

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Stubenäcker" in Leitenbach;
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung 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 10.07.2014 bis 18.08.2014 statt.

Es wurden keine Einwände bzw. 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 10.07.2014 bis 18.08.2014 statt. Insgesamt wurden 33 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk AG
- Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern e. V.
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Telekom AG
- E.ON Netz GmbH
- Energienetze Bayern GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH
- Freiwillige Feuerwehr Mainburg, 1. Kommandant, Robin Bauer
- Höhere Landesplanungsbehörde
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
- Kreisbrandrat, Nikolaus Höfler
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landratsamt Kelheim, Abfallwirtschaft
- Landratsamt Kelheim, Gesundheitswesen
- Landratsamt Kelheim, Straßenverkehrsrecht
- Landratsamt Kelheim, Tiefbau
- Landratsamt Kelheim, Wasserrecht
- Polizei Mainburg
- Regionaler Planungsverband
- Staatl. Bauamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern, Schreiben vom 10.07.2014
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 15.07.2014
- Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 21.07.2014
- Vermessungsamt Abensberg, Schreiben vom 01.07.2014
- Verwaltungsgemeinschaft, Schreiben vom 30.06.2014

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 17.07.2014

Der Planungsgrundlage können wir grundsätzlich folgen. Wir möchten in diesem Zuge jedoch darauf hinweisen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verschiedene Handwerksbetriebe befinden. Der branchentypischen Eigenart der Betriebe nach können von diesen auch betriebsbedingte Emissionen, insbesondere Schallemissionen bzw. auch betriebsbedingter oder kundenseitiger Verkehrslärm mit Ladetätigkeiten in den Früh- und Abendstunden, ausgehen. Mögliche Emissionen gilt es bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Generell ist anzuführen, dass sich die Entfaltungsmöglichkeiten des Handwerks zunehmend erschweren. Zusätzlich werden früher selbstverständliche Formen des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten von vielen Einwohnern heutzutage oft nicht mehr akzeptiert. Der Standortsicherung der bestehenden Handwerksbetriebe sollt somit, speziell auch unter dem Gesichtspunkt immissionsschutzrechtlicher Problematiken, eine hohe Bedeutung zukommen. Eine verträgliche Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten ist angesichts der heutigen Herausforderungen in den Bereichen der Demographie, der Energiepolitik und des Klimaschutzes das Konzept für die Zukunft. Dazu trägt das Handwerk, das als modernes und zukunftsweisendes Gewerbe weiterhin in Städten und Gemeinden „sichtbar“ bleiben sollte, mit seiner klein- und mittelbetrieblichen Struktur maßgeblich bei.

Wir können der Aufstellung des Bebauungsplanes zustimmen, insofern sich die Standortqualität für die bestehenden Handwerksbetriebe nicht verschlechtert. Die Handwerksbetriebe dürfen in der Ausübung ihres Betriebes sowie bei eventuellen Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden. Außerdem muss der Bestandsschutz ausreichend gewahrt werden.

Weitere Informationen, die gegen die übrigen Planungen sprechen, liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird zur Kenntnis genommen. Bestehende Handwerksbetriebe sind durch die Planung nicht unmittelbar betroffen. Das Landratsamt Kelheim, Abt. Immissionsschutz, wurde im Verfahren beteiligt. Von dort wurden diesbezüglich keine Bedenken vorgebracht. Eine weitergehende Beschlussfassung ist somit nicht erforderlich.

3.2 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 01.08.2014

Belange des Städtebaus

Bezüglich der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanaufstellung wird auf die Stellungnahme vom 18.02.2014 verwiesen.

(Nachrichtlich – Inhalt der Stellungnahme vom 18.02.2014:

Der beabsichtigten oben genannten Bebauungsplanaufstellung wird aus städtebaulicher Sicht unter Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 18.02.2014 zur geplanten Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 115 nicht zugestimmt.

[Nachrichtlich - Text der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan:

Aus städtebaulicher Sicht wird der geplanten Flächennutzungsplanänderung nicht zugestimmt.

Die kleine landwirtschaftlich geprägte Ortschaft Leitenbach erstreckt sich bandartig südlich und nördlich entlang der Dorfstraße.

In den letzten Jahren wurden zur Sicherstellung der Bauentwicklung in Leitenbach am westlichen Ortszugang zwei neue Baugebiete konzipiert. Im Baugebiet „Leitenbach West“ steht noch eine Bauparzelle zur Verfügung. Das angrenzende rechtskräftige Baugebiet „An der Dorfstraße“ wurde bisher noch nicht umgesetzt. Hier stehen für den örtlichen Bedarf sieben neue Bauparzellen zur Verfügung.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf den nordwestlichen Bereich von Leitenbach und würde zu einer Verfestigung einer bestehenden Splittersiedlung führen.

Die vorliegende geplante Flächennutzungsplanänderung ist aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar, da neben den bereits aufgeführten leeren Bauparzellen am östlichen Ortsrand im Bereich der Flurstücke Nrn. 941 und 942/5 zusätzlich bereits erschlossene Bauparzellen für den örtlichen Bedarf vorhanden sind.)

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Städtebau, wird zur Kenntnis genommen. Es wurden keine neuen Gesichtspunkte vorgetragen. Die Stellungnahme vom 18.02.2014 wurde in der 6. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mainburg am 03.06.2014 gewürdigt. Eine weitergehende Beschlussfassung ist nicht notwendig.

(Nachrichtlich - Inhalt der Würdigung vom 03.06.2014:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Städtebau, wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung nutzt entsprechend LEP 3.2 Z (siehe 3.4 Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 11.02.2014) Potenziale der Innenentwicklung, da die Bebauung an einem bereits vorhandenen, bisher nur einseitig bebauten Eigentümerweg geplant ist. Damit lässt sich der Landverbrauch in der Relation von bis zu 20 % reduzieren, die gegenüber einer Bebauung für die eine verkehrliche Erschließung erst bereitgestellt werden muss. Auch der Punkt (LEP 3.1 G), wonach die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden soll, ist erfüllt. Aus Leitenbach sind aufgrund fehlender Bauflächen in den letzten Jahren mehrere junge Familien, z.B. nach Ratzenhofen (Gemeindebereich Elsendorf), abgewandert. Die Planung soll einer weiteren Abwanderung entgegenwirken.

Die im Baugebiet „Leitenbach West“ freie Bauparzelle Fl. Nr. 959/7 gehört dem Eigentümer von Anwesen Stubenäcker 1 und ist zur Bebauung für einen Nachkommen vorgesehen. Wenn das Baugebiet „Stubenäcker“ genehmigt wird, ist das o.g. Baugrundstück Fl.-Nr. 959/7 zum Verkauf an eine bauwillige dorfsässige Person vorgesehen.

Die Flächen im Bebauungsplan "An der Dorfstraße" sind noch nicht erschlossen, sie sind momentan als landwirtschaftliche Fläche verpachtet. Mit der Nutzung dieser Flächen als Bauland ist kurzfristig nicht zu rechnen.

Derzeit gibt es im landwirtschaftlich geprägten Ort Leitenbach kein Baugrundstück zu erwerben.

Im FNP dargestellte Dorfgebietsflächen stehen nicht zur Verfügung, da diese den landwirtschaftlichen Betrieben dienen.

Um den dringenden Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken zu können und der Abwanderung vorzubeugen, wird an der Planung festgehalten.)

Belange des Immissionsschutzes

Folgender Hinweis wurde im Verfahren mit aufgenommen:

„Es ist darauf hinzuweisen, dass sich auf der privaten Grünfläche vier Mufflonschafe zur Beweidung der Fläche befinden. Somit könnten Geruchsbelästigungen auftreten. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist zu empfehlen, die Tierzahl auf vier Stück zu begrenzen bzw. einen großen Abstand zwischen Wohngebäuden und Tierstallung mit Mistlagerung einzuhalten, da ansonsten aus fachlicher Sicht ein Nutzungskonflikt zum allgemeinen Wohngebiet aus besteht.“

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den oben genannten Bebauungsplan.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz, wird zur Kenntnis genommen. Bedenken wurden keine vorgebracht, eine weitere Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Die Hinweise aus dem Vorentwurfsverfahren wurden weitestgehend berücksichtigt.

Es wird gebeten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Die Zeiträume für die Erreichung des angestrebten Entwicklungsziels wurden nicht an den Beschluss im Sitzungsprotokoll angepasst und sind mit 9 Jahren zu gering veranschlagt. In Anlehnung an die einschlägige Arbeitshilfe des Landesamtes für Umwelt (Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Tabelle 1, S. 16) sowie an den Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 03.06.2014 wird für die angestrebten Ziele „Streuobstwiese“ und „Hecke“ jeweils ein Zeitraum von 15 Jahren vorgeschlagen.
2. Die zum Vorentwurf gegebenen Hinweise bzgl. Herstellung und Entwicklung der Kompensationsflächen, Meldung an das Ökoflächenkataster und Sicherung der Kompensationsflächen sind weiterhin relevant und sollten nach wie vor beachtet werden.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Umwelt- und Naturschutz, wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Die Entwicklungsdauer bei den Hecken und Streuobstbeständen wurde entsprechend des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 03.06.2014 auf 15 Jahre verlängert und wird in der Begründung (S. 7) korrigiert.

Zu 2.:

Die Hinweise in der Stellungnahme vom 18.02.2014 bezüglich Herstellung und Entwicklung der Kompensationsflächen, Meldung an das Ökoflächenkataster und Sicherung der Kompensationsflächen werden weiterhin beachtet.

3.3 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 01.07.2014

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben wir zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Stubenäcker“ (Vorentwurf) mit Schreiben vom 21.01.2014 Stellung genommen.

Unsere Ausführungen würdigte der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Mainburg in seiner Sitzung am 03.06.2014; dabei fanden unsere Ausführungen entsprechende Berücksichtigung. Ergänzende Aussagen sind daher nicht veranlasst. Die Ausführungen aus unserer vorangegangenen Stellungnahme haben auch für den vorliegenden Entwurf Gültigkeit und sind zu beachten.

(Nachrichtlich - Inhalt der Stellungnahme vom 21.01.2014:

Zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Stubenäcker“ (Vorentwurf) in Leitenbach nehmen wir im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Der Planungsbereich kann an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden und wird auch künftig durch ZwVzWV Hallertauer Gruppe mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Nach der Begründung zum Bebauungsplan ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird über Sammelleitungen der kommunalen Kläranlage zugeführt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus dem nördlichen Geltungsbereich (Parzellen Nr. 1-3) soll in Zisternen gesammelt, als Brauchwasser genutzt sowie breitflächig versickert werden. Das überschüssige Wasser, das nicht versickert werden kann, soll über einen Graben nördlich des Weges „Stubenäcker“ in den Leitenbach geleitet werden.

U. E. ist diese Art der Entwässerung – Speicherung in Zisternen mit Brauchwassernutzung sowie Versickerung und Ableitung des Überwassers in den Leitenbach – auch für die südlich des Weges gelegenen Parzellen zu wählen.

3. Hinweise zur Bodenversiegelung und zu Bauvorhaben im Grundwasserbereich

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden Hinweise zur Minimierung der Bodenversiegelung, zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser sowie zu Bauvorhaben im Grundwasserbereich aufgenommen.

Wir schlagen vor, festzulegen, dass bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dächern und Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über eine breitflächige Versickerung dem Untergrund zugeführt wird. Eine ausreichende Sickerfähigkeit ist im Vorfeld nachzuweisen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

4. Gewässer

Unmittelbar am südlichen Rand des Baugebietes verläuft der Leitenbach, ein Gewässer dritter Ordnung. Erkenntnisse zum Überschwemmungsgebiet des Gewässers liegen uns leider nicht vor. Bei Hochwasser kann es jedoch zur Überflutung tief liegender Bereiche kommen; der Bereich am Gewässer ist außerdem als Hochwasserabflussbereich einzustufen. Von Böschungsoberkante des Gewässers ist auf jeden Fall ein mindestens 10 m breiter Uferstreifen zu erhalten, der frei von Bebauung, Zäunen oder sonstigen abflussbehindernden Einbauten ist.

Eine weitere Bebauung südlich des Stubenäckerwegs wird wegen der Lage am Gewässer, der mit einer Bebauung und Auffüllung verbundenen Reduktion von Hochwasserabflussbereich und Retentionsraum nicht befürwortet.

Auf Grund der Geländeneigung ist bei Niederschlägen mit oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser und Erosion bzw. Überflutungen zu rechnen. Das abfließende Niederschlagswasser darf nicht zu Lasten Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

5. Zusammenfassung

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Stubenäcker“ bestehen unter Beachtung unserer vorstehenden Ausführungen keine grundsätzlichen Bedenken.)

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Es wurden keine neuen Gesichtspunkte vorgetragen. Die Stellungnahme vom 21.01.2014 wurde in der 6. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mainburg am 03.06.2014 gewürdigt. Eine weitergehende Beschlussfassung ist nicht notwendig.

(Nachrichtlich - Inhalt der Würdigung vom 03.06.2014:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.:

In Ziffer 6.1 werden für die Flächennummern 1-3 Zisternen verbindlich festgesetzt.

Da sich bei zwei der südlich des Weges gelegenen Häuser um Bestand handelt und das Haus auf der Flächennummer 4 als E+U wegen der Hanglage konzipiert ist, wurde bei diesen Häusern auf die Festsetzung gem. 6.1 verzichtet.

Zu 3.:

Die Festsetzung 6.1 wird dahin gehend ergänzt, „dass bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dächern und Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet wird, sondern über eine breitflächige Versickerung dem Untergrund zugeführt wird. Eine ausreichende Sickerfähigkeit ist im Vorfeld nachzuweisen.“

Der Hinweis zu drückendem Grundwasser ist bereits durch die Festsetzung 6.5 abgedeckt.

Zu 4.:

Es werden folgende zwei Festsetzungen neu aufgenommen:

a) Unter B. Festsetzungen durch Planzeichen, 8. Sonstige Planzeichen

„Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen: Von der Böschungsoberkante des Gewässers (Leitenbach) ist ein mindestens 10 m breiter Uferstreifen zu erhalten, der frei von Bebauung, Zäunen oder sonstigen abflussbehindernden Einbauten ist.“

Um die Forderung des WWA Landshut nach dem Schutzstreifen am Leitenbach umzusetzen, wurden die Baugrenzen der Flächennummern 4 - 6 entsprechend beiliegender Anlage (Planausschnitt M 1:500) angepasst.

b) Unter D. Festsetzungen durch Text, 6. Sonstiges

„Auf Grund der Geländeneigung ist bei Niederschlägen mit oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser und Erosion bzw. Überflutungen zu rechnen. Das abfließende Niederschlagswasser darf nicht zu Lasten Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.“)

Bei diesem Tagesordnungspunkt war **StR Pöppel** nicht anwesend.