage der Planung für die Festlegung der Einzelhandelsspezifischen Regelungen verwandt und die Ergebnisse des Gutachtens in die Begründung des Bebauungsplans übernommen. Aus diesem Grund bedürfte es keiner Beifügung des Gutachtens zu den auszulegenden Planungsunterlagen.

Soweit Bedenken bestehen, dass die Inhalte des Gutachtens nicht zutreffend in die Begründung übernommen wurden, steht es der Öffentlichkeit frei, Einsicht in das Gutachten zu nehmen.

Bisher liegt keine entsprechende Anfrage des Einwendungsführers vor.

In vergleichbaren Fällen wurde in der Vergangenheit bei entsprechenden Anfragen stets Einblick in das Gutachten gewährt.

Beschluss:

17 - 0

Von der Stellungnahme von (Punkt 2.3 – Einzelhandelsgutachten nicht ausgelegt) wird Kenntnis genommen.

Ein Handlungs- bzw. Korrekturbedarf für die Stadt besteht nicht.

Herr [REDACTED]

3. Allgemeines zum Bebauungsplanverfahren

Zusätzlich will ich meine Bedenken hinsichtlich eines Widerspruches zwischen der Bekanntmachung und den ausliegenden Planunterlagen zum Ausdruck bringen.

Der Bekanntmachungstext zum Bebauungsplan „Kerngebiet Alte Ziegelei“ zeigt eine Planzeichnung, die von der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes, die beschlossen werden soll, abweicht. Insbesondere wird dies an der Gebietsfestsetzung MK 3 deutlich.

Die Planzeichnung der Bekanntmachung, die an der Amtstafel des Rathauses aushängt und im Internet abrufbar ist, setzt für das Gebiet MK 3 bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung 1 Vollgeschoss als maximale Anzahl der Vollgeschosse fest. Zudem setzt sie eine maximale Wandhöhe von 7,50m fest. Außerdem wird hier ein Flachdach festgesetzt (vgl. Abb. 22).

Im Widerspruch dazu steht die Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes, die beschlossen werden soll. Sie setzt für dasselbe Gebiet MK 3 bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung 3 Vollgeschosse als maximale Anzahl der Vollgeschosse (+ von 2 Vollgeschossen) fest. Zudem setzt sie eine maximale Wandhöhe von 10,50m (+ von 3m) fest. Zudem wird anstatt des Flachdachs ein Satteldach bzw. Walmdach festgesetzt (vgl. Abb. 1 meiner Stellungnahme).

Wie ist dieser Widerspruch zwischen Bekanntmachung und Entwurf des Bebauungsplanes zu erklären? Welche Maße enthielt der Entwurf, der dem Stadtrat vorgestellt und von diesem gebilligt wurde?

18

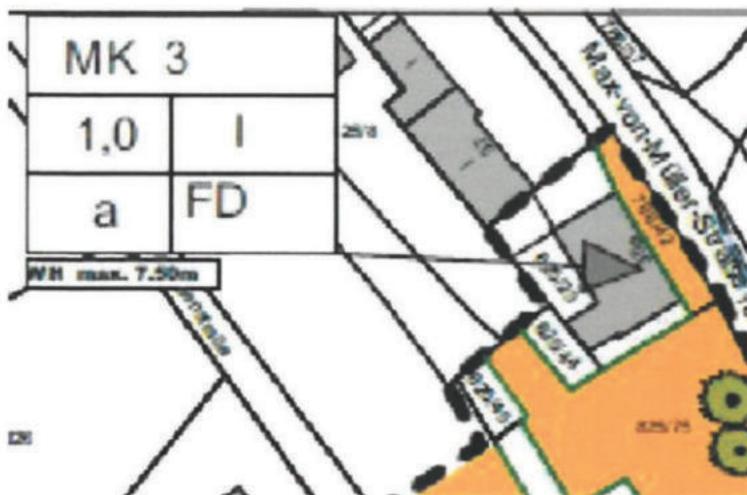


Abb. 22: Ausschnitt Planzeichnung, wie sie in der Bekanntmachung abgebildet ist (Internetseite der Stadt Rottenburg sowie Amtstafel vor Rathaus)

Abwägung:

Es ist richtig, dass die Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes und der Lageplan der der Bekanntmachung beigelegt ist, nicht identisch sind. In der Bekanntmachung kommt es jedoch nicht auf den Inhalt des Bildes an, da dieser ohne textliche Festsetzungen und Le-

gende ohnehin nicht verständlich ist, sondern allein auf den Umgriff des Bebauungsplans. Insoweit wurde in der Bekanntmachung auch nur auf den Umgriff des Bebauungsplan entsprechend des Lageplans verwiesen und nicht auf den Inhalt.

Der der Bekanntmachung beigefügte Lageplan dient lediglich dazu, den Geltungsbereich und die Umgrenzung darzustellen.

Der Geltungsbereich und die Umgrenzung sind richtig angegeben.

Grund für die Ungereimtheit ist die oben angesprochene nachträgliche Korrektur im Bereich des MK 3 (Grundstück Bahnhofsapotheke).

Es wurde von der Bauverwaltung übersehen, dass in der Skizze in der Bekanntmachung noch diese fehlerhaften Angaben mit auftauchen.

Aber wie angemerkt, die Skizze dient nur der Kenntlichmachung des Geltungsbereiches und der Umgrenzung.

Die in der ausgelegten Planzeichnung enthaltenen Inhalte und Festsetzungen sind identisch mit dem als Satzung zu beschließenden Plan.

Beschluss:

17 – 0

Es ist festzustellen, dass der Umgriff des Lageplanes mit dem Geltungsbereich identisch ist. Im laufenden Planungsprozess haben sich gegenüber der Entwurfsfassung Änderungen ergeben, die jedoch in der öffentlichen Auslegung bereits Bestandteil der Verfahrensunterlagen waren. Einwendungen diesbezüglich wurden keine vorgebracht. Der Grundstückseigentümer des MK 3 wurde in den Planungsprozess im Vorfeld mit einbezogen.

Es ergingen klarstellend nochmals Schreiben an die drei berührten Grundstückseigentümer. Einwände wurden von den drei besagten Grundstückseigentümern nicht geltend gemacht.

Von der Stellungnahme von Herrn Thomas Auer (Nr. 3 Allgemeines zum Bebauungsplanverfahren – Widerspruch zwischen Bekanntmachung und Entwurf des Bebauungsplans) wird Kenntnis genommen.

Herr XXXXXXXXXX

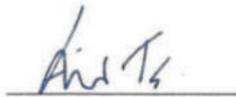
4. Fazit

Ich hoffe, dass meine Anregungen und Bedenken im Rahmen des Abwägungsvorgangs berücksichtigt und ggf. beachtet werden. Aufgrund der von mir vorgebrachten Gründe halte ich eine Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs inklusive Begründung (in der Fassung vom 08.03.2019, geändert am 19.11.2019) sowie der dazugehörigen Unterlagen nicht nur für sinnvoll, sondern notwendig. Mit dem aktuellen Planstand besteht meinerseits kein Einverständnis, obgleich die Planungshoheit bei der Stadt Rottenburg an der Laaber liegt.

Ich bitte Sie, mich darüber zu informieren, inwieweit meine Anregungen und Bedenken im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt werden.

Sollten Sie Rückfragen bezüglich meiner Stellungnahme haben, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichem Gruß.




M. Sc. Raumplanung (TU), Ingenieur für Landschaftsarchitektur (FH)

Rottenburg an der Laaber, den 18.12.2019

19

Abwägung und Beschluss:

17 - 0

Das Fazit wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Einzelbeschlüsse hierzu verwiesen.

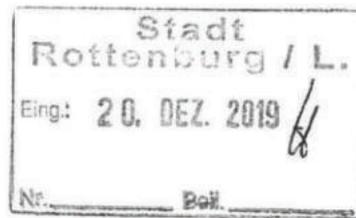
Herr [REDACTED]

[REDACTED]
84056 Rottenburg
Tel. 08781/8278

[REDACTED]
Rottenburg, 20.12.2019

An
Stadt Rottenburg a. d. Laaber
Neufahrner Straße 1

84056 Rottenburg



Einbringen von Bedenken und Anregungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kerngebiet Alte Ziegelei“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die bayerische Staatsregierung ist derzeit mit der Umsetzung des 7. Ausbauplans für die Staatsstraßen in Bayern befasst. Darin ist auch die Ortsumgehung der Stadt Rottenburg im Zuge der St 2143 in der 2. Dringlichkeit enthalten. Diese Einstufung bedeutet, dass eine Durchführung **ab dem Jahr 2025** erfolgen kann.

Eine Durchführung ist nach Auskunft des Baulastträgers der Straße abhängig vom Interesse der betroffenen Gemeinde und einem wirtschaftlichen Nutzen-Kosten-Verhältnis. Dieses Verhältnis setzt die Anzahl der die Umgehung nutzenden Fahrzeuge ins Verhältnis zu den Baukosten. Bislang ist das Nutzen-Kosten-Verhältnis mit einem Wert von 3,9 einer möglichen Umgehungstraße zuträglich.

Durch die Ansiedelung eines großen Verbrauchermarktes im Zentrum von Rottenburg ist zu befürchten, dass wesentlich weniger Fahrzeuge eine mögliche Umgehung nutzen und das beschriebene Nutzen-Kosten-Verhältnis für den Bau einer Umgehungsstraße ungünstig wird.

Dadurch würde das Projekt "Ortsumgehung Rottenburg" bereits in der Vorplanung zum Scheitern verurteilt werden und die Entscheidung gegen eine mögliche Ortsumgehung vorweggenommen.

Ich bitte daher den Stadtrat der Stadt Rottenburg den Bebauungsplan erst nach definitiver und endgültiger Abklärung aller Facetten einer möglichen Umgehungsstraße rechtskräftig zu machen.

Es wäre aus meiner Sicht extrem schade die einmalige Möglichkeit der Verkehrsberuhigung im Zentrum endgültig zu verlieren.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Abwägung:

Die OU Rottenburg wird primär durch den Durchgangsverkehr Rottenburgs genutzt. Der Großteil des auf den V-Markt entfallenen Verkehrs stellt Quellverkehr aus Rottenburg selbst dar, der zurzeit mit hoher Wahrscheinlichkeit den aktuell vorhandenen Einzelhandel an der Landshuter Straße als Ziel hat. Diese Verlagerung hat keine Auswirkung auf die Nutzung der OU Rottenburg. Durch den Zielverkehr des V-Markts mit Quellen außerhalb Rottenburgs ist eine geringe Verkehrsverlagerung zu erwarten. Bei einer errechneten Belastung der OU Rottenburg von über 4200 Kfz/24h ist nicht damit zu rechnen, dass diese geringe Umlagerung zu einer nennenswerten Änderung des NKV führt.

Beschluss:

15 - 2

Durch die Abwägung von Herrn Dr. Bracher wurde auf die Bedenken von eingegangen. Änderungen im Gutachten bzw. des Text- und Planteils sowie in der Begründung zum Bauleitplanverfahren sind dadurch nicht gegeben.

Anmerkung des Ersten Bürgermeisters:

Es gibt ein Schreiben des Staatlichen Bauamtes vom 30.01.2020.

Fazit daraus:

- 2011 Ortsumgehung durch Stadt erneut gemeldet
- wir wurden erstmals im 7. Ausbauplan aufgenommen, nur mit der Süd-West-Variante und auch nur in Dringlichkeitsstufe 2 von zwei.
- Nord-Ost-Umfahrung wurde deshalb bereits im Jahr 2000 aus dem FINP entnommen, da hier nur Planungen enthalten sein sollen, die Aussicht auf Realisierung haben.
- Ausbauplan ist entsprechend der Dringlichkeit abzuwickeln, also erst Stufe 1, dann 1R,
 - Stufe 2 kann erst begonnen werden, wenn 1 und 1R abgewickelt ist
- Wie ist der aktuelle Stand im Zuständigkeitsbereich LA?
 - Es sind 3 Projekte in Stufe 1. Davon ist ein Projekt realisiert, beim 2. läuft gerade mal die Planfeststellung, beim 3. Projekt ist man in dieses noch nicht einmal eingestiegen.
- Bayernweit wurden bisher erst 40% aus der Stufe 1 fertiggestellt bzw. begonnen.
- Bei einer erneuten Fortschreibung wird wieder komplett neu bewertet. Ob wir dann auf Stufe 1 kommen oder auch ganz rausfallen, steht in den Sternen und ob die NKV durch einen V-Markt schlechter oder vllt. sogar besser wird steht lt. Aussage Hr. Bayerstorfer genauso in den Sternen.
- Aus meiner Sicht steht auch in den Sternen, ob eine Trasse quer durch den Frauenwald ökologisch genauso bewertet wird wie vor 10 Jahren und ob es ökologisch überhaupt vertretbar bzw. verhältnismäßig ist.

Ergänzung:

Grunderwerb ist nicht wie derzeit von einer Gruppe falsch dargestellt die Sache der Stadt, sondern Teil des Planfeststellungsverfahrens und ausschließlich beim Freistaat angesiedelt.

[Redacted]

[Redacted]

Stadt
Rottenburg / L.
Eing.: 30. DEZ. 2019
Nr. _____ Beil. _____

Münster, den 30.12.2019

An: Stadt Rottenburg/Laaber

Betreff: Verkehrssituation- V-Markt

Hiermit möchte ich meine Bedenken bzgl. der Verkehrssituation

Zum Ausdruck bringen:

- Innerhalb von 50 mtr. zwei Ein-und Ausfahrten.
- Verschlechterung der Parkplatzsituation vor meinem Geschäft.
- Kommt eine Linksabbiegespur ?
- Fallen die Parkplätze vor meinem Geschäft weg (Stadteigentum)?

Mfg.

[Redacted]

Abwägung und Beschluss zu Spiegelstrichen 1 und 3: 14 - 3

Vom 20.01.2020 bis zum 25.01.2020 fand eine Verkehrsbeobachtung statt, um Anzahl und Häufigkeit kritischer Situationen im Bereich der Parkplätze sowie der Kreuzung Alte Ziegelei/ Max- von-Müller-Straße zu ermitteln. Hierbei konnten keine kritischen Fahrsituationen im beobachteten Bereich festgestellt werden, wobei es zu individuellem Fehlverhalten der Verkehrsteilnehmer kommt. Generell ist der Verkehrsablauf von Achtsamkeit und gegenseitiger Rücksichtnahme geprägt.

Eine Linksabbiegespur ist basierend auf den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung nicht notwendig.

Abwägung und Beschluss zu Spiegelstrichen 2 und 4:17 - 0

Von der Stellungnahme (Spiegelstrich 2 und 4) wird Kenntnis genommen.

Die ausgelegten Planunterlagen sehen keinen Wegfall von Parkplätzen vor dem Ladengeschäft der Bäckerei Hatzl vor.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bäckereihinhaber über die weitere Entwicklung auf dem Laufenden zu halten.

Stadratsmitglied Franz Geiger:

Geiger Franz
Stadtrat der CWSU

84056 Rottenburg, den 23.12.2019
Johann-Baptist-Gahr Str. 2

Stadt Rottenburg
Neufahrner Str. 1

84056 Rottenburg



Auslegung Bebauungsplan „Kerngebiet Alte Ziegelei“ Einwände

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hozner,
Sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrats,

hiermit teile ich Ihnen meine Einwände zum obengenannten Bebauungsplan mit.

- 1.) Von dem durch den Stadtrat genehmigten Rahmenplan „Ziegeleigelände“ vom 25.11.2014 ist nicht mehr viel übriggeblieben.

Es wäre ein sinnvolles und ruhiges Bebauungsgebiet im Zentrum geplant worden, was auch gut abgestimmt war.

Nach einiger Zeit wurde uns mitgeteilt, dass der Investor nur Absagen bekam, weil er zu teuer war. Dann wurde die 2 x rechtwinkelige ruhige Strassenführung aufgeweicht, um für das Handelsquartier ca. 400 – 500 qm mehr Platz zu bekommen.

Somit wurde uns ein Großprojekt Verbrauchermarkt 3100 qm vorgelegt, das den geplanten Rahmen völlig überzog. In der nächsten Sitzung war dann auch noch eine Tankstelle in diesen Plan integriert. Das ist Salamtaktik!

Uns wurde mitgeteilt, das sei alles mit der Regierung abgesprochen!

Nach einer Zeit der Prüfung kam der Plan von der Regierung an die Stadt zurück, mit dem Wortlaut: Die Regierung sieht die Genehmigungsvoraussetzung für den geplanten V-Markt in diesem Gewerbegebiet nicht als gegeben an!
Grund: Die Größe des geplanten V-Marktes ist 3-4 fach überzogen worden usw. (s. Schreiben der Regierung)

Wir sind in Rottenburg im Lebensmittelbereich für die Dinge des täglichen Bedarfs zu 100 % versorgt. Das Ganze ist halt etwas ungünstig verteilt. Im Non-Food-Bereich sind wir auch gut versorgt. Eine zweite Einheit mit Billiganbietern in diesem Bereich ist nicht sinnvoll und dient auch nicht der Nachhaltigkeit. Viel Plastikmüll fällt bei den Verpackungen an, die Qualität der

Billigware ist auch nicht überzeugend und es gibt auch keinen Service wie in einem Fachgeschäft.

Es ist nicht sinnvoll gegenüber den umliegenden Gemeinden und deren Bürgern, dass manche Gemeinden mit Märkten überzogen werden und andere keinen oder nur einen Markt haben (Beispiel – Hohenthann und Neufahrn).

Die Nahversorgung für die älteren und nicht mehr so mobilen Bürgern in den umliegenden Gemeinden ist auch nicht überall gegeben, somit sind diese benachteiligt. Dieser große Personenkreis hätte auch Anspruch auf eine Nahversorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs, nicht nur die Seniorengerechte Wohnanlage!!!

Ich sehe hier einen Konkurrenzkampf der Gemeinden der nicht zielführend ist.

Anmerkung des Ersten Bürgermeisters:

1. Die Grundgedanken aus dem Rahmenplan von 2015 sind zu großen Teilen umgesetzt worden und nach wie vor erkennbar.

Ziel waren Dienstleistungseinrichtungen vor allem im medizinischen Bereich. Dies wurde umgesetzt durch den Bau von zwei Ärztehäusern.

Ziel war immer schon Handel, Gewerbe, Parken
Die soll nunmehr durch die Errichtung eines Verbrauchermarktes verwirklicht werden.

Ziel waren besondere Wohnformen
Zwei seniorengerechte Wohnanlagen sind entstanden.

2. Für die von der Stadt erworbene Fläche des Ziegeleigeländes war zu keiner Zeit ein Bau-
gebiet vom Stadtrat angedacht oder beschlossen. Das Ziel für die Errichtung von weiterer
Wohnbebauung wurde für die Fläche, die die EBGmbH erworben hat angedacht.
Die Realisierung im westlichen Teil des Geländes ist nach wie vor geplant.

3. Die Straßenführung wurde aus verschiedenen Überlegungen heraus geändert bzw. **an die
ursprünglich im Rahmenplan** angedachte Führung angepasst. Die Meinungsbildung des
Stadtrates am 13.12.16 und 24.01.17 **liegt zeitlich deutlich vor** den ersten Gesprächen mit
den Vertretern von V-Markt und der Stadt Rottenburg.

4. In den Entwürfen zum Bebauungsplan für das Ziegeleigelände, aufgestellt öffentliche Sit-
zung 15.12.15 und öffentliche Sitzung zur 1. Auslegung am 7.6.16 (Stand: 21.03.16) war
bereits eine ähnlich große Fläche im Entwurf (12.000 m² Grundstücksfläche, 4900 m² Nutz-
fläche) enthalten. Da man zu diesem Zeitpunkt davon ausging, ein Sondergebiet planen zu
müssen, wurde diese Fläche nach der 1. öffentlichen Auslegung vom weiteren Verfahren
abgehängt, da für ein Sondergebiet die Sortimente und deren Größe exakt festgesetzt wer-
den müssen, was zu diesem Zeitpunkt noch völlig unklar war. Und auch im Einzelhandels-
konzept der BBE waren verschiedene Alternativen und Konstellationen zwischen 3250 und

3900 Quadratmeter empfohlen. Insofern lässt sich der Vorwurf der Salami-taktik, noch dazu von einem Mitglied dieses Gremiums, dem alle Informationen bekannt waren, nicht nachvollziehen.

5. Sowohl die Art des Verbrauchermarktes als auch die Größe der jeweiligen Sortimente waren von Anfang an mit der Regierung abgesprochen. Die Regierung hat dann zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung lediglich festgestellt, dass seitens der Stadt nun doch eine Bauleitplanung für ein Kerngebiet und damit die bauleitplanerische Grundlage geschaffen werden muss (bisher GE) und nicht wie zunächst in Aussicht gestellt die Baugenehmigung auf Grundlage des bestehenden GE mit Auswirkungsanalyse erteilt werden kann.

Durch die Aufforderung der Regierung die bauleitplanerischen Grundlagen zu schaffen wird hier fälschlicherweise eine ablehnende Haltung der Regierung interpretiert.

6. Wie vom Verfasser selbst angemerkt ist die Versorgung mit Lebensmittel sichergestellt, aber ... nicht im Zentrum ...

Auszug Einzelhandelskonzept S. 46

Die beispielhaft aufgezählten fünf Varianten zeigen, dass mit den geplanten rd. 4.500 m² Gesamtnutzfläche verschiedene Branchenkonzeptionen denkbar sind. Wie bereits in der Einzelhandelsstrukturanalyse und im Standortkonzept dargestellt, fehlt es in der Innenstadt an einem großflächigen Betrieb aus dem Lebensmitteleinzelhandel, der durch seine stetige Kundenfrequenz eine Magnetfunktion übernimmt. Jegliche Branchenkonzeption sollte dabei zwingend einen großflächigen Lebensmittelmarkt beinhalten, wobei grundsätzlich sowohl ein Supermarkt als auch ein Discounter infrage kommen.

7. Rottenburg ist ein Mittelzentrum und hat damit verbunden einen Versorgungsauftrag auch für umliegende Gemeinden. Es geht also nicht um einen Konkurrenzkampf sondern um die Erfüllung der Vorgaben aus der Landesplanung.

Auszug Einzelhandelskonzept – Schlussbemerkung

Durch den insgesamt vielfältige Nutzungsmix, die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit und der attraktiven Haupteinkaufslage entlang der Max-von-Müller-Straße bestehen dazu in Verbindung mit der geplanten städtebaulichen Neuentwicklung des ehemaligen Ziegelei-Geländes gute Voraussetzungen. Die für Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung stehende Fläche bietet diverse Möglichkeiten für eine attraktive und markt-gängige Branchenkonzeption mit mindestens einem Magnetbetrieb aus dem Lebensmitteleinzelhandel, wie er aktuell in der Innenstadt fehlt. Damit kann ein wichtiger Beitrag für die Stabilisierung und Stärkung des räumlich-funktionalen Stadtmittelpunkts und den Ausbau der landesplanerisch zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsfunktion von Rottenburg an der Laaber geleistet werden.

Abwägung und Beschluss:

13 - 4

Das Schreiben und die Meinung von StR. Geiger werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan ist das Ergebnis der in der Vergangenheit geführten Diskussionen/Entscheidungsprozesse, der gefassten Stadtratsbeschlüsse und des durchgeführten Ratsbegehrens/Bürgerentscheids.

Stadtratsmitglied Franz Geiger:

- 2.) Die Zahlen der Emissionsuntersuchung und vor allem der Verkehrsuntersuchung weichen erheblich voneinander ab, was nicht aufeinander aufbaut und nicht verständlich ist.

Die Zu- und Ausfahrt Knotenpunkt „Alte Ziegelei“ ist sehr problematisch bzw. unübersichtlich, weil die notwendigen „Sichtdreiecke“ nicht eingehalten werden.

Die andere Zu- und Ausfahrtstraße beim Busbahnhof ist sehr beengt. Es stehen keine 6 Meter Breite für eine Neuerschließung zur Verfügung und somit ist diese Aus- und Zufahrt unbrauchbar.

Ebenso ist zwischen diesen beiden Aus- und Zufahrtstraßen nur ein Abstand von ca. 50 Metern vorhanden, wo durch abbiegende und ausfahrende Fahrzeuge sehr schnell ein Rückstau entstehen kann der dann das Ein- und Ausparken vor den bestehenden Geschäften Bäckerei Hatzl, Bausparkasse und Getränkemarkt Brandl zusätzlich behindert.

Durch diese genannte Situation würde in Zukunft noch mehr Verkehr über die Raiffeisen-, Pater- Wilhelm- Fink Straße fließen, was die Zahl der Ausfahrten erhöht und damit für die Kinder den Weg zur Schule unsicherer macht!

Abwägung:

Bei der Ermittlung der Verkehrsmengen des Lärmgutachtens und der Ermittlung der Verkehrsmengen des Verkehrsgutachtens kommen unterschiedliche Methoden zum Einsatz, die aufgrund der unterschiedlichen Schwerpunkte der Untersuchungen unterschiedliche Ergebnisse in der Verkehrsmenge zugrundlegen. Während die Lärmuntersuchung eine worst case Beurteilung bei dauerhafter Kapazitätsauslastung heranzieht wird bei der Verkehrsberechnung nach Bosserhof ein realistisches statistisches Mittel ermittelt. Beide Methoden sind für ihren jeweiligen Anwendungsbereich von der Rechtsprechung anerkannt und zugelassen.

Wie bereits im E-Mail des Schallgutachters vom 12.11.2019 erwähnt, ist die relativ große Diskrepanz zwischen den Verkehrsmengen größtenteils auf die Ermittlung der Bewegungshäufigkeit unter Verwendung des Anhaltswerts (hier: Verbrauchermarkt bis 5.000 m²) der bay. Parkplatzlärmstudie (6. Aufl., 2007) zurückzuführen. Es handelt sich dabei um das vorzugsweise zu verwendende und von Genehmigungsbehörden allgemein anerkannte Berechnungsverfahren von Parkplatzlärm innerhalb von Schallprognosen. Es ist jedoch bekannt, dass das Verfahren vielfach tendenziell zu hohe Bewegungshäufigkeiten liefert und dabei - im Sinne des Schallimmissionsschutzes - sich mit den hierbei ermittelten Bewegungszahlen vielfach Beurteilungsergebnisse auf der „sicheren Seite“ liegend ergeben.

Gemäß S. 84 der Parkplatzlärmstudie wird folgendes ausgeführt: „*Von den Anhaltswerten der Tab. 33 sollte nur in begründeten Ausnahmefällen nach unten abgewichen werden.*“ Laut Berechnungsvorschrift für Parkplatzemissionen werden somit also anderweitige Ansätze/Bewegungszahlen generell nicht ausgeschlossen, jedoch konnte zum Zeitpunkt der Untersuchung weder auf Angaben für ein belastbares Kundenaufkommen seitens des Betreibers und/oder Erhebungen einer Verkehrsuntersuchung zurückgegriffen werden.

Vom 20.01.2020 bis zum 25.01.2020 fand eine Verkehrsbeobachtung statt, um Anzahl und Häufigkeit kritischer Situationen im Bereich der Parkplätze sowie der Kreuzung Alte Ziegelei/ Max- von-Müller-Straße zu ermitteln. Hierbei konnten keine kritischen Fahrsituationen im beobachteten Bereich festgestellt werden, wobei es zu individuellem Fehlverhalten der Ver-

kehrsteilnehmer kommt. Generell ist der Verkehrsablauf von Achtsamkeit und gegenseitiger Rücksichtnahme geprägt.

Durch am Knotenpunkt Max-von-Müller-Str/Alte Ziegelei ein- und abbiegende Fahrzeuge ist kein Rückstau vor der Bäckerei Hatzl zu erwarten, da es sich hierbei um die bevorrechtigte Hauptrichtung handelt. Es konnte auf den Videoaufnahmen auch kein Rückstau festgestellt werden.

Eine Linksabbiegespur ist basierend auf den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung nicht notwendig.

Der verfügbare Straßenraum ist für die untersuchten Begegnungsfälle ausreichend.

Beschluss: 12 - 5

Eine Änderung bzw. (Neu-)Beurteilung der verkehrstechnischen Untersuchung sowie der schalltechnischen Situation im Zuge der weiteren Planung ist nicht erforderlich.

Stadtratsmitglied Franz Geiger:

- 3.) Auch ist darauf zu achten, die Parkplätze vor den bestehenden Geschäften an der Max-von-Müller Straße zu erhalten damit es zu keinen großen Beeinträchtigungen dieser Geschäfte kommt. Sie haben Bestandsschutz für ihre Parkplätze und dürfen keinen Nachteil erleiden.

Abwägung und Beschluss: 17 - 0

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Stadt Rottenburg ist nicht geplant Stellplätze im öffentlichen Raum zu entfernen.

Stadtratsmitglied Franz Geiger:

- 4.) Durch die größere Verkehrsbelastung der „Alten Ziegelei“ ist es mit der Ruhe bei der Seniorengerechten Wohnanlage vorbei und auch die Sicherheit der fußläufigen Erreichbarkeit beeinträchtigt.

Abwägung:

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.

Durch das Vorhaben kommt es zu einer höheren Verkehrsbelastung auf der (öffentlichen gewidmeten) Straße „Alte Ziegelei“. Um die Erhöhung der Verkehrsbelastung die damit verbundene Erhöhung der Lärmbelastung zu minimieren wurde für die weitergehende aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung 18096_bpl_gu01_v1 vom 06.03.2019 organisatorische sowie baulich-konstruktive Maßnahmen identifiziert, um sowohl die vom künftigen Marktgelände selbst als auch die durch anlagenbezogenen Verkehr auf der Straße „Alte Ziegelei“ jeweils ausgehenden Geräuscheinwirkungen für die Nachbarschaft gering zu halten.

Für die im Einwand speziell erwähnte „Seniorengerechte Wohnanlage“ westlich des Vorhabens sind dabei u.a. folgende erforderliche Schallschutzmaßnahmen zu erwähnen:

- Errichtung einer vollständig (schalldicht) umschlossenen („eingehausten“) Zone für die Anlieferung von Waren, die Abfallentsorgung und sonstigen Warenumschatz
- Innenaufstellung von raumlufttechnischer Anlagen
- Vorgaben an den max. Schalleistungspegel für ggf. geplante Anlagentechnik im Freien
- Errichtung einer Tiefgarage

Dadurch kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sichergestellt werden.

Weitere Festsetzungen zum Schallschutz auch außerhalb vom Marktgelände bzw. außerhalb vom Bebauungsplangebiet „Kerngebiet Alte Ziegelei“ sind nicht erforderlich. Um die seniorengerechte Wohnanlage noch weitgehend zu entlasten wird im Bericht zum Schallschutz unter Kap. 8.3, S. 90 nachfolgende Empfehlung für den künftigen Betreiber ausgesprochen:

” ...

Zur Minimierung erhöhter Geräuscheinwirkungen auf die bestehenden Wohngebiete durch Verkehrslärm der Anliegerstraße “Alte Ziegelei“ sowie Raiffeisenstraße sollte insbesondere der Zu- und Abfahrverkehr der Kraftfahrzeuge für die Waren- und Kraftstoffanlieferung sowie der Abfallentsorgung ausschließlich aus östlicher Richtung, d.h. über die Max-von-Müller-Straße, realisiert werden. Dies sollte durch eine entsprechende Betriebsordnung, (Verkehrs-)Beschilderung sichergestellt werden und/oder dementsprechende Vereinbarungen mit den jeweiligen Lieferanten getroffen werden.

... ”

Durch die bestehende und noch zu schaffende Fußwegsituation ist die Sicherheit der fußläufigen Erreichbarkeit gewährleistet.

Beschluss:

17 - 0

Eine Änderung bzw. (Neu-)Beurteilung der schalltechnischen Situation als auch der Verfahrensunterlagen ist nicht erforderlich.

Stadtratsmitglied Franz Geiger:

- 5.) Bei der Verkehrsuntersuchung wurde auch die Seniorengerechte Wohnanlage 7 und 9 mit ihren Bewohnern nicht mit eingerechnet, was aber auch zum Verkehr dazugehört.

Abwägung und Beschluss:

17 - 0

Die seniorengerechten Wohnanlagen Hs. Nr. 7 und 9 sind bereits voll bezogen, der durch diese verursachte Verkehr wurde bei der Verkehrserhebung mit erfasst.

Stadtratsmitglied Franz Geiger:

- 6.) Eine Planung, die nur der V-Markt vorgibt, ist nicht gut für die Stadt.
Es entstehen mehr Nachteile als Vorteile für die Bürger und für die Rottenburger Innenstadt.

Ich bin für die Planung eines Marktes in diesem Gelände wie 2014 vorgesehen.

Eventuell könnte der Markt auch einige Quadratmeter größer geplant werden, damit die Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

Aber diese jetzige Größenordnung sprengt den Rahmen dieser Zielplanung.

Ein positives Beispiel ist der Markt Schierling. Er hat es geschafft einen ca. **1000 Quadratmeter** großen Discountmarkt und Fachgeschäfte im Zentrum anzusiedeln.

Mit freundlichen Grüßen

Franz Geiger
Stadtrat



Abwägung und Beschluss:

14 - 3

Das Schreiben und die Meinung von StR. Geiger werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan ist das Ergebnis der in der Vergangenheit geführten Diskussionen/Entscheidungsprozesse, der gefassten Stadtratsbeschlüsse und des durchgeführten Ratsbegehrens/Bürgerentscheids.

Rottenburg, 29.12.19

Stadt Rottenburg
Neufahrner Straße 1
84056 Rottenburg



Auslegung Bebauungsplan „Kerngebiet Alte Ziegelei“ Einwände

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Holzner,
sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrats,
nachstehend teile ich Ihnen meine Einwände zum o. g. Bebauungsplan mit.

Fehlende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)

Im September 2019 berichtete in der Landshuter Zeitung ein Stadtrat in einem Leserbrief, dass in einer **nicht-öffentlichen** Sitzung zwei Stadtplaner Ihre Entwürfe zum Ziegelei-Gelände darlegten. Die stellt eindeutig einen Verstoß gegen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit dar und dürfte für die Dienstaufsichtsbehörde von großem Interesse sein. Diese Amtsführung des H. Bürgermeisters ist im Allgemeinen und gerade bei einem solch wichtigen Thema fatal.

Abwägung und Beschluss:

14 - 3

Es wird auf die Abwägung und den Beschluss zum Punkt 03 des Schreibens der Bürgerinitiative verwiesen.

Verkehrsuntersuchung vom 20.11.2019

Die Verkehrssituation stellt heute schon eine mittlere Katastrophe dar. Der Herr Bürgermeister kündigte in der Informationsveranstaltung in der Mehrzweckhalle an, dass ein Verkehrsgutachten erstellt werden soll. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitungsartikel in der Landshuter Zeitung falsch informiert. Dort war von einem Gutachten die Rede, obwohl es sich nur um eine Verkehrsuntersuchung handelte.

Die vorgestellten Zahlen sind nicht nachvollziehbar und entbehren jeglicher logischer Grundlage. Über das Zustandekommen der Ergebnisse kann man nur mutmaßen. Es ist deshalb wünschenswert, dass von den nachgelagerten Genehmigungsbehörden ein neutrales Gutachten von einem vereidigten Sachverständigen gefordert wird.

Mit freundlichen Grüßen



Verteiler

- Mitglieder des Stadtrats (soweit auf der Homepage der Stadt Rottenburg angegeben)
- Poststelle Landratsamt
- Poststelle Regierung von Niederbayern

Abwägung und Beschluss:

15 - 2

Die Begriffe „Gutachten“ sowie „Verkehrsuntersuchung“ sind hier synonym. Es sind keinerlei methodische Unterschiede vorhanden, die Bewertung erfolgt immer unabhängig anhand der geltenden Regelwerke. Die Ermittlung der vorgestellten Zahlen erfolgte anhand anerkannter Regeln und entsprechend dem gültigen Regelwerk.

Anwohner der Raiffeisenstraße

Stadt Rottenburg
Neufahrner Straße 1

84056 Rottenburg



Rottenburg, 23.12.2019

Betreff: Einwände, Bedenken und Fragen zum ausliegenden Bebauungsplan „Kerngebiet alte Ziegelei“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrats, wir als unmittelbare Anwohner des zu bebauenden Geländes der ehemaligen Ziegelei wollen hiermit unsere Einwände und Bedenken zu diesem Bebauungsplan und noch offene Fragen zu Papier bringen.

1. Im Plan von 2014 werden der Bereich der ehemaligen Ziegelei und die Raiffeisenstraße als verkehrsberuhigte Zone dargestellt.
In der Verkehrsuntersuchung vom 20.11. 2019 wird die Raiffeisenstraße als Zu- und Ausfahrt einbezogen, obwohl das Lärmschutzgutachten nur einen Durchlass für Fußgänger und Radfahrer vorsah. Die Straße „Alte Ziegelei“ wird jetzt schon von sehr vielen Kraftfahrern als Umgehungsstraße genutzt mit Ein- und Ausfahrt über die Raiffeisenstraße. Es sind vor allem die Fahrzeuge, die an der völlig unübersichtlichen Einmündung vom Ärztehaus nach links in die Max-von-Müller- Straße einbiegen wollen.

Wie stellt sich die Sachlage jetzt dar und was wird dafür geplant/getan?

Beschluss:

15 - 2

Es ist keine direkte Zufahrt aus der Raiffeisenstraße angesetzt. Diese ist durch die Schallschutzwand unmöglich. Allerdings ist es möglich, durch die Raiffeisenstraße über die Straße „Alte Ziegelei“ die westliche Einfahrt zum Projektstandort zu erreichen. Hier sind geringe Verkehrsmengen zu erwarten, die berücksichtigt wurden. Die Verkehrsbeziehungen sind in Abbildungen 2 und 7 dargestellt, hier wird ersichtlich, dass keine direkte Zufahrt zur Raiffeisenstraße vorhanden ist.

Vom 20.01.2020 bis zum 25.01.2020 fand eine Verkehrsbeobachtung statt, um Anzahl und Häufigkeit kritischer Situationen im Bereich der Parkplätze sowie der Kreuzung Alte Ziegelei/ Max- von-Müller-Straße zu ermitteln. Hierbei konnten keine kritischen Fahrsituationen im beobachteten Bereich festgestellt werden, wobei es zu individuellem Fehlverhalten der Verkehrsteilnehmer kommt. Generell ist der Verkehrsablauf von Achtsamkeit und gegenseitiger Rücksichtnahme geprägt.

Anwohner der Raiffeisenstraße,

2. Zum Zeitpunkt der Verkehrsmessungen hatte unser neues, modernes Schwimmbad schon geschlossen. Jeder Rottenburger kennt die Verkehrs- und Parksituation um das Schwimmbad herum, die Pater-Wilhelm-Fink-Straße entlang bis in die Raiffeisenstraße hinein. Inwieweit wird dies noch berücksichtigt und was wird hier unternommen?

Abwägung:

Die Verkehrserhebung erfolgte regelkonform entsprechend den Empfehlungen für Verkehrserhebungen, und ist deshalb grundsätzlich als repräsentativ anzusehen. Es werden insbesondere zu den maßgeblichen Spitzenstunden nur geringe Änderungen der Verkehrsmengen erwartet, die der Knotenpunkt Pater-Wilhelm-Fink-Straße/Raiffeisenstraße mit Blick auf die dort vorhandene sehr gute Leistungsfähigkeit (QSV A/B) problemlos aufnehmen können sollte.

Beschluss:

14 - 3

Durch die Abwägung von Herrn Dr. Bracher wurde auf die Bedenken eingegangen. Änderungen bzw. Ergänzungen im Gutachten bzw. des Text- und Planteils sowie in der Begründung zum Bauleitplanverfahren sind dadurch nicht gegeben.

Anwohner der Raiffeisenstraße,

3. Was ist genau geplant, um unseren Kindern und Enkeln einen sicheren Schulweg zu ermöglichen, wie sehen hier die Konzepte aus?

Die Pater-Wilhelm-Fink-Straße und die Raiffeisenstraße sind zu Schulbeginn und Schulschluss immer dicht gefüllt mit den PKW der Eltern, die ihre Kinder abholen. Zusätzlicher Verkehr ist dann kaum noch möglich.

Abwägung und Beschluss:

17 - 0

Von der Stellungnahme (Nr. 3 Schulwegsicherheit) wird Kenntnis genommen. Auch der Stadt Rottenburg ist die Schulwegsicherheit sowie der Hol- und Bringverkehr der Schulkinder ein sehr wichtiges Anliegen.

Unter anderem auch deshalb wurde ja eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Laut Verkehrsuntersuchung kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den Bebauungsplan von den vorhandenen Straßen aufgenommen werden, so dass kein akuter Handlungsbedarf besteht.

Die Entwicklung wird beobachtet, sollte in der Zukunft ein Verbesserungsbedarf bestehen, wird sich der Thematik selbstverständlich angenommen.

Anwohner der Raiffeisenstraße,

4. Die geschätzte Frequentierung der Tankstelle finden wir nicht realistisch. Wenn hierbei, wie in der Infoveranstaltung erwähnt, der V-Markt Mainburg für die Zahlen herangezogen wurde, muss man auch erwähnen, dass sich dieser im hintersten Industriegebiet dort neben dem Hagebaumarkt befindet und nicht in der Stadtmitte. Der Bürgermeister von Mainburg lobte zwar den V-Markt in seiner Stadt, aber so lieb und teuer, dass er ihn als "Blickfang" in die Innenstadt holt, war er augenscheinlich weder für ihn noch für seine Stadträte.

Abwägung:

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.

Die zu erwartende Kundenfrequenz/Kundenanzahl der geplanten Tankstelle von täglich 200 wurde durch den potentiellen Betreiber "Georg Jos. Kaes GmbH" (Mauerstetten) per Nutzungskonzept (E-Mail am 31.10.2018) zur Verfügung gestellt. Die Anzahl der Kunden stellt eine Betreiberangabe für den konkreten Standort dar, abgeleitet aus Erhebungen bereits bestehender Tankstellen des Unternehmens. Die Kundenfrequenz/Kundenanzahl wurde für die schalltechnische Beurteilung herangezogen.

Durch die innerstädtische Lage des Vorhabens ist je nach beabsichtigter Nutzungsintensität mit ggf. größeren Einschränkungen des Betriebsumfangs bis hin zu baulich-konstruktiven Schallschutzmaßnahmen zu rechnen, als dies beispielweise i.d.R. innerhalb eines Gewerbegebietes (s. V-Markt Mainburg¹⁾) der Fall wäre. So wurde bereits im Projektauftraggespräch am 15.10.2018 sowie diversen schalltechnischen (Vor-)Untersuchungen ein 24h-Betrieb für die geplante Tankstelle, wie in vielen anderen V-Märkten üblich, explizit für den Standort Rottenburg ausgeschlossen.

Anmerkung der Verwaltung/des Architekturbüros:

Der V-Markt Mainburg liegt planungsrechtlich im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Strassacker" (GE) und nicht, wie im Einwand erwähnt, in einem Industriegebiet (GI).

Beschluss:

13 - 4

Soweit der Betreiber gegenüber dem Betriebskonzept für die Tankstelle (Stand: 10/2018) von keiner höheren Frequentierung ausgeht, ist damit eine Änderung bzw. (Neu-)Beurteilung der schalltechnischen Situation im Zuge der weiteren Planung nicht erforderlich.

Anwohner der Raiffeisenstraße,

5. Wir sind auch davon überzeugt, dass die Vielfalt unserer Geschäfte unter dieser Ansiedlung leiden wird. Jeder Euro kann nur einmal ausgegeben werden und wenn die Umsätze nicht mehr kommen sind die Discounter sehr schnell weg (s. Rossmann und Norma) und kleine Läden werden weiter schließen. Es wird also nichts gegen den Leerstand getan, im Gegenteil, eventuell haben wir dann einen Monopolisten in der Stadt.

Abwägung und Beschluss:

12 - 5

Durch das vorliegende Handelsgutachten der BBE Handelsberatung GmbH wird bestätigt, dass durch den geplanten Verbrauchermarkt keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Geschäfte erfolgen.

Anwohner der Raiffeisenstraße,

6. Wie ist die Bautätigkeit für den V-Markt geregelt?

Seit mehr als einem halben Jahrzehnt haben wir hier eine Baustelle auf dem Gelände. Erst wurde die Ziegelei abgerissen und unmittelbar vor unseren Grundstücken "zermahlen". Dann übernahm die Firma Stadler nahtlos das Gelände als Depot für Erdarbeiten, Lager- und Rangierplatz für Baumaschinen, Bauschutt, Container etc. Dazu kam noch Steinmaterial welches aus Kelheim angekarrt und hier "zermahlen" wurde.

Das ganze augenscheinlich ohne Auflagen seitens der Stadt, denn selbst zu den wärmsten und trockensten Zeiten wurde nicht ein Tropfen Wasser verschwendet, um die Staubfahnen zu bändigen, die bei diesen Arbeiten mittels Baggern und bei den An- und Abfahrten durch LKW und Radlader anfallen.

Das gibt uns bei der immensen Baustelle zum Bau des V- Marktes zu denken.

Durch den riesigen Aushub der Tiefgarage und der Tankstelle sowie den Bau der Gebäude müssen viele tausende LKW- Ladungen weg- und auch herangefahren werden.

Bisher ist es so, dass diese Fahrten fast ausschließlich über die Raiffeisenstraße erfolgen, mit allen Nachteilen von Staub, Lärm und Abgasen und dies seit Jahren.

Wir wollen wissen, wie das in der Bauphase geregelt wird und wie wir als Anwohner und auch die Kinder (Schulweg) vor diesen Auswirkungen geschützt werden können.

Abwägung:

Die Ausführungen zur Bautätigkeit sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und können zum derzeitigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden.

Die Richtwerte für Baulärm, Staubemissionen, sowie Verschmutzung der Straßen durch Baustellenverkehr sind gesetzlich geregelt und werden von den Immissionsschutzbehörden überwacht.

Der Bauherr muss sich an diese Vorgaben halten.

Beschluss:

17 - 0

Von der Stellungnahme (Nr. 6 Baustellenlärm/Staub/Abgase) wird Kenntnis genommen.

Anwohner der Raiffeisenstraße,

7. Vor allem aber wollen wir wissen, ob nach der Bauphase die vielen zusätzlichen LKW und PKW aus dem V- Markt weiterhin über die Raiffeisenstraße ein- und ausfahren dürfen. In der Stadtratssitzung am 17.07.2019 hörten wir vom Lärmschutzgutachter ganz andere Verkehrszahlen – die vom Verkehrsexperten vorhergesagten können wir deshalb einfach nicht glauben.

Abwägung und Beschluss:

17 - 0

Gemäß den vorliegenden Planungen ist keine LKW- oder PKW-Erschließung über die Raiffeisenstraße möglich. Diese erfolgen laut Planung über die Max-von-Müller-Straße sowie die Alte Ziegelei.

Anwohner der Raiffeisenstraße,

8. Der Stadtrat nannte 2014 das Ziegeleigelände noch einen "ungeschliffenen Diamanten", der mit Sorgfalt behandelt werden müsste. Leider wird aus diesem Vorhaben kein Schmuckstück, sondern eine Registrierkasse im Industrielook.

Mit freundlichen Grüßen
Anwohner Raiffeisenstraße



Beschluss: 16 - 1
Von der Stellungnahme (Nr. 8) wird Kenntnis genommen.

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

bayernwerk

Bayernwerk Netz GmbH, Eugenbacher Straße 1, 84032 Altdorf

Stadt Rottenburg a.d. Laaber
Neufahrner Str. 1
84056 Rottenburg a.d. Laaber

Bebauungsverfahren "Kerngebiet Alte Ziegelei" - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zu Ihrem Schreiben vom: 26.11.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kerngebiet Alte Ziegelei“ nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich der Planung sind bereits 20kV- Mittelspannungserdkabel, 0,4-kV-Niederspannungserdkabel und Straßenbeleuchtungskabel verlegt. Auch Straßenleuchten sind vorhanden. Es ist deshalb erforderlich, dass vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft über unsere unterirdischen Anlagen in unserem Zeichenbüro, Tel.-Nr. 0871/96639-338, eingeholt wird.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweisen wir auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft in unserem Zeichenbüro (Tel. 0871/96639-338; Email: Planauskunft-Altendorf@bayernwerk.de) einzuholen.

Hinweisen möchten wir auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetztes der nahegelegenen Trafostation Rottenburg 37 sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt

Bayernwerk Netz GmbH
Eugenbacher Straße 1
84032 Altdorf

www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner
Johannes Högl

T +49 8 71-9 66 39-4 62
F +49 8 71-9 66 39-4 09

johannes.hoegl@bayernwerk.de

Datum

5. Dezember 2019

Sitz: Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476

Geschäftsführer
Robert Pfügl
Peter Thomas
Manfred Westermeier

werden können. Wir verweisen dazu auf die Bestimmungen des § 123 BauGB, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Datum
5. Dezember 2019

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bauleitplanverfahren und bitten zu gegebener Zeit um Zusendung rechtsverbindlicher Pläne.

Freundliche Grüße

Bayernwerk Netz GmbH
Netzbau Altdorf

Johannes
Hoegl

Johannes Högl

Digital unterschrieben von
Johannes Hoegl
Datum: 2019.12.05 10:35:06 +01'00'

Abwägung und Beschluss:

17 - 0

Das Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt sowie an den Investor zur Beachtung weitergeleitet.

Stadt Rottenburg
Neufahrner Straße 1

84056 Rottenburg



BUND
Naturschutz
in Bayern e.V.
Kreisgruppe Landshut
Altstadt 105
84028 Landshut
Tel.: 0871 / 23748
Fax 0871 / 274207
bnkgla@landshut.org
www.landshut.bund-
naturschutz.de

Aufstellung des Bebauungsplanes „Kerngebiet Alte Ziegelei“

Ihre Nachricht vom: 26.11.2019
Ihr Zeichen: Herr Fuchs
Unser Zeichen: PR/BZ
Landshut/Rottenburg, den 30. 12. 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Ein Zeitungsartikel vom 27. November 2014 berichtet über die Stadtratssitzung zum vorliegenden Planungsgebiet. Darin ist zu lesen, dass von der Bürgerschaft ein zentraler Treffpunkt und eine parkähnliche Anlage mit Erlebnismöglichkeiten für die ganze Familie, ein Amphitheater und der Erhalt der Grünflächen gewünscht werden. Ebenso wurden verkehrsberuhigenden Maßnahmen ein Schwerpunkt eingeräumt. Es wurde in der Sitzung auch darauf hingewiesen, dass diese Fläche ein „ungeschliffener Rohdiamant“ sei und „Chancen für die Zukunft“ eröffnen würde.

Betrachtet man den nun vorliegenden Plan, kann man von den damaligen Ideen nur noch sehr wenig finden.

So wurden ehemalige große Grünflächen stark reduziert und der zentrale Treffpunkt ist nicht mehr vorhanden. Lediglich ein öffentlicher Platz, der durch keinerlei Grün gegliedert wird und irgendwie im Raum liegt, wurde in die Planung aufgenommen.

Für uns ist die Änderung der Planung in die nun vorgeschlagene Richtung, mit großflächigem Handel, Parkplätzen, einer ungestalteten öffentlichen Verkehrsfläche und des sterilen öffentlichen Platzes nicht nachvollziehbar. Verkehrsberuhigung ist kein Thema mehr.

Wir lehnen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ab, mit der Bitte um eine Änderung der Planung, hin zu einer nachhaltigen, ökologischen und städtebaulich angemessenen Anordnung, mit vielfältigen Aufenthaltsqualitäten und verkehrsberuhigenden Maßnahmen.

Die Planung von 2014 bietet grundsätzliche Ansätze, die ggfs. heutigen Situationen angepasst werden müssen.

Wir bitten um Beachtung und Diskussion unserer Vorschläge.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Kathy Mühlebach-Sturm
1. Vorsitzende

Paul Riederer
Vorstandsmitglied

Franz Gumplinger
1. Vorsitzender
BN-OG Rottenburg

Abwägung:

Die Aussagen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2017, als auch im städtebaulichen Rahmenplan von 2015 wurden durch die weitergehenden Konzepte und Gutachten (Einzelhandelsgutachten) als auch durch die weiterführenden Beschlüsse entsprechend relativiert und haben schlussendlich zu der vorgelegten Planung geführt.

Beschluss:

15 – 1 (StR. Geiger ist nicht anwesend)

Von der Stellungnahme des Bund Naturschutz wird Kenntnis genommen.

Insbesondere wird zur Kenntnis genommen, dass der Bund Naturschutz den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ablehnt.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Siemensstr. 20, 84030 Landshut

Stadt Rottenburg a.d.L.
Neufahrner Str. 1
84056 Rottenburg a.d.Laaber



REFERENZEN Hr. Fuchs, Schreiben vom 26.11.2019
ANSPRECHPARTNER E3043, PTI 21, Christian Hengstberger, Sb PB
TELEFONNUMMER (08071) 1007-14
DATUM 19.12.2019
BETRIFFT Aufstellung Bebauungsplan "Kerngebiet Alte Ziegelei"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 28.11.2019 bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

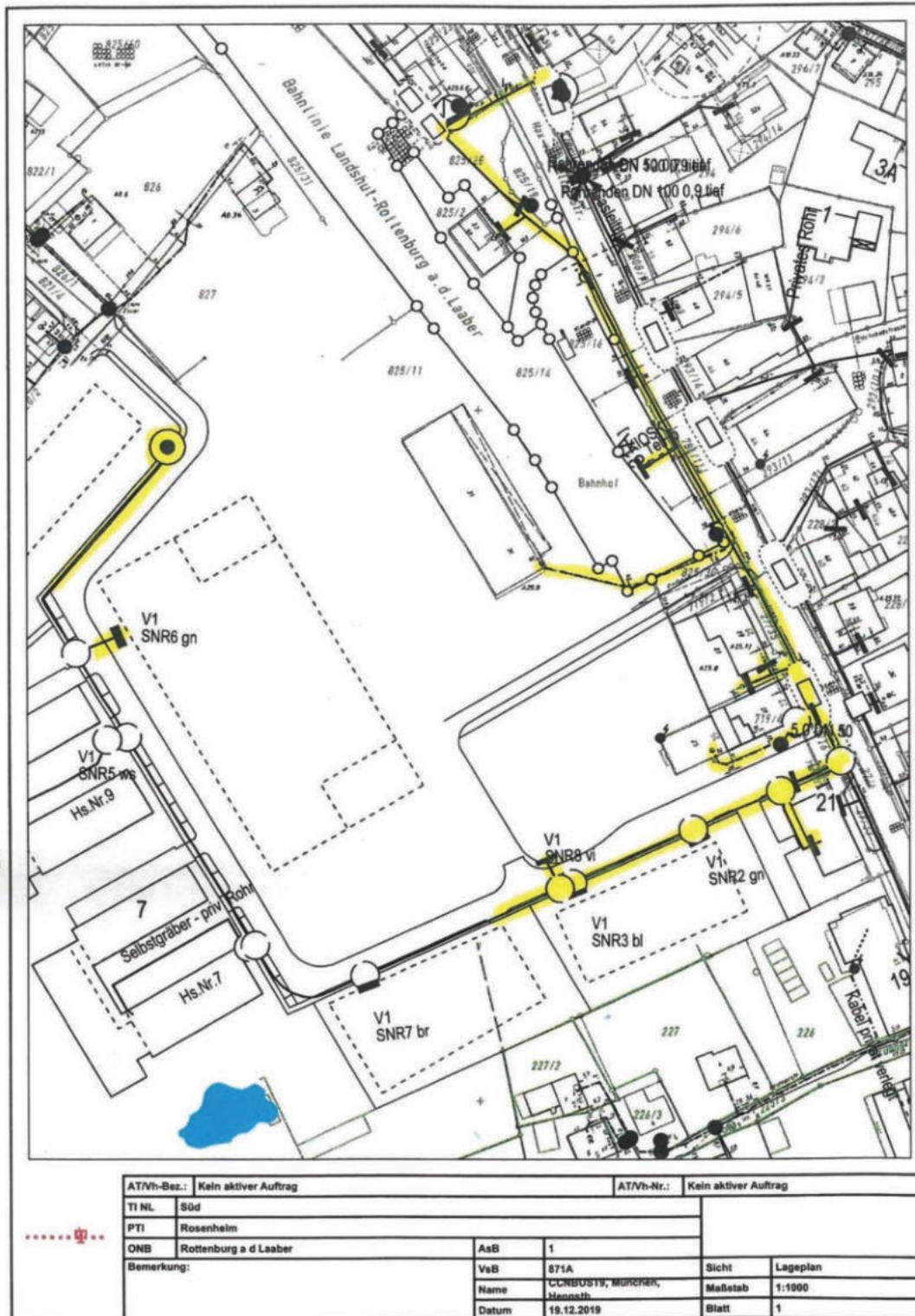
Im Geltungsbereich befinden sich teils hochwertige Telekommunikationslinien und Verteiler der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 
Christian Hengstberger

Anlage: 1 Lageplan

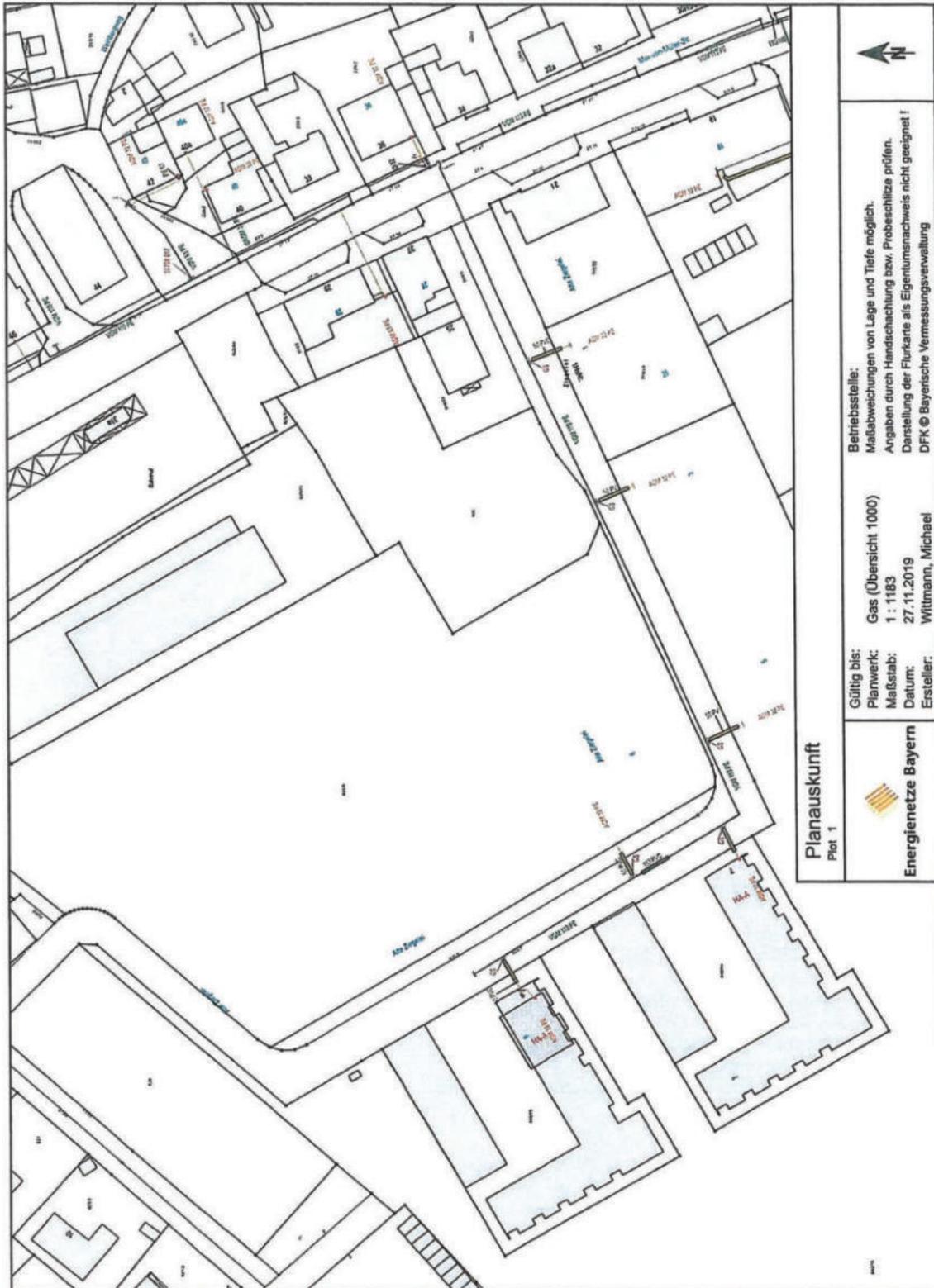


Abwägung und Beschluss: 16 – 0 (StR. Geiger ist nicht anwesend)
 Das Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt sowie an den Investor zur Beachtung weitergeleitet.

Energienetze Bayern GmbH & Co. KG

Im o.g. Bereich sind Erdgasleitungen vorhanden.

Die Anweisungen des beigefügten Merkblatt (Schutzanweisung sind zu beachten).





Merkblatt (Schutzanweisung)

Ein Unternehmen der ESB Gruppe

für Bauarbeiten im Bereich von Gasversorgungsleitungen der Netzbetreiber Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Erdgasversorgung Erding GmbH & Co. KG (EGE), Energieversorgung Ergolding-Essenbach GmbH (EVE), Gas und Wärme GmbH Bad Albling (GWBA), Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG (KEN-IS), Tegernseer Erdgasversorgungsgesellschaft mbH & Co. KG (TEG), Gasversorgung Dingolfing GmbH & Co. KG (GVD) und Gasversorgung Pfaffenhofen a. d. Ilm GmbH & Co. KG (im Folgenden: Netzbetreiber)

1. Vorbemerkungen

Die oben genannten Netzbetreiber bedienen sich der Regionalcenter und Betriebsstellen (im Folgenden: Betriebsstellen) der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG für den operativen Netzbetrieb. Die jeweils zuständige Betriebsstelle kann der Gebietskarte der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG entnommen werden.

Bei allen Bauarbeiten auf öffentlichen und privaten Grundstücken muss der Bauunternehmer mit dem Vorhandensein im Erdreich verlegter Ver- und Entsorgungsleitungen (Gasleitungen, Wasser- und Abwasserleitungen, Strom- und Fernmeldekabel u.a.) rechnen. Er muss sich daher rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten über deren Verlauf durch Einsichtnahme in die Bestandspläne beim zuständigen Netzbetreiber Gewissheit verschaffen (siehe u.a. DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“, BGV C22 „Bauarbeiten“ / DIN 18300 / DVGW Arbeitsblatt GW 315).

Versäumt ein Bauunternehmer diese Verpflichtung oder unterlässt er eine klare, eindringliche Anweisung an seinen örtlichen Bauleiter und/oder andere aufsichtführende Personen, wann und wie sie sich über die Lage und den Verlauf der Versorgungsleitungen zuverlässig zu vergewissern haben, so verletzt er schuldhaft die ihm obliegende Verkehrssicherungspflicht.

Im Bereich von Versorgungsanlagen ist so zu arbeiten, dass eine Gefährdung von Personen ausgeschlossen wird sowie der Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen bei und nach Ausführung der Arbeiten gewährleistet sind.

2. Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten

Den zuständigen Mitarbeitern oder Beauftragten des Netzbetreibers ist, soweit die Plananfrage nicht über das Internet erfolgt, grundsätzlich ein Lageplan vorzulegen, aus welchem die geplante Maßnahme ersichtlich wird. Sofern im Einflussbereich der geplanten Baumaßnahme Versorgungsleitungen des Netzbetreibers vorhanden sind, wird für diesen Bereich ein Lageplan mit allen bekannten Versorgungsleitungen und -anlagen des Netzbetreibers ausgehändigt.

Im Einzelfall erfolgt durch einen Beauftragten des Netzbetreibers eine Einweisung vor Ort. Die Anwesenheit eines Beauftragten des Netzbetreibers auf einer Baustelle entbindet den Bauunternehmer/Bauherrn oder seinen Beauftragten nicht von der Verantwortung und Haftung für entstandene Schäden.

Bei Bauarbeiten, von denen ein gefährdender Einfluss auf in der Nähe befindliche Gasleitungen ausgehen kann (Aufgrabung, Pressung, Rammen, Bohrung, Einwirkungen durch außerordentliche statische und dynamische Belastungen, o.ä.), ist rechtzeitig (i.d.R. 1 Woche) vor Aufnahme der Bauarbeiten mit der zuständigen Betriebsstelle Kontakt aufzunehmen, um eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Maßangaben in den Bestandsplänen beziehen sich auf den Zeitpunkt der Verlegung. Diese Werte stellen lediglich einen Anhaltspunkt dar. Lage und Tiefe der Leitungen bzw. Kabel können sich durch Bodenabtragungen, Bodenbewegungen, Aufschüttungen oder andere Maßnahmen nachträglich verändert haben.

Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Diese Maßangaben entbinden den Bauunternehmer daher nicht von der Pflicht, sich über die tatsächliche Lage der Leitungen – gegebenenfalls durch Handschachtung bzw. Querschläge (Suchschlitze) – zu vergewissern. Das Abgreifen von Maßen aus Bestandsplänen ist unzulässig.

Der Bauunternehmer hat sich zu vergewissern, dass die angeforderten Planunterlagen mit den örtlichen Gegebenheiten übereinstimmen. So können sich z.B. Referenzdaten (Hausnummern, Bezugspunkte, Straßen- und Wegeverläufe usw.) ändern.

Bei grabenlosen Bauverfahren sind kreuzende Leitungen/Kabel vorab freizulegen.

Die Rohrleitungen und Kabel der o.g. Netzbetreiber sind ohne Abdeckung im Erdreich verlegt und haben grundsätzlich gegen mechanische Beschädigung keinen zusätzlichen Schutz.

Zusatzanforderungen bei Hochdruckleitungen:

Bei Arbeiten in der Nähe von Hochdruckleitungen ist die zuständige Betriebsstelle rechtzeitig (i.d.R. 1 Woche vorab) darüber zu informieren.

Auf Verlangen des Netzbetreibers ist vom Bauherrn rechtzeitig und vor Baubeginn ein gesonderter Kreuzungsvertrag bzw. eine gesonderte Parallelführungsvereinbarung abzuschließen.

Hinweise zu möglichen Fremdleitungen:

Sind Fremdleitungen im Planwerk aufgeführt, so stellen diese nur einen unverbindlichen Hinweis dar. Diese sind weder vollständig noch lagerichtig. Hinweise auf weitere Netzbetreiber erfolgen nach Können und Vermögen.

Sondermaßnahmen bei Hochspannungskabel und Hochspannungsfreileitungen ≥ 110 kV:

Werden Hochspannungskabel oder Hochspannungsfreileitungen ≥ 110 kV im Abstand von bis zu 20m zu Gasleitungen verlegt oder errichtet, so ist bereits bei der Planung ein Beauftragter des Netzbetreibers hinzuzuziehen, soweit nicht ohnehin ein Plangenehmigungs- oder Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird.

3. Maßnahmen während der Bauarbeiten

Auf einen sorgfältigen und sachgemäßen Umgang mit Werkzeugen und Baumaschinen ist im Bereich der Leitungen besonders zu achten. Das Freilegen von Gasleitungen muss durch Handschachtung erfolgen.

Beschädigung von Leitungen, Kabeln, Schutzrohren usw.:

Werden bei Bauarbeiten eine Gasleitung oder Betriebszubehör beschädigt, so ist dies unverzüglich der zuständigen Betriebsstelle zu melden. Dies schließt u.a. auch Verletzungen der Rohrumhüllung (z.B. Korrosionsschutzschicht), Materialverformungen und Schäden an Schutzrohren ein.

Kommt es in Folge einer Beschädigung zu einer Gefährdung durch Gasaustritt, so sind zusätzlich die Polizei, die Feuerwehr und ggf. auch die Rettungsdienste zu alarmieren.

Wiederverfüllung des Rohrgrabens:

Ein Verfüllen des Rohrgrabens im Bereich einer freigelegten Leitung darf nur vorgenommen werden, wenn sichergestellt ist, dass die folgenden Auflagen beachtet werden:

- steinfreies, geeignetes Auflager der Rohrleitung
- Rohrbettung und Ummantelung mit geeignetem Material z. B. Sand der Körnung 0-3 mm
- lagenweises Verfüllen und Verdichten des Rohrgrabens in Schichten von ca. 30 cm
- entferntes Trassenwarnband muss ca. 30 cm über der Leitung wieder eingelegt werden (Warnbänder sind in jeder Betriebsstelle erhältlich)

Wurden Hochdruckleitungen freigelegt, ist vor Wiederverfüllung ein Beauftragter des Netzbetreibers hinzuzuziehen, um die Umhüllung zu prüfen.

Unbekannte und außer Betrieb genommene Leitungen:

Werden bei Aufgrabungen Leitungen oder Hinweise auf Leitungen (z.B. Abdeckungen, Trassenbänder), angetroffen, die nicht im aktuellen Leitungsplan eingetragen sind, sind die Arbeiten zu unterbrechen und es ist der zuständige Netzbetreiber zu ermitteln.

Hinweisschilder, oberirdische Anlagen, Lagerung von Baumaterialien, Baustelleneinrichtungen:

Wichtige oberirdische Betriebspunkte wie Stationen, Kabelverteilerschränke, Armaturen, Schachtdeckel und Straßenkappen müssen während der Baumaßnahme ständig zugänglich bleiben.

Hinweisschilder, Kabelmerksteine oder andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung eines Beauftragten des Netzbetreibers nicht verdeckt, versetzt oder entfernt werden.

Die Lagerung von Baumaterialien und die Errichtung von Baustelleneinrichtungen im Bereich von Schutzstreifenflächen sind unzulässig.

4. Mindestabstände

Werden Gasleitungen von anderen Rohrleitungen oder Kabeln gekreuzt, oder werden diese parallel zu Gasleitungen verlegt, sind die Mindestabstände von 0,20 m bei Kreuzungen und 0,40 m bei Parallelverlegungen einzuhalten.

Werden die Mindestabstände dennoch unterschritten, sind in Abstimmung mit dem Netzbetreiber besondere Schutzmaßnahmen zu treffen, um z.B. thermische Einwirkungen, die Übertragung von Kräften oder die Entstehung von elektrisch leitenden Verbindungen zu verhindern.

Sonderregelung bei Hochdruckleitungen:

Bei Hochdruck-Gasleitungen vergrößern sich die Mindestabstände auf 0,40 m bei Kreuzungen und 1,50 m bei Parallelverlegungen. Eine Verringerung der Abstände ist nur nach Abstimmung mit dem Beauftragten des Netzbetreibers möglich.

Dasselbe gilt auch für Bauarbeiten, die den Schutzstreifen beeinträchtigen können.

Sonderregelung bei Hochspannungskabel und Hochspannungsfreileitungen:

Bei Hochspannungskabel und -freileitungen ist im Besonderen das DVGW-Arbeitsblatt GW 22 zu beachten. Die dort genannten Mindestabstände sind grundsätzlich einzuhalten. Soweit diese im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind die notwendigen technischen Abstimmungen (z.B. zusätzliche Schutzmaßnahmen) frühzeitig abzustimmen (vgl. Ziffer 2).

5. Zusätzliche technische Vorschriften

Ergänzend zu den vorstehenden Abschnitten gelten die Vorgaben gemäß allgemein gültiger technischer Regeln und Richtlinien jeweils in der aktuellen Fassung.

6. Sonstiges

Der Zugang zu Erdgasleitungen muss jederzeit für Überprüfung, Wartung, sowie für Reparaturen möglich sein. Überbauung, Bepflanzung mit Bäumen oder dauerhafte Lagerung von Gegenständen über den Gasversorgungsleitungen sind nicht zulässig.

Bei Nichteinhaltung der Auflagen behalten wir uns vor die Unversehrtheit der Erdgasleitung durch geeignete Maßnahmen zu überprüfen. Die dabei anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die zuständige Betriebsstelle.

Abwägung und Beschluss:

16 – 0 (StR. Geiger ist nicht anwesend.)

Das Schreiben der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt sowie an den Investor zur Beachtung weitergeleitet.

Landratsamt Landshut - Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege
Herr Armin Müller

Auch zu diesem Bebauungsplan gelten dieselben Vorschläge, die ich schon in meinem Schreiben vom 15.4.2016 (Grünordnung BP Ziegelfeld-Erweiterung) ausgeführt habe. Besonders auf die technischen Belange bei der Bauausführung sei nochmals hingewiesen.

Damit Sie nicht suchen müssen, habe ich Ihnen das Schreiben incl. Anlagen nochmals angehängt.

Landratsamt Landshut
Kreisfachberatung für Gartenkultur
und Landespflege



Landratsamt Landshut • Veldener Str. 15 • 84036 Landshut

Stadt Rottenburg a. d. L.
Herrn Fuchs

Sachbearbeiter:
Armin Müller
Termine bitte nach Vereinbarung
Zimmer:
324
Telefon:
0871 408-1850
Telefax:
0871 408-16 1850
E-Mail:
armin.mueller@landkreis-landshut.de

Ihre Nachricht vom

Ihre Zeichen

Bitte bei Antwort angeben
Unsere Zeichen

7241.2/26

Landshut

15.04.2016

Änderung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans „Ziegelfeld-Erweiterung“

Sehr geehrter Herr Fuchs,

zur Grüngestaltung beratend stellungnehmend möchte ich zu o. g. Vorhaben folgendes anmerken.

Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume 1. Wuchsordnung sehe ich, besonders in der Haupteinfahrtsstraße, auf Grund des zu erwartenden Kronenvolumens nicht unkritisch. Auch sollten in den extrem urbanisierten Bereichen nicht ausschließlich Arten aus den Festsetzungshinweisen verwendet werden dürfen, da diese für Extremstandorte nicht, oder nur bedingt geeignet sind. Die Liste sollte um geeignete Arten aus der Straßenbaumliste der GALK (s. Anhang) erweitert werden, bzw. für Extremstandorte eine gesonderte Liste eingefügt. Für die Auswahl der geeigneten Arten stehe ich gerne zur Verfügung.
Die Pflanzqualitäten der Bäume sollten nicht unter H 4xv mDb 20-25 liegen (s. Anhang). Für private Bauwerber ist die in den Festsetzungen geforderte Qualität ausreichend.

Abwägung und Beschluss:

17 - 0

Die in der beigefügten Pflanzliste aufgeführten Baumarten werden unter den Hinweisen aufgenommen.

Landratsamt Landshut - Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege
Herr Armin Müller

Um den Bäumen in Verkehrs- und Parkflächen ein nachhaltiges Wachstum zu gewährleisten ist es zwingend erforderlich den Wurzelraum nach Pflanzgrubenbauweise 2 der FLL, bzw. ZTV VegTraMü auszuführen (s. Anhang). Diese Bauweisen sind Stand der Technik und sollten Fachplanern bekannt sein. Bei der Ausschreibung sind entsprechende Positionen in das LV aufzunehmen.
Diese Bauweisen sollten auch den Bauwerbern in den textlichen Festsetzungen auferlegt werden

Abwägung und Beschluss: 17 - 0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird dem Investor zur Beachtung beim Bauvollzug weitergeleitet.

Landratsamt Landshut - Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege
Herr Armin Müller

Ein neuer Aspekt ist die Anlage von mehrjährigen Blumenwiesen auf öffentl. Grünflächen, auch in Trennstreifen.

Vorteile: extensive Bearbeitung durch nur zweimalige Mahd, jedoch mit Mähgutabfuhr. Erhöhung der Biodiversität, Angebot an Nahrungspflanzen für Insekten, Kostengünstiger Bau bei der Neuanlage.

Nachteil. Evtl. fehlende Akzeptanz bei Teilen der Bevölkerung

Einige Thesen hierzu sehen Sie in der Anlage. Nähere Erläuterungen gebe ich gerne bei einem Gespräch vor Ort.

Abwägung und Beschluss: 17 - 0

Für den im Planteil eingetragenen öffentlichen Platz gibt es noch keine weitergehenden Planungen. Die Ausführungen werden daher zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Überlegungen berücksichtigt.



Landratsamt Landshut
Brandschutzdienststelle



Thomas Loibl - Mannseestr. 7 - 84056 Rottenburg

Rottenburg, 17.12.2019

Stadt Rottenburg a.d. L.
Neufahrner Str. 1

84056 Rottenburg/L.

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplans
„Kerngebiet Alte Ziegelei“.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Stellungnahme der Kreisbrandinspektion:

1. Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
2. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. DIN 14090.(Flächen für die Feuerwehr)
3. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist Durchmesser (18 mtr.)
4. Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 mtr über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenträume oder ein Sicherheitstreppenhaus vorgesehen werden.
5. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
6. Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 mtr liegen.
7. Die Wasserversorgung ist so auszulegen, das bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 1600 ltr/min über 2 Std. bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
8. Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten

- 1 -

Thomas Loibl · Kreisbrandrat · Mannseestraße 7 · 84056 Rottenburg · Tel. 08781-2835
Handy 0171-7427521 · Fax 08781-457 · E-Mail: Loibl.Thomas@t-online.de



Landratsamt Landshut
Brandschutzdienststelle



Thomas Loibl - Mannseestr. 7 - 84056 Rottenburg

Rottenburg, 17.12.2019

9. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
10. Weitere Forderungen, die anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar . waren .bleiben auf Grund der besonderer Vorkommnisse vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Loibl KBR

Abwägung und Beschluss:

17 - 0

Die Ausführungen des Landratsamts Landshut, Brandschutzdienststelle, werden zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt. Zur Umsetzung wird das Schreiben der Brandschutzdienststelle dem Investor zugeleitet.

Regierung von Niederbayern



Regierung von Niederbayern - Postfach - 84023 Landshut

Per E-Mail

Stadt Rottenburg a. d. Laaber
Neufahrner Str. 1
84056 Rottenburg a. d. Laaber

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

26.11.2019

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter

RNB-24-8314.1.5-26-6-7

Frau Maier

Telefon
E-Mail

+49 871 808-1807

Martina.Maier@reg-nb.bayern.de

Telefax

+49 871 808-1002

Landshut,

23.12.2019

Stadt Rottenburg an der Laaber, Landkreis Landshut Aufstellung des Bebauungsplanes "Kerngebiet Alte Ziegelei" Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Rottenburg plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kerngebiet Alte Ziegelei“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung eines größeren innerstädtischen Bereiches zu schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Der Flächennutzungsplan ist deshalb im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit dem Schreiben vom 03.09.2019 wurde bereits einmal zu diesem Vorhaben Stellung genommen, wobei aus landesplanerischer Sicht keine Einwände geltend gemacht wurden. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung weiterhin nicht entgegen.

Hinweis aus städtebaulicher Sicht:

Nach der Begründung soll der festgesetzte Einzelhandelsbereich bedarfsorientiert im Rahmen eines separaten Bebauungsplanverfahrens entwickelt werden. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist dann nicht notwendig, wenn die notwendigen Festsetzungen bereits in die vorliegende Fassung des Bebauungsplanes eingearbeitet werden können.

Abwägung und Beschluss: 13 – 3 (StR. Haindl Michael ist nicht anwesend)
Das Schreiben der Regierung von Niederbayern wird zur Kenntnis genommen.
Insbesondere wird zur Kenntnis genommen, dass aus landesplanerischer Sicht keine Einwände geltend gemacht werden und dass Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung dieser Planung weiterhin nicht entgegenstehen.

Staatliches Bauamt Landshut

Zum Bebauungsplan der Stadt Rottenburg a.d.Laaber „Kerngebiet Alte Ziegelei“ kann eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

Es ist jedoch Punkt 2.5 zu beachten.

2.5

Dazu ist es allerdings nötig, das Verkehrskonzept für die in Aussicht gestellte Nutzung, insbesondere die künftigen zulässigen Abbiegeströme und Fahrtrichtungen zur Erschließung des bestehenden Ärztehauses und des BP-Gebiets detaillierter darzustellen.

Das Staatliche Bauamt empfiehlt daher eine, auf einige Tage begrenzte, Videoaufzeichnung es Ist-Zustandes an den angedachten Einmündungen in die Staatsstraße 2142.

Abwägung und Beschluss: 15 - 2

Vom 20.01.2020 bis zum 25.01.2020 fand eine Verkehrsbeobachtung statt, um Anzahl und Häufigkeit kritischer Situationen im Bereich der Parkplätze sowie der Kreuzung Alte Ziegelei/ Max- von-Müller-Straße zu ermitteln. Hierbei konnten keine kritischen Fahrsituationen im beobachteten Bereich festgestellt werden, wobei es zu individuellem Fehlverhalten der Verkehrsteilnehmer kommt. Generell ist der Verkehrsablauf von Achtsamkeit und gegenseitiger Rücksichtnahme geprägt.

Wasserwirtschaftsamt Landshut

Es wird die Behandlung unserer Einwendung zur Kenntnis genommen.

Auch die nun vorgelegte Planung die NW-Beseitigung wird im Rahmen dieses Verfahren als Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis genommen.

Aus fachlicher Sicht ist nicht auszuschließen, dass die vorgesehenen Rigolen mit der angegebenen Tiefe die schützenden Deckschichten durchtrennen. Ein solches Vorgehen ist fachlich nicht zulässig.

Dies wird im erforderlichen Wasserrechtlichen Verfahren geprüft werden.

Sollte sich dabei herausstellen, dass diese fachlich nicht zulässig sind, muss eine andere Form der NW-Behandlung gefunden werden. Dies erfordert dann unter Umständen eine Umplanung auch des BP, weil Flächen für die NW-Behandlung benötigt werden, die so nicht vorhanden sind.

Wir empfehlen deshalb dringend ein Grobkonzept mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen, um entsprechende Sicherheit zu erhalten.

Unsere Einwendung wird aufrechterhalten. Die in 3.4 dargestellten Bodenverhältnisse erheben weiterhin die fachlichen Bedenken bezüglich der NW-Behandlung.

Abwägung:

Grundsätzlich ist vorgesehen das anfallende Oberflächenwasser gemäß Vorgaben des Bodengutachters vor Ort zu versickern.

Die Planung der Oberflächen- Entwässerungsanlagen erfolgt in enger Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde.

Für die Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Ist eine Versickerungsanlage wiedererwarten nicht möglich so kann alternativ ein Anschluss des anfallenden Oberflächenwassers an die öffentliche Regenwasserkanalisation ausgeführt werden. (Anschluss über ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken in Absprache mit der Stadt).

Beschluss: 17 - 0

Im Textteil des Bebauungsplans wird folgender Absatz bezüglich der Oberflächenwasserversickerung unter den Hinweisen aufgenommen:

„Ist eine Versickerungsanlage wiedererwarten nicht möglich so kann alternativ ein Anschluss des anfallenden Oberflächenwassers an die öffentliche Regenwasserkanalisation ausgeführt werden. (Anschluss über ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken in Absprache mit der Stadt).“

Zweckverband zur Wasserversorgung - Rottenburger Gruppe -

Wir teilen Ihnen mit, dass die Erschließung des o.g. Baugebiets gesichert ist.

Die Löschwassermenge erreicht unter normalen Versorgungsbedingungen 96 m³/h (1600 l/min) bei einem Fließdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden. In die Berechnung mit einbezogen werden dabei alle Hydranten im Umkreis von 300 m. Dabei beziehen wir uns auf das Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches).

Abwägung und Beschluss: 17 - 0

Von der Stellungnahme des Wasserzweckverbandes wird Kenntnis genommen.

Satzungsbeschluss: 12 - 5

Der Stadtrat der Stadt Rottenburg a.d.Laaber beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kerngebiet Alte Ziegelei“ bestehend aus Plan- und Textteil sowie Begründung in der Fassung vom 14.04.2020 als Satzung und beauftragt die Verwaltung, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen und in Kraft zu setzen.

60 **Gegenstand: Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Klostergrund-Erweiterung“ im Ortsteil Oberroning; Behandlung und Abwägung der Anregungen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; Billigungs- und Auslegungsbeschluss.**

Vorgang: Auf Grund der fortgeschrittenen Zeit wird der Tagesordnungspunkt von der Sitzung genommen.

Gegenstand: Überarbeiteter Bauantrag von Thomas und Anita Kopp auf Neubau einer Wohnanlage mit nunmehr 14 Wohneinheiten und Tiefgarage in der Neufahrner Str. 17.

Vorgang: Erster Bürgermeister Holzner erinnert an die Stadtratssitzung vom 03.03.2020, Nr. 42 und die in dieser Sitzung vorgestellten Planung. In der Sitzung kam man überein, eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Die Ortsbesichtigung fand dann am 06.03.2020 statt.
Anwesend waren neben den Damen und Herren des Stadtrates:

- die Bauantragsteller,
- das beauftragte Planungsbüro
- die Nachbarn von FINr. 38/2 und 39 sowie
- die Nachbarn von FINr. 37

Im Nachgang zu dem Ortstermin hat der beauftragte Architekt die Planung überarbeitet.-
Erster Bürgermeister Holzner informiert über das Vorhaben und erläutert die überarbeiteten Planunterlagen.
Hierzu verliest der Erste Bürgermeister die vom Entwurfsverfasser mit Datum 01.04.2020 erstellte Erläuterung.

Formelle Anmerkungen der Bauverwaltung:

Das Grundstück, auf dem das Vorhaben errichtet werden soll, liegt im unbeplanten Innenbereich, so dass § 34 BauGB zur Anwendung kommt (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Seitens des Stadtrates ist zu entscheiden, ob das Vorhaben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Umgebungsbebauung entlang der Neufahrner Straße (= von Osten kommende „Haupteinfahrtstraße nach Rottenburg“) ist (historisch) geprägt von alten, teilweise in die Jahre gekommenen Wohn-, Geschäfts- und Handwerks-häusern direkt in vorderster Reihe.

Beabsichtigt ist jetzt eine neue prägende Bebauung an einem Hang in zweiter Reihe mit zwei Baukörpern/Mehrfamilienhäusern einmal mit acht Wohnungen und einmal mit sechs Wohnungen.

Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit 26 Stellplätzen vorgesehen, fünf weitere Stellplätze befinden sich im Außenbereich, damit sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung erfüllt.
Zudem werden die Stellplätze A, B und C erstellt.

Drei weitere Geschosse UG, EG, OG dienen dem Wohnen.

Die Erschließung ist gesichert.

Den Angaben des Planfertigers zufolge sind die Abstandsvorschriften der Bayerischen Bauordnung eingehalten.

Folgende Nachbarunterschriften wurden beigebracht:

- FINr. 37 südlicher Nachbar
- FINr. 57/2 südlicher Nachbar
- FINrn. 36 und 34/2 südlicher bzw. westlicher Nachbar
- FINrn. 34, 34/3 und 55/3 westlicher Nachbar
- FINr. 249/2 nördlicher Nachbar
- FINr. 250/2 nördlicher Nachbar
- FINr. 252/3 nördlicher Nachbar

Folgende Nachbarunterschrift wurde nicht beigebracht:

- FINrn. 38/2 und 39 östlicher Nachbar

Das Einwendungsschreiben des östlichen Nachbarn wurde vom Ersten Bürgermeister in der vergangenen Sitzung verlesen.

Beschluss: 17 - 0

Das gemeindliche Einvernehmen für das o. g. Vorhaben mit 14 Wohnungen wird erteilt.

Aus Sicht der Stadt Rottenburg fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

62

Gegenstand: Biodiversitätsprogramm der Stadt Rottenburg; Förderantrag „Stadt-Land-Fluss“ beim Bayerischen Naturschutzfonds; Hier: Änderung der Fördersätze.

Vorgang: Unter Bezugnahme auf den Beschluss Nr. 41 der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 03.03.2020 gibt Erster Bürgermeister Holzner bekannt, dass sich nach dem Besuch des Stiftungsvorsitzenden des Bayerischen Naturschutzfonds, Herr Schlapp, bei der Stadt Rottenburg eine leichte Änderung der Höhe der Fördersätze für den o.g. Förderantrag ergeben haben.

Da die Stadt Rottenburg als Hauptantragsteller in dem Verfahren auftritt, sind die der Stadt Rottenburg zuzuordnenden Maßnahmen (Projektmanagement und Kommunales Flächenmanagement Biodiversität) nur mit einem Fördersatz in Höhe von maximal 75% anstatt der bisher angenommenen 85% möglich. Die dem Landschaftspflegeverband Landshut als Mitträger des Projektes zuzuordnenden Maßnahmen (Agrarlandschaft und Biotopverbund, Verbesserung der Agrobiodiversität, Umweltbildung und Öffentlichkeitsarbeit) können mit dem bisher angenommenen Fördersatz in Höhe von 85% angesetzt werden.

Daraus ergibt sich ein rechnerischer Mischfördersatz in Höhe von 78,66%.

Für die Stadt Rottenburg ergibt sich nach der dem jetzigen Förderantrag zugrundeliegenden Finanzierungsdaten eine Gesamtbeteiligung in Höhe von insgesamt 66.170,--€ auf 3 Jahre verteilt. Der bisherige Gesamtansatz lag bei ca. 51.000,--€.

Beschluss: 17 - 0

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis, Einwände werden nicht erhoben.

63

Gegenstand: Information und Beschluss über weiteres Vorgehen beim Breitbandausbau

Vorgang: Erster Bürgermeister Holzner informiert darüber, dass bei der letzten Ausschreibung mit Angebotsabgabefrist im April 2019 im Rahmen des sogenannten Höfeprogramms kein Angebot für die Erschließung der noch unterversorgten Gebiete im Gemeindebereich der Stadt Rottenburg für einen FTTB-Ausbau einging. Zwischenzeitlich werden laut Informationen unseres Beratungsbüros IKT von der Deutschen Telekom zwar wieder Angebote im Rahmen des Höfeprogramms abgegeben, nach den Erfahrungen unseres Ingenieurbüros sind die Preise in den Angeboten jedoch deutlich gestiegen. Der uns zur Verfügung stehende Förderhöchstbetrag in Höhe von 1,4 Mio. Euro sollte im Rahmen des Höfeprogramms abgeschöpft werden. Das Fördervolumen reicht allerdings voraussichtlich nur für ca. 50 Hausanschlüsse. Insgesamt gibt es im Gemeindegebiet derzeit jedoch noch 134 Anschlüsse, die als unterversorgt gelten. Da das Höfeprogramm im September 2020 ausläuft, müsste umgehend erneut in das Ausschreibungsverfahren eingestiegen werden, möchte man die zur Verfügung stehenden Gelder nutzen. Der Vorschlag der Verwaltung und unseres Ingenieurbüros wäre, ein geeignetes Erschließungsgebiet mit rund 50 Anschlüssen auszuwählen und mit diesem erneut in die Ausschreibungen zu gehen. Für die noch verbleibenden Anschlüsse würde man dann in einem nächsten Schritt den Einstieg in das vor kurzem veröffentlichte Gigabitförderverfahren des Freistaats Bayern vorbereiten, um damit auch die übrigen unterversorgten Bereiche zu erschließen.

Beschluss: 17 - 0

Der Stadtrat erteilt der Verwaltung den Auftrag, gemeinsam mit dem Planungsbüro IKT ein Erschließungsgebiet mit rund 50 Anschlüssen auszuwählen und mit diesem eine Ausschreibung im Rahmen des bayerischen Höfeprogramms zu gehen.

64

Gegenstand: Errichtung einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf der GVS Haunsberg-Steinbach.

Vorgang: Von Herrn Martin Appel, Haunsberg 1, wurde mit Schreiben vom 21.02.2020 der Antrag gestellt, auf Höhe der Einöde Haunsberg eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30km/h anzuordnen.

Durch die Zweiteilung des Hofgrundstücks besteht ein erhöhtes Gefahrenpotential insbesondere durch mit überhöhter Geschwindigkeit fahrende Verkehrsteilnehmer. Die beantragte Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30km/h ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht erforderlich und auch nicht angemessen.

Von der Polizeiinspektion Rottenburg, (PHM Sukale) wurde mit Stellungnahme vom 23.03.2020 die Anordnung einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70km/h befürwortet.

Diesem Vorschlag schließt sich auch die Verwaltung an. Die Beschilderung sollte in beiden Fahrtrichtungen angeordnet werden.

Beschluss: 17 - 0

Der Stadtrat beschließt auf Höhe Haunsberg eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 70 km/h in beide Fahrtrichtungen.

65

Gegenstand: Bestätigung des neugewählten stellvertretenden Kommandanten der FFW-Oberroning

Vorgang: Erster Bürgermeister Holzner berichtet, dass am 27. Februar 2020 Frau Sabrina Berg zur stellvertretenden Kommandantin der FFW Oberroning gewählt wurde. Gem. Art. 8 Abs. 4 des Bayer. Feuerwehrgesetzes ist die Gewählte im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durch die Stadt zu bestätigen. Von Kreisbrandrat Loibl wurden lt. vorliegender Niederschrift keine Einwendungen gegen die Wahl der Vorgenannten geltend gemacht.

Beschluss:

17 - 0

Im Benehmen mit dem Kreisbrandrat wird Frau Sabrina Berg, geb. am 15.12.1984, wohnhaft in Muckendorf 8, 84056 Rottenburg a.d.Laaber als stellvertretende Kommandantin der FFW Oberroning vom Stadtrat bestätigt.

66

Gegenstand: Beendigung der öffentlichen Stadtratssitzung.

Vorgang: Erster Bürgermeister Holzner schließt um 21.45 Uhr die öffentliche Stadtratssitzung.