

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mainburg mit Deckbl.-Nr. 114 für den Bereich "Sandelzhausen-Mitte";  
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

#### I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 12.03.2013 bis 12.04.2013 statt.

Dabei wurden keine Einwände oder Anregungen geäußert.

#### II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12.03.2013 bis 12.04.2013 statt. Insgesamt wurden 31 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

##### 1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz
- Energienetze Bayern
- Energie Südbayern GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH
- E.ON Bayern AG
- Deutsche Telekom
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamtes Kelheim, Abteilung Abfallrecht
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Gesundheitswesen
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Städtebau
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Tiefbau
- Polizeiinspektion Mainburg
- Regionaler Planungsverband Landshut
- Staatliches Bauamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung

##### 2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Gemeinde Rudelzhausen vom 07.03.2013
- Markt Wolnzach vom 07.03.2013
- Vermessungsamt Abensberg vom 07.03.2013
- Bayerischer Bauernverband vom 18.03.2013
- Amt für ländliche Entwicklung vom 20.03.2013
- Stadt Geisenfeld vom 20.03.2013
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, Gemeinde Volkenschwand vom 27.03.2013

### 3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

#### 3.1 Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 08.03.2013

Die Stadt Mainburg beabsichtigt, im Ortsteil Sandelzhausen neue Wohnbauflächen zu schaffen. Im vorangegangenen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB hat die Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 19.09.2012 ihre grundsätzliche Zustimmung zu den Planungen dokumentiert, insbesondere da diese an städtebaulich sinnvoller Lage erfolgen. In Anbetracht des geplanten Umfangs der Neuausweisungen sowie der umfangreichen Reserveflächen am Hauptort wurden zur abschließenden Beurteilung der Planungen ein qualifizierter Bedarfsnachweis und eine Auseinandersetzung mit den bestehenden Baulandreserven gefordert.

Die nun vorliegenden Planungen sehen eine deutliche Reduktion der im Ortsteil Sandelzhausen neu auszuweisenden Flächen vor. Weitere Wohnbauflächen sollen erst bei Bedarf und auf Basis eines Rahmenplans ausgewiesen werden. Das ist aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung zu begrüßen.

Allerdings wurde weder die seitens der Regierung von Niederbayern geforderte Bedarfsprognose erstellt, noch erfolgte eine Auseinandersetzung mit den bestehenden Baulandreserven. In Anbetracht der mittelländlichen Funktion und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Mainburg erscheint die nun vorliegende Ausweisung neuer Bauflächen aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung auch ohne einen detaillierten Bedarfsnachweis noch hinnehmbar. Auf Grund des im o. g. Schreiben der Regierung von Niederbayern bereits dargelegten Konflikts der Planungen mit dem LEP-Ziel B VI 1.1 zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden wird der Stadt Mainburg auch weiterhin empfohlen, sich mit bestehenden Flächenreserven auseinanderzusetzen und nicht realisierbare Flächen aus der Darstellung des Flächennutzungsplans heraus zu nehmen.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Stadt Mainburg wird die bestehenden Flächenreserven im Hauptort prüfen und sich mit den Grundstückseigentümern in Verbindung setzen. Nicht realisierbare Bauflächen werden ggf. bei einer späteren Aktualisierung des Flächennutzungsplanes geändert.*

#### 3.2 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 22.03.2013

Die Ausführungen aus unserer vorangegangenen Stellungnahme haben auch für den vorliegenden Entwurf Gültigkeit und sind zu beachten. Detaillierte Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ergehen im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Das Regenwasser aus dem Plangebiet wird über Regenrückhaltebecken in den Untergrund geleitet. Die Stellungnahme zum Vorentwurf wurde im Entwurf berücksichtigt. Details zur Niederschlagswasserbeseitigung werden im Bebauungsplan behandelt.*

#### 3.3 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz vom 02.04.2013

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Es wird jedoch gebeten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Im Norden und Südosten des Baugebietes sind Rückhaltebecken vorgesehen, die mit einer Pflanzung kombiniert werden sollen. Dabei können möglicherweise Zielkonflikte zwischen Wasserwirtschaft und Grünordnung entstehen. Die Detailgestaltung sollte daher rechtzeitig vor der geplanten Durchführung geklärt werden.

2. Die Biotopfläche 7336-140.03 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes (Südwesten), aber weitgehend außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Im Deckblatt des Flächennutzungsplans ist hier zwar die Biotopabgrenzung eingetragen, darunter allerdings die Signatur WA bzw. MD. Hier sollte die Signatur eindeutig dargestellt werden, z.B. analog zu den übrigen Biotopflächen als „gliedernde Grünfläche“ oder als Gehölzbestand. Dies betrifft nicht die zur Rodung beantragte Teilfläche von 210 qm auf der Fl.-Nr.40.
3. Verschiedene Abhandlungen im Umweltbericht sind aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zutreffend und sollten geändert bzw. weggelassen werden:
  - a) Schutzgut Tier: Die geplante Teilbeseitigung von Biotopflächen wird nicht berücksichtigt. Durch die Bebauung und Besiedlung ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen ergibt sich eine Erhöhung der Störungsintensität. Auch dieser Aspekt wird in der Bewertung nicht berücksichtigt. Insofern ist die Einschätzung, dass Auswirkungen auf das Schutzgut Tier nicht gegeben sind (Umweltbericht 4.4), nicht zutreffend.
  - b) Schutzgut Boden: Die Aussage, dass „ein großer Teil der bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen dauerhaft bereits dem Naturhaushalt entzogen sind“, ist nicht zutreffend.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

Zu 1.

*Die Bepflanzung der Randgrünstreifen im Bereich der Gräben wird vor der Durchführung mit dem Landratsamt, Abteilung Naturschutz und dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.*

Zu 2.

*Die Darstellung der Biotopfläche 7336-140.03 im Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert.*

Zu 3.

*Der Umweltbericht in der Begründung zum Flächennutzungsplan wird geändert bzw. ergänzt wie folgt:*

a) *Schutzgut Tier:*

*Die Störungen und die Beseitigung von Biotopflächen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden entsprechend den Vorgaben der saP ausgeglichen. Gehölzpflanzungen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind ausgleichende Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs.*

*Unter 4.4 Entwicklungsprognosen*

*Wirkanalyse bei Durchführung der Planung*

<i>Schutzgut Tier:</i>	<i>Auswirkungen auf best. Biotopverbund:</i>	<i>bedingt negativ</i>
	<i>Auswirkungen auf Ausbreitungsmöglichkeiten:</i>	<i>bedingt negativ</i>

b) *Schutzgut Boden:*

*Mit der ermöglichten Bebauung wird ein Teil des Bodens versiegelt und so dem Naturhaushalt entzogen. Dem gegenüber steht jedoch, dass ein großer Teil der bisher intensiv landwirtschaftlich (als Ackerland) genutzten Flächen nur sehr eingeschränkt dem Naturhaushalt zur Verfügung steht und in der Hanglage großer Erosionsgefahr ausgesetzt ist.*

*Durch die Anlage von Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches wird bereits eine Eingriffsminimierung geschaffen. Hinzu kommt, dass umfangreiche Ausgleichsflächen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens bereitgestellt werden, die den Eingriff kompensieren.*

3.4 Kabel Deutschland Schreiben vom 17.04.2013

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es besteht kein Handlungsbedarf seitens der Kabel Deutschland. Die Planauskunft erfolgt durch die Fa. Protschky, welche durch uns beauftragt wird.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die Hinweise betreffen das Bebauungsplanverfahren und werden dort entsprechend gewürdigt.*

3.5 Stellungnahme E.ON Netz vom 12.04.2013

Da sich innerhalb des angegebenen Planungsgebietes keine Hochspannungsanlagen (110-kV) und Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH befinden, bestehen seitens unserer Gesellschaft keine Erinnerungen zum gegenständlichen Verfahren.

Nachdem eventuell Anlagen der E.ON Bayern AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sein können, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die Hinweise betreffen das Bebauungsplanverfahren und werden dort entsprechend gewürdigt.*