

Markt Stockstadt

Zusammenfassende Erklärung zur
3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungs-
planes „Ostend“

02. Februar 2012

BÜRO GEBHARDT Architektur und Städtebau
Prof. Dipl. - Ing. Rolf Gebhardt Aschaffenburger Straße 70
63801 KLEINOSTHEIM Tel.: 06027/ 5888 Fax: 5932
Mobil: 0171/ 5777742 eMail: buero-gebhardt@t-online.de

Inhaltsverzeichnis	2
	Seite
1. Einleitung	3
2. Umweltbelange	3
2.1 Ziele des Bauleitplanes	
2.2 Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan	
2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten andere geprüfte Möglichkeiten	
2.4 Kurzbeschreibung des Vorhabens	
2.5 Fazit	
3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
3.1 Frühzeitige Beteiligung	
3.1.1 Stellungnahme der Träger öffentlicher Belang	5
3.2 öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentl. Belange	6
3.2.1 Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	
3.2.2 Stellungnahme der betroffenen Anwohner	7
4. Beschlussfassung	

1. Einleitung

Zusammenfassend soll dargestellt werden, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 10 Abs. 4 BauGB).

2. Umweltbelange

2.1 Ziele des Bauleitplanes

Die Marktgemeinde Stockstadt nutzt mit der 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes die Möglichkeit, die Baugebiete im Norden des Geltungsbereiches an die durch den Abbau der ostwestlich verlaufenden Hochspannungsleitung (E: 220kV-Freileitung Aschaffenburg-Dieburg, BAG) entstandene Realität anzupassen.

Der gesamte Geltungsbereich wird durch die Änderung an die derzeit gültigen Rechtsgrundlagen angepasst.

2.2 Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Industrie-, Gewerbe- und im Süden als Mischgebiet ausgewiesen. Durch die Planung ändert sich an der Nutzung des Gebietes nichts.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft betreffen die nordöstlichen Grundstücke mit den Flur-Nrn. 720/14 bis 720/19 und werden auf den Grundstücken der ehemaligen Tankstellen an der B 469 außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen. Das Gelände wird saniert und nachfolgend Randbepflanzungen entlang der B 469 und Flächen für die Entwicklung von Magerrasen angelegt. Insgesamt haben die Maßnahmen auf den Grundstücken Flur-Nr. 5425 und 6010 einen Umfang von 1.830 m².

2.3 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das Planungsgebiet liegt im Südosten der Marktgemeinde Stockstadt, an der Grenze zur Gemarkung Aschaffenburg. Es ist im heutigen Zustand weitgehend bebaut und durch seine unterschiedlichen Nutzungen und Industrie- und Gewerbe sowie Wohnen im Süden geprägt.

Mit der 3. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes werden die Baufenster im Norden des Geltungsbereiches, durch den Wegfall der ostwestlich verlaufenden Hochspannungsleitung Aschaffenburg-Dieburg, um den Bereich der ehemaligen Schutzstreifen erweitert. Im übrigen Geltungsbereich werden die Baufenster ebenfalls um den Bereich unter den Baubeschränkungszonen der Freileitungen erweitert. Zusätzlich werden durch die Änderung des Bebauungsplanes weitere Spielhallen und zentrenrelevanter Einzelhandel im Geltungsbereich unzulässig.

2.4 Erwartete Entwicklung ohne Planumsetzung:

Die Flächen im Plangebiet werden bereits überwiegend durch Industrie- und Gewerbebetriebe genutzt. Die meist großen Gebäude sind vielfach von versiegelten Flächen umgeben, die als Stellplätze, Rangier- und Lagerflächen genutzt werden. Entsprechend gering ist die Ausstattung mit natürlichen oder naturnahen Lebensgemeinschaften. Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Umweltzustand des Gebietes mit einem hohen Versiegelungsgrad und mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erhalten bleiben.

2.5 Fazit

Die Bebauungsplanänderung verfolgt in erster Linie den Zweck, die durch den Wegfall der 220-kV-Freileitung Aschaffenburg–Dieburg BAG entstandene Realität städtebaulich zu ordnen und durch größere Baufenster betriebsbedingte Erweiterungen zu ermöglichen. Zudem soll die Möglichkeit genutzt werden, die Anzahl der Vergnügungsstätten im Planungsgebiet auf den Bestand zu begrenzen sowie den Einzelhandel in der Ortsmitte zu stärken und den zentralen Versorgungsbereich zu schützen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 30.06.2008 erfolgte am 11.12.2008.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 02.07.2010 erfolgte vom 12.11.2010 bis einschließlich 17.12.2010.

In dieser Zeit gingen nachfolgende Stellungnahmen beim Markt Goldbach ein.

3.1.1 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme

Bauaufsichtsbehörde, Landratsamt Aschaffenburg Schreiben v. 16.12.10

Vonseiten der Bauaufsichtsbehörde besteht grundsätzlich Einvernehmen. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie das künftige Verbot von Spielhallen werden städtebaulich als absolut notwendig angesehen, um den historischen Ortskern und die dortigen Nutzungen zu stärken.

Stellungnahme

Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Aschaffenburg Schreiben v. 15.12.10

Mit der Planung besteht Einverständnis.

Stellungnahme

Untere Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Aschaffenburg Schreiben v. 07.12.10

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Der geplante Wegfall des Lärmschutzwalls auf dem Gelände des Bauhofes wird durch das Gutachten des TÜV Nord vom 01.03.2010 abgedeckt. Für künftige Bauvorhaben am Rande des Baugebietes in Richtung MI/WA sollen jeweils schalltechnische Gutachten beigefügt werden.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Wasser- und Bodenschutz, Landratsamt Aschaffenburg Schreiben v. 15.12.10

Es sind aus Sicht der Behörde keine Anmerkungen veranlasst.

Stellungnahme

Gesundheitsamt, Landratsamt Aschaffenburg Schreiben v. 25.11.10

Mit der Planung besteht Einverständnis.

Stellungnahme

Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain – Region 1, Aschaffenburg Schreiben v. 01.12.10

Aus regionalplanerischen Gesichtspunkten ergeben sich keine Anregungen oder Einwendungen.

Stellungnahme

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Schreiben v. 16.12.10

Bezüglich der Trinkwasserversorgung/Abwasserbeseitigung bestehen keine Bedenken. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsflächen (ehem. Tankstellengelände Hühnlein) außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Gersprenz liegen. Außerdem ist noch anzugeben, wie seinerzeit der Rückbau des Tankstellengeländes erfolgte, insbesondere, ob die Benzintanks seinerzeit entfernt und die Fläche ordnungsgemäß zurückgebaut wurde. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme**Staatliches Bauamt Aschaffenburg –Straßenbau-**

Schreiben v. 01.12.10

Die Bauverbotszone (20 m Abstand zur Bundesstraße) sowie die Baubeschränkungszone (40 m Abstand zur Bundesstraße) sind in den B-Plan aufzunehmen und in der Legende entsprechend zu erläutern. Im Hinblick auf die vorhandenen Immissionen, die von der B 26 auf das Mischgebiet einwirken, ist eine Verkehrslärberechnung anzufertigen. Die Festsetzungen sind entsprechend zu ergänzen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplanentwurf eingezeichnet.

Stellungnahme**IHK Aschaffenburg**

Schreiben v. 09.12.10

Keine Anregungen oder Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf.

Stellungnahme**Tennet TSO GmbH, Bamberg (vormals E.ON Netz)**

Schreiben vom 07.12.10

(zuständig für die 220-kV-Leitung Ludersheim – Aschaffenburg, Ltg. Nr. B 48 und Nachrichtenkabelnetz).

Es bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme**E.ON Netz GmbH, Bamberg**

Schreiben vom 23.11.10

(zuständig für 110-kV-Leitung Trennfeld - Aschaffenburg und 110-kV-Leitung Aschaffenburg - Weiberhöfe)

Die Baubeschränkungszone für die von E.ON-Netz betreuten Leitungen sollen entsprechend der übersandten Lagepläne angepasst werden. Die Breiten der Beschränkungszone zwischen Mast 335 und 336 soll je 23,0 m, zwischen M. 334 und M. 335 je 20,5 m, zwischen M. 333 und 334 je 17,5 m und zwischen M. 332 und 333 je 14,00 m betragen. Besondere Schutzbereiche um die Masten herum sind nicht mehr darzustellen.

Die Anmerkung wurde zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Stellungnahme**RWE Spezialservice Strom, Dortmund**

Schreiben vom 29.11.10

(zuständig für 110-kV-Leitung Aschaffenburg - Schweinheim, Bl. 0789)

Mit der Planung besteht Einverständnis.

Stellungnahme**Süwag Netzservice GmbH, Netzbereich Mitte, Karlstein**

Schreiben vom 16.12.10

(zuständig für 20-kV-Leitungen und Kabel sowie Umspannstationen)

Keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme**Netzdienste RheinMain, Frankfurt,**

Schreiben vom 17.12.10

Mit der Planung besteht Einverständnis.

3.2 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 21.04.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 16.05.2011 bis einschließlich 17.06.2011.

Der Bebauungsplanentwurf wurde von 08.08.1011 bis 09.09.2011 im Maßstab 1:1000 erneut öffentlich ausgelegt

In dieser Zeit gingen nachfolgende Stellungnahmen beim Markt Goldbach ein.

3.2.1 Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme

Bauaufsichtsbehörde, Landratsamt Aschaffenburg

Schreiben v. 03.06.11

Es besteht aus stadtbaulicher Sicht Einverständnis mit der Planung. Es wird auf die Erweiterungsabsichten der Firma SAM hingewiesen, mit der Empfehlung ein Abstimmungsgespräch zwischen den Beteiligten zu führen, damit die Erweiterungsabsichten, wenn sie städtebaulich vertretbar und mit den Entwicklungszielen des Marktes Stockstadt vereinbar sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs hatte die Fa. SAM die Absicht, eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 720/49 zu erwerben. Dieses Grundstück wurde später aber an einen anderen Interessenten verkauft. Die Fa. SAM beabsichtigt nunmehr, die geplante Lagerhalle auf dem Grundstück Flur-Nr. 720/24 zu errichten. Insoweit hat sich zwischenzeitlich eine andere Situation ergeben.

Stellungnahme

Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Aschaffenburg

Schreiben v. 26.05.11

Mit der Planung besteht Einverständnis.

Stellungnahme

Untere Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Aschaffenburg

Schreiben v. 06.06.11

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Behörde weist darauf hin, dass die in der Begründung und den textlichen Festsetzungen erwähnte VDI-Richtlinie zurückgezogen wurde. Sie empfiehlt den Passus deshalb zu streichen.

Das Schreiben wurde zur Kenntnis genommen. Der Passus: „Als maßgebliche Beurteilungsvorschriften sind dabei die Richtwerte der TA-Lärm und die VDI-Richtlinie 2058 Blatt 1 heranzuziehen“ wurde wie folgt abgeändert: „Als maßgebliche Beurteilungsvorschriften sind dabei die Richtwerte der TA-Lärm und der DIN 18005 Teil 1 in der jeweils aktuellen Fassung heranzuziehen.“

Stellungnahme

Gesundheitsamt, Landratsamt Aschaffenburg

Schreiben v. 12.05.11

Keine Anregungen und Bedenken.

Stellungnahme

Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain – Region 1, Aschaffenburg

Schreiben v. 18.05.11

Aus regionalplanerischen Gesichtspunkten ergeben sich keine Anregungen oder Einwendungen.

Stellungnahme

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Schreiben v. 10.06.11

Die Behörde legt Wert auf die Feststellung, dass die Ausgleichsflächen nicht im Überschwemmungsbereich der Gersprenz liegen und sie fordert Angaben, wie nach der Stilllegung der Tankstelle im Bereich der Ausgleichsflächen verfahren wurde.

Das Wasserwirtschaftsamt (WWA) merkt außerdem an, dass noch keine Aussagen zu ihren Anmerkungen vom 16.12.2010 zur Leistungsfähigkeit und zur Sanierung der Mischwasserkanäle getroffen wurden. Es wurde eine hydraulische Überprüfung der Leistungsfähigkeit angeregt und um Angaben zum Stand der Sanierungsmaßnahmen gebeten.

Der Schreiben wurde zur Kenntnis genommen. Der Markt Stockstadt informiert das Wasserwirtschaftsamt über den Stand der Sanierungsarbeiten der Kanäle in Bereich des Bebauungsplanes „Ostend“. Über die Maßnahmen, die nach der Stilllegung der Tankstellen unternommen wurden, erfolgte eine schriftliche Information bereits am 30.06.2011. Im Umweltbericht wurde darauf hingewiesen, dass die Tanks auf dem ehemaligen Tankstellengelände durch den seinerzeitigen Tankstellenbetreiber entfernt und die Fläche ordnungsgemäß zurückgebaut wurde.

Stellungnahme

Staatliches Bauamt Aschaffenburg –Straßenbau-

Schreiben v. 01.06.11

Den Anregungen vom 01.12.2010 wurden in der Bebauungsplanänderung entsprochen. Es gibt keine weiteren Anregungen.

Stellungnahme

Stadt Aschaffenburg

Schreiben v. 17.05.11

Die Belange der Stadt werden nicht berührt, gleichwohl wird die Änderung, vor allem die Festlegungen zum Einzelhandel, begrüßt.

Stellungnahme

IHK Aschaffenburg

Schreiben v. 03.05.11

Keine Anregungen oder Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf.

Stellungnahme

Tennet TSO GmbH, Bamberg (vormals E.ON Netz)

Schreiben vom 30.05.11

2009 wurde die transpower Eigentümerin des Höchstspannungsnetzes (380 und 220 kV). Am 05.10.2010 wurde die transpower stromübertragungs gmbh umfirmiert auf TennT TSO GmbH. Der Eigentümervermerk ist im Bebauungsplan zu übernehmen.

Des Weiteren sind die Hinweise und Auflagen aus der Stellungnahme vom 07.12.2010 soweit erforderlich, in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung einzuarbeiten. Die Baubeschränkungszone der 220 kv Freileitung Ludersheim – Aschaffenburg, Ltg. Nr. B48 beträgt beidseitig 24 m.

Der neue Eigentümervermerk und die Baubeschränkungszone der 220 kv Freileitung Ludersheim – Aschaffenburg von beidseitig 24 m wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Begründung wurde unter Punkt 6.3 um folgenden Text ergänzt: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind den jeweiligen Leitungsträgern Lagepläne, Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn zuzusenden. Die Hinweise und Auflagen der jeweiligen Leitungsträger sind bei allen geplanten baulichen Maßnahmen zu beachten. Die Arbeiten sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.“

Alle geplanten Maßnahmen, auch Anpflanzungen, innerhalb der Schutzstreifen der Leitungen bedürfen der Zustimmung der jeweiligen Leitungsträger. Die Leitungen und Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle Hochspannungsfreileitungen gefährdeten Maßnahmen sind untersagt.“, um die Hinweise und Auflagen aus dem Schreiben vom 07.12.2010 zu berücksichtigen:

Stellungnahme**E.ON Netz GmbH, Bamberg**

Schreiben vom 25.05.11

Es wird auf die Stellungnahme vom 23.11.2010 verwiesen, in welchem darauf hingewiesen wurde, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ostend“ die 110-kV-Freileitung Trennfeld – Aschaffenburg, Ltg.-Nr. Ü11.0 und die 110-kV-Freileitung Aschaffenburg – Weiberhöfe, Ltg.-Nr. Ü27.0 befinden. Die E.ON Netz GmbH bittet darum, die Hochspannungsfreileitungen mit dem richtigen Eigentümervermerk und den entsprechenden Leitungsschutzzonen einzuzeichnen und lesbar zu benennen. Die Maßangaben der Schutzzonen seien in den übersandten Unterlagen nicht lesbar dargestellt gewesen.

Der neue Eigentümervermerk wurde in den Bebauungsplan übernommen. Aus Gründen der besseren Handhabung wurden der E.ON Netz GmbH, ebenso wie den übrigen Trägern öffentlicher Belange verkleinerte Darstellungen des Bebauungsplanes zur Stellungnahme übersandt. In der Originalfertigung des Bebauungsplanes sind die Schutzzonen der beiden 110-kV-Freileitungen entsprechend der mit Schreiben v. 23.11.2010 übersandten Pläne dargestellt.

Stellungnahme**RWE Westfalen-Weser-Ems Netzwerke GmbH, Dortmund**

Schreiben vom 09.06.11

1. Die RWE weist auf ihre Stellungnahmen vom 28.09.2009 und 29.11.2010 hin, mit Angaben zu möglichen Gebäudehöhen im Schutzstreifen.

2. Des Weiteren weist sie darauf hin, dass die Ausgleichsflächen (Grundstücke Flur-Nr. 5425 und 6010) im Schutzstreifen der 220-kV Hochspannungsleitung Kelsterbach – Landesgrenze, Bl. 2337 (Maste 197 bis 198) liegen. Es dürfen hier nur Pflanzungen mit einer Endwuchshöhe von max. 3,00 m vorgenommen werden. Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist verpflichtet, den Beginn der Pflanzungsarbeiten mit einer Vorankündigungsfrist von mind. 14 Tagen anzuzeigen und einen Termin mit der Süwag Netzservice GmbH wegen der erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren.

Den Anregungen wurde wie folgt Rechnung getragen:

Zu 1.: In der der Begründung wurde unter Punkt 6.3 folgender Text aufgenommen: „Hinweise und Auflagen der jeweiligen Leitungsträger sind bei allen geplanten baulichen Maßnahmen zu beachten. Die Leitungen und Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle Hochspannungsfreileitungen gefährdeten Maßnahmen sind untersagt.“

Zu 2. Die 220-kV Hochspannungsleitung Kelsterbach – Landesgrenze, Bl. 2337 mit ihren je 40 m Schutzstreifen sowie die 20-kV-Frltg. der RWE und die 110-kV Bahnstromleitung nördlich der Ausgleichsflächen wurden nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung eingezeichnet.

Der Umweltbericht wurde unter Punkt 2.3 durch folgenden Text ergänzt werden: „Es dürfen auf den Ausgleichsflächen im Bereich der Schutzstreifen der 220-kV Hochspannungsleitung Kelsterbach – Landesgrenze nur Pflanzungen mit einer Endwuchshöhe von max. 3,00 m vorgenommen werden. Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist verpflichtet, den Beginn der Pflanzungsarbeiten mit einer Vorankündigungsfrist von mind. 14 Tagen anzuzeigen und einen Termin mit der Süwag Netzservice GmbH wegen der erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren.“

Stellungnahme**Süwag Netz GmbH – 65929 Frankfurt a. Main**

Schreiben vom 15.06.11

Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen berücksichtigt werden. Die Transformatorstation „Stockstadt 26“ ist in den Bebauungsplan; gemäß beigefügtem Bestandsplan, nachrichtlich zu übernehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Abstand zwischen Baum und Kabel mindestens 2,50 m betragen muss. Bei geringeren Abständen sind

Bäume zum Schutz der Versorgungsleitungen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegungstiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Hier kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen sind im Voraus mit der Süwag abzustimmen.

Das Schreiben wurde zur Kenntnis genommen. Die Transformatorstation „Stockstadt 26“ wurde, wie im beigefügten Plan, nachrichtlich in den Bebauungsplan eingezeichnet. Der Hinweis zu den Abständen zwischen Baum und Versorgungsleitungen wurde in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.

3.2.2 Stellungnahme der betroffenen Anwohner

Stellungnahme

Herr Claus Kullmann –Stockstadt

Schreiben v. 15.06.11

Herr Kullmann sieht den festgelegten Grünstreifen entlang der Schwarzwaldstraße als wenig praxisorientiert, da in diesem Bereich überwiegend Zufahrten und Stellplätze vorhanden sind. Er hält eine flexiblere Grünstreifenplanung für notwendig. Die starre Vorgabe der Begrünung mittels Pflanzlisten hält er in einem Gebiet mit schon bestehenden Grünflächen nicht sinnvoll.

Eine zusätzliche wirksam werdende Einschränkung durch das Einzelhandelsgutachten ist seiner Meinung nach nicht nachvollziehbar, da es durch die Erweiterung der maximal zulässigen Baugrenzen zu einer Neuveranlagung der Kosten zur Erschließung kommen kann und zukünftige Nutzungseinschränkungen der Baugrundstücke zu befürchten sind.

Beurteilung der Stellungnahme:

Bei der Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Grünordnung lediglich der Grünstreifen im Norden der Grundstücke Flur-Nr. 720/14 bis 720/19 verändert und die Festsetzung des Grünordnungsplanes in diesem Bereich angepasst. Der Grünstreifen hat nun eine Breite von 5 m (Teilbereich Bauhof) und 7 m. Um die Festlegung der Grünstreifen im Änderungsbereich nicht nur zeichnerisch darzustellen, wurde die Randeingrünung für die Grundstücke Flur-Nr. 720/14 bis 720/19 im Bebauungsplan bemaßt. Die Grundstücke Flur-Nr. 720/20 und Teilbereich Flur-Nr. 2300/18 wurden mit der Bebauungsplanänderung „Östlich des Wallstädter Wegs“ 2006 rechtskräftig geändert und in den für den im Bebauungsplan „Ostend“ liegenden Teilbereich nachrichtlich übernommen. Die Änderung des gesamten Grünordnungsplanes von 29.07.1983 war nicht Gegenstand der Planung, auch wegen des zu erwartenden erhöhten Bedarfs an Ausgleichsmaßnahmen. Bisherige Praxis im Planungsgebiet war, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene Randeingrünung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und festgelegt wurde. Evtl. anfallende Ausgleichsmaßnahmen wurden auf den jeweiligen Grundstücken realisiert.

Der Markt Stockstadt möchte, wie auch im Einzelhandelsgutachten empfohlen, den zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte stärken und die Nahversorgung der Stockstädter Bürgerinnen und Bürger sichern. Die Nutzungseinschränkungen, die sich durch die Umsetzung des Einzelhandelsgutachtens im Bereich des Bebauungsplanes „Ostend“ evtl. ergeben, sind zugunsten der Stärkung der Ortsmitte vertretbar und hinzunehmen.

Stellungnahme

Herr Lahme – Stockstadt

Schreiben v. 16.06. und 06.09.11

1. Herr Lahme beschwert sich, dass die Änderungen zur vorausgegangenen Planfassung nicht zu erkennen sind. Ein Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ostend“ ist wegen der unterschiedlichen Maßstäbe der beiden Pläne auch nur höchst eingeschränkt möglich. Die Bemaßung der Grünstreifen in östlicher Richtung seiner Grundstücke sei nicht lesbar.

2. Des Weiteren regt Herr Lahme an die Geschossflächenzahl (GFZ) im Bereich des

Gewerbegebietes zu reduzieren, da eine Ausnutzung der festgelegten GFZ von 2,2 auf seinen Grundstücken nur möglich wäre, wenn er die bestehende Bebauung komplett abreißt und neu baut. Dies wäre aber von ihm weder beabsichtigt noch langfristig geplant. Er begründet dies auch damit, dass 2006 die GFZ auf dem Grundstück Flur-Nr. 2300/18 von 2,2 auf 2,0 festgesetzt wurde.

3. Des Weiteren merkt er an, dass im ausliegenden Entwurfsplan die Mittelachse der Höchstspannungsleitung AB-Dieburg nicht eingezeichnet sei.

4. Herr Lahme beschwert sich, dass im ausliegenden Entwurfsplan die Baubeschränkungszone der 110-kV Leitung AB-WÜ von 18 m auf 23 m verbreitert wurde und eine Erläuterung in der Begründung dazu fehlt. Dadurch würden seine bestehenden Gebäude nicht mehr den Sicherheitsvorschriften der e.on Netz und den UVV-Vorschriften entsprechen.

5. Herr Lahme erläutert, dass die eingezeichnete Begrünung der privaten Grundstücke in der Realität auf einigen Grundstücken so nicht mehr vorhanden ist. Auf seinen Grundstücken ist ein Grünstreifen von 6 m bzw. 8 m festgesetzt. Zusammen mit dem Grünstreifen des Nachbargrundstücks im Süden ergibt sich dadurch eine Gesamtbreite von 12 m. Dies findet er für ein Gewerbegebiet zu viel breit und bittet um die Reduzierung auf das gesetzlich vorgeschriebene Abstandsmaß. Er weist darauf hin, dass Änderungen im Bereich der Grünstreifen wohl nur im Bereich des Godelsbergweges vorgenommen wurden und nicht wie in der Begründung Punkt 5.1 zu lesen, die Randeingrünung wird neu strukturiert und reduziert.

6. Das Einzelhandelsgutachten lehnt Herr Lahme ab, weil die über 40 Seiten mit vielen Verweisen von ihm nicht zu erfassen sind und er somit die Auswirkungen auf seine Grundstücke nicht beurteilen kann.

7. Herr Lahme weist in seinen Schreiben vom 06.09.2011 darauf hin, dass die Baubeschränkungszone der 110 kv Freileitung Trennfeld - Aschaffenburg im rechtskräftigen Bebauungsplan beidseitig mit 17,50 m angegeben war, dieses aber nie Gültigkeit besaß. Der zutreffende Abstand betrage laut Leitungsträger beidseitig 24,50 m. Er merkt weiterhin an, dass weder auf der rechtskräftigen noch auf der neuen Planung die gültigen Baubeschränkungszone ersichtlich sind.

Beurteilung der Stellungnahme:

1. Der Anregung wurde dahin gehend entsprochen, dass der B-Plan in der Fassung des Originalmaßstabs in der Zeit v. 08.08. bis 09.09.2011 nochmals öffentlich ausgelegt wurde. Die Bemaßung der Grünstreifen der Grundstücke Flur-Nr. 720/77 und 720/78 wird lesbar in den Bebauungsplan eingezeichnet.

2. Im Änderungsverfahren wurde das Maß der baulichen Nutzung nicht geändert. Sowohl die GRZ als auch die GFZ, die Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen wurden beibehalten. Um eine Nutzungsergänzung im gesamten Bebauungsplan zu ermöglichen, wurden die Baufenster im Bereich der Baubeschränkungszone der Freileitungen erweitert. Zusätzlich möchte der Markt Stockstadt durch die Änderung des B-Planes die Zentrumsfunktion der Ortsmitte stärken und die Nahversorgung der Stockstädter Bürgerinnen und Bürger sichern. Außerdem soll der unkontrollierbaren Ausbreitung der Spielhallen in diesem Bereich Einhalt geboten werden.

Eine Änderung der zulässigen GFZ ist nicht vorgesehen und soll auch langfristig Entwicklungsmöglichkeiten für die Grundstückseigentümer bieten. Die Änderung der GFZ für die Grundstücke Flur-Nr. 720/20 und Teilbereich Flur-Nr. 2300/18 wurde mit der Bebauungsplanänderung „Östlich des Wallstädter Wegs“ 2006 rechtskräftig geändert und in den für den im Bebauungsplan „Ostend“ liegenden Teilbereich nachrichtlich übernommen.

3. Im ausgelegten Entwurfsplan vom 21.04.2011 ist die Mittelachse der 220-kV Höchstspannungsleitung AB-Dieburg eingezeichnet und als abgebaut gekennzeichnet.

4. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ostend“ eingezeichneten Baubeschränkungszone der Freileitungen wurden dem Markt Stockstadt 2009 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von den Leitungsträgern mit geänderten Maßen übermittelt und dann im Änderungsverfahren in den Bebauungsplan nachrichtlich eingezeichnet. Da die Gebäude von Herrn Lahme beim Bau den gesetzlichen Vorschriften entsprachen und auch genehmigt wurden, hat er, durch die Änderung des Bebauungsplanes, keine Einschränkungen bzw. Nachteile bei der bestehenden Bausubstanz zu erwarten.

5. Für die Grünplanung gibt es kein gesetzlich vorgegebenes Abstandsmaß. Grünflächen bzw. ähnliche ökologische Maßnahmen dienen als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Gesetzgeber schreibt vor, dass diese Eingriffe ausgeglichen werden müssen. Dies kann innerhalb des Planungsgebietes z. B. über öffentliche Grünflächen oder auf den privaten Grundstücken (private Grünflächen) geschehen oder muss durch geeignete Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Planungsgebietes erfolgen. Die Grundstückseigentümer können finanziell an diesen Maßnahmen anteilmäßig beteiligt werden.

Die Änderung des Grünordnungsplanes von 1983 ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes. Lediglich auf den Grundstücken Flur-Nr. 720/14 bis 720/ 19 sind Änderungen im Grünbereich vorgenommen worden, sie wurden an den bestehenden Grünordnungsplan angepasst und außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen. In der Begründung wird unter Punkt 5.1 auf den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Bezug genommen. Der Text unter 5.1 wird wie folgt ergänzt: „Die Neustrukturierung und Reduzierung der Randeingrünung betrifft die Grundstücke Flur-Nr. 720/14 bis 720/19 in ihrem nördlichen Bereich.“

6. Das Einzelhandelsgutachten soll im Planungsgebiet umgesetzt werden, weil der Markt Stockstadt die Zentrumsfunktion der Ortsmitte stärken möchte.

7. Die Baubeschränkungszone der 110 kv Freileitung Trennfeld - Aschaffenburg ist im rechtskräftigen Bebauungsplan beidseitig mit 18 m angegeben. Nach den Unterlagen der E.ON Netz GmbH vom 23.11.2010 beträgt die Baubeschränkungszone zwischen Mast 335 und 336, die Grundstücke von Herrn Lahme betreffend, 23,00 m. Die Maße der Baubeschränkungszone der Freileitungen werden von den Leitungsträgern festgelegt und sind auf Anfrage oder im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zugegangen und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Stellungnahme

Ute und Michael Neuburger – Stockstadt

Schreiben v. 16.06.11

Herr und Frau Neuburger legen Einspruch gegen die Bebauungsplanänderung ein. Sie sind gegen die Erweiterung der Baugrenzen zum Godelsbergweg hin und die damit mögliche viergeschossige Bebauung.

Wegen ständiger Lärmbelästigung durch den Hochdruckreiniger des angrenzenden Bauhofes, teilweise auch samstags, mit einer Schallgröße von 70 bis 90 dB(A) und den auftretenden Feinstaubemissionen sind sie gegen den Wegfall des Walls zwischen Godelsbergweg und Bauhof.

Herr und Frau Neuburger merken an, dass laut Bayerischer Bauordnung zwischen einem Gewerbegebiet und einem Misch-Wohngebiet werktags max. 50 dB(A) und nachts max. 35 dB(A) eingehalten werden müssten.

Stellungnahme

Heike und Dieter Röttger – Stockstadt

Schreiben v. 10.06.11

Herr und Frau Röttger Bedenken zur Änderung des Bebauungsplanes „Ostend“. Sie befürchten durch den Wegfall des Walls und der Erweiterung der Baugrenze zum Godelsbergweg hin eine Zunahme der Lärmbelastung und der Belästigung durch Feinstaub und Dieselabgase.

Die Lärmbelästigung durch den Hochdruckreiniger des Bauhofes käme nicht wie im Gutachten berechnet nur einmal wöchentlich und weniger als 2 Stunden vor sondern täglich und teilweise bis zu 6 Stunden. Durch den Wegfall des Walls würden durch Lärm und Schmutz die Gesundheit der Anwohner gefährdet und die Lebensqualität beeinträchtigt. Zudem sinke der Wert der angrenzenden Grundstücke drastisch.

Außerdem befürchten Herr und Frau Röttger durch die Änderung des Bebauungsplanes eine Zunahme des LKW-Verkehrs im Planungsgebiet und damit auch eine Belästigung und Einschränkungen durch die vielen LKWs, die die Straßen zuparken.

Anmerkungen der Verwaltung und städtebauliche Beurteilung der Stellungnahmen Familien Neuburger und Röttger

Um die Lärmbelästigungen der Nachbarn durch den Hochdruckreiniger des Bauhofes zu minimieren, hat die Verwaltung – ohne dass hierfür eine rechtliche Verpflichtung bestand - entlang des Waschplatzes eine ca. 2 m hohe Lärmschutzwand errichtet.

Der Abstand der Bebauungsgrenze des Grundstücks Flur-Nr. 720/14 (Bauhof) zum Godelsbergweg misst westlich 5 m und östlich 7 m. Somit kann die laut Bayerischer Bauordnung erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden. Es gilt die Abstandsflächenregelung Art. 6 der Bayerischen Bauordnung, sodass eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Nachbargrundstücke gewährleistet wird. Um die Festlegung der Grünstreifen im Änderungsbereich nicht nur zeichnerisch darzustellen, wurde die Randeingrünung für die Grundstücke Flur-Nr. 720/14 bis 720/19 im Bebauungsplan bemaßt.

Die Grundstücke der Familien Neuburger und Röttger befinden sich in einem Mischgebiet. Für Mischgebiete gelten nach den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung (DIN 18005 Teil 1) die Werte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Behauptung, dass laut BayBO Lärmschutz-Richtlinien von 50 dB(A) tags bzw. 35 dB(A) nachts eingehalten werden müssen, ist falsch.

Der Markt Stockstadt hat im März 2010 die Lärmbelastung der im Norden angrenzenden Bebauung durch den TÜV Nord begutachten lassen. Das Gutachten vom 01.03.2010 kommt zu dem Schluss, dass am Tag auch ohne den ursprünglich vorgesehenen Wall und bei Berücksichtigung einer zukünftigen erweiterten betrieblichen Nutzung, keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) zu erwarten sind. Nachts wurde ein Grenzwert von 45 dB(A) zugrunde gelegt, der die betriebliche Nutzung zur Nachtzeit stark einschränkt und dadurch gewährleistet, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Für das GE-Gebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Planungsrichtpegel von 60 dB(A) Tags und 50 dB(A) nachts festgelegt. Dies entspricht den Richtwerten der TA-Lärm und der DIN 18005 Teil 1). Die Festlegung der Richtpegel wurde in der 3. Bebauungsplanänderung beibehalten. Zudem ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgelegt, dass allen Bauanträgen am Rande des Baugebietes in Richtung MI / WA ein schalltechnisches Gutachten beizufügen ist. Als maßgebliche Beurteilungsvorschriften sind dabei die TA Lärm und VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1 in der jeweils aktuellen Fassung heranzuziehen.

Da die Untere Immissionsschutzbehörde darauf hingewiesen hat, dass die in der Begründung und den textlichen Festsetzungen erwähnte VDI-Richtlinie zurückgezogen wurde, wird der Text folgendermaßen abgeändert: „Allen Bauanträgen am Rande des Baugebietes in Richtung MI / WA ist ein schalltechnisches Gutachten beizufügen. Als maßgebliche Beurteilungsvorschriften sind dabei die Richtwerte der TA Lärm und der DIN 18005 Teil 1 in der jeweils aktuellen Fassung heranzuziehen.“

4. Beschlussfassung

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung 07.12.2011 folgende Beschlüsse gefasst:

Die anlässlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes „Ostend“ bei der Verwaltung eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen der Träger öffentlicher Belange wird gefolgt. Soweit hiernach Ergänzungen

notwendig sind, werden diese als redaktionelle Änderungen in den Plan bzw. die Begründung aufgenommen.

Die Stellungnahmen der Privatpersonen werden wie folgt behandelt:

Schreiben von Herrn Claus Kullmann v. 15.07.2011:

Den Anregungen wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten.

Begründung:

Bei der Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Grünordnung lediglich der Grünstreifen im Norden der Grundstücke Flur-Nr. 720/14 bis 720/19 verändert und die Festsetzung des Grünordnungsplanes in diesem Bereich angepasst. Der Grünstreifen hat nun eine Breite von 5 m (Teilbereich Bauhof) und 7 m. Um die Festlegung der Grünstreifen im Änderungsbereich nicht nur zeichnerisch darzustellen, wird die Randeingrünung für die Grundstücke Flur-Nr. 720/14 bis 720/19 im Bebauungsplan bemaßt. Die Grundstücke Flur-Nr. 720/20 und Teilbereich Flur-Nr. 2300/18 wurden mit der Bebauungsplanänderung „Östlich des Wallstädter Wegs“ 2006 rechtskräftig geändert und in den für den im Bebauungsplan „Ostend“ liegenden Teilbereich nachrichtlich übernommen. Die Änderung des gesamten Grünordnungsplanes von 29.07.1983 war nicht Gegenstand der Planung, auch wegen des zu erwartenden erhöhten Bedarfs an Ausgleichsmaßnahmen. Bisherige Praxis im Planungsgebiet war, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene Randeingrünung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und festgelegt wurden. Evtl. anfallende Ausgleichsmaßnahmen wurden auf den jeweiligen Grundstücken realisiert.

Der Markt Stockstadt möchte, wie auch im Einzelhandelsgutachten empfohlen, den zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte stärken und die Nahversorgung der Stockstädter Bürgerinnen und Bürger sichern. Die Nutzungseinschränkungen, die sich durch die Umsetzung des Einzelhandelsgutachtens im Bereich des Bebauungsplanes „Ostend“ evtl. ergeben, sind zugunsten der Stärkung der Ortsmitte vertretbar und hinzunehmen.

Schreiben von Herr Lahme vom 16.06.2011 und vom 06.09.2011:

Der Anregung bezüglich des Maßstabes des in der Zeit v. 16.05. bis 17.06.2011 ausgelegten Planes wurde dahin gehend entsprochen, dass der B-Plan in der Fassung des Originalmaßstabes in der Zeit v. 08.08. bis 09.09.2011 nochmals öffentlich ausgelegt war. Die Bemaßung der Grünstreifen der Grundstücke Flur-Nr. 720/77 und 720/78 wird lesbar in den Bebauungsplan eingezeichnet.

Im Übrigen wird den Anregungen nicht gefolgt.

Begründung:

5. Im Änderungsverfahren wurde das Maß der baulichen Nutzung nicht geändert. Sowohl die GRZ als auch die GFZ, die Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen wurden beibehalten. Bei der Änderung des Bebauungsplanes ging es in erster Linie darum, die durch den Wegfall der 220-kV Leitung Aschaffenburg-Dieburg möglichen Bauflächenerweiterungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Um eine Nutzungsergänzung im gesamten Bebauungsplan zu ermöglichen, wurden die Baufenster im Bereich der Baubeschränkungszonen der Freileitungen erweitert. Zusätzlich möchte der Markt Stockstadt durch die Änderung des B-Planes die Zentrumsfunktion der Ortsmitte stärken und der unkontrollierbaren Ausbreitung der Spielhallen in diesem Bereich Einhalt gebieten.

Eine Änderung der zulässigen GFZ ist nicht vorgesehen. Die festgesetzte GFZ soll auch langfristig Entwicklungsmöglichkeiten für die Grundstückseigentümer bieten. Die Änderung der GFZ für die Grundstücke Flur-Nr. 720/20 und Teilbereich Flur-Nr. 2300/18 wurde mit der Bebauungsplanänderung „Östlich des Wallstädter Wegs“ 2006 rechtskräftig geändert und in den für den im Bebauungsplan „Ostend“ liegenden Teilbereich nachrichtlich übernommen.

6. Im ausgelegten Entwurfsplan vom 21.04.2011 ist die Mittelachse der 220-kV

Höchstspannungsleitung AB-Dieburg eingezeichnet und als abgebaut gekennzeichnet.

7. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ostend“ eingezeichneten Baubeschränkungszone der Freileitungen wurden dem Markt Stockstadt 2009 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von den Leitungsträgern mit geänderten Maßen übermittelt und dann im Änderungsverfahren in den Bebauungsplan nachrichtlich eingezeichnet. Da die Gebäude von Herrn Lahme beim Bau den gesetzlichen Vorschriften entsprachen und auch genehmigt wurden, hat er, durch die Änderung des Bebauungsplanes, keine Einschränkungen bzw. Nachteile bei der bestehenden Bausubstanz zu erwarten.

8. Für die Grünplanung gibt es kein gesetzlich vorgegebenes Abstandsmaß. Grünflächen bzw. ähnliche ökologische Maßnahmen dienen als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Gesetzgeber schreibt vor, dass diese Eingriffe ausgeglichen werden müssen. Dies kann innerhalb des Planungsgebietes z. B. über öffentliche Grünflächen oder auf den privaten Grundstücken (private Grünflächen) geschehen oder muss durch geeignete Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Planungsgebietes erfolgen. Die Grundstückseigentümer können finanziell an diesen Maßnahmen anteilmäßig beteiligt werden.

Die Änderung des Grünordnungsplanes von 1983 ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes. Lediglich auf den Grundstücken Flur-Nr. 720/14 bis 720/19 sind Änderungen im Grünbereich vorgenommen worden, sie wurden an den bestehenden Grünordnungsplan angepasst und außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen. In der Begründung wird unter Punkt 5.1 auf den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Bezug genommen. Der Text unter 5.1 wird wie folgt ergänzt: „Die Neustrukturierung und Reduzierung der Randeingrünung betrifft die Grundstücke Flur-Nr. 720/14 bis 720/19 in ihrem nördlichen Bereich.“

9. Das Einzelhandelsgutachten soll im Planungsgebiet umgesetzt werden, weil der Markt Stockstadt die Zentrumsfunktion der Ortsmitte stärken und die Nahversorgung der Stockstädter Bürgerinnen und Bürger sichern möchte.

10. Die Baubeschränkungszone der 110 kv Freileitung Trennfeld - Aschaffenburg ist im rechtskräftigen Bebauungsplan beidseitig mit 18 m angegeben. Nach den Unterlagen der E.ON Netz GmbH vom 23.11.2010 beträgt die Baubeschränkungszone zwischen Mast 335 und 336, die Grundstücke von Herrn Lahme betreffend, 23,00 m. Die Maße der Baubeschränkungszone der Freileitungen werden von den Leitungsträgern festgelegt und sind auf Anfrage oder im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zugegangen und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

**Schreiben von Ute und Michael Neuburger vom 16.06.2011 sowie
Schreiben von Heike und Dieter Röttger vom 10.06.2011**

Um die Festlegung der Grünstreifen im Änderungsbereich nicht nur zeichnerisch darzustellen, wird die Randeingrünung für die Grundstücke Flur-Nr. 720/14 bis 720/19 im Bebauungsplan bemaßt. Außerdem prüft die Verwaltung, ob der Hochdruckreiniger auf dem Waschplatz des Bauhofes mit einer Einhausung oder einer Schalldämmung nachgerüstet werden kann. Im Übrigen wird den Anregungen nicht gefolgt.

Begründung:

Der Abstand der Bebauungsgrenze des Grundstücks Flur-Nr. 720/14 (Bauhof) zum Godelsbergweg misst westlich 5 m und östlich 7 m. Somit kann die laut Bayerischer Bauordnung erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden. Es gilt die Abstandsflächenregelung Art. 6 der Bayerischen Bauordnung, sodass eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Nachbargrundstücke gewährleistet wird.

Die Grundstücke der Familien Neuburger und Röttger befinden sich in einem Mischgebiet. Für Mischgebiete gelten nach den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung (DIN 18005 Teil 1) die Werte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Behauptung, dass laut BayBO Lärmschutz-Richtlinien von 50 dB(A) tags bzw. 35 dB(A) nachts eingehalten werden müssen, ist falsch.

Der Markt Stockstadt hat im März 2010 die Lärmbelastung der im Norden angrenzenden Bebauung durch den TÜV Nord begutachten lassen. Das Gutachten vom 01.03.2010 kommt zu dem Schluss, dass am Tag auch ohne den ursprünglich vorgesehenen Wall und bei Berücksichtigung einer zukünftigen erweiterten betrieblichen Nutzung, keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) zu erwarten sind. Nachts wurde ein Grenzwert von 45 dB(A) zugrunde gelegt, der die betriebliche Nutzung zur Nachtzeit stark einschränkt und dadurch gewährleistet, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Für das GE-Gebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Planungsrichtpegel von 60 dB(A) Tags und 50 dB(A) nachts festgelegt. Dies entspricht den Richtwerten der TA-Lärm und der DIN 18005 Teil 1). Die Festlegung der Richtpegel wurde in der 3. Bebauungsplanänderung beibehalten. Zudem ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgelegt, dass allen Bauanträgen am Rande des Baugebietes in Richtung MI / WA ein schalltechnisches Gutachten beizufügen ist. Als maßgebliche Beurteilungsvorschriften sind dabei die TA Lärm und VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1 in der jeweils aktuellen Fassung heranzuziehen.

Da die Untere Immissionsschutzbehörde darauf hingewiesen hat, dass die in der Begründung und den textlichen Festsetzungen erwähnte VDI-Richtlinie zurückgezogen wurde, wird der Text folgendermaßen abgeändert: „Allen Bauanträgen am Rande des Baugebietes in Richtung MI / WA ist ein schalltechnisches Gutachten beizufügen. Als maßgebliche Beurteilungsvorschriften sind dabei die Richtwerte der TA Lärm und der DIN 18005 Teil 1 in der jeweils aktuellen Fassung heranzuziehen.“

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 0

Persönlich 0

beteiligt:

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ostend“ wurde unter Berücksichtigung der o. g. Beschlüsse gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 26.01.2012 als Satzung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.