

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mainburg mit Deckbl.-Nr. 122 für den Bereich "Kleinhaid";
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 11.01.2016 bis 11.02.2016 statt. Es wurden folgende Einwände bzw. Anregungen geäußert:

1.1 Schreiben der Crema GmbH & Co. KG vom 27.01.2016

Als Betreiber des Krematoriums Mainburg im Gewerbegebiet "Straßacker" wende ich mich an Sie, um meine Einwände gegen den geplanten Bau eines Logistikzentrums mit Hochregallager der Firma Haix im gegenüberliegenden Gewerbegebiet "Kleinhaid" zu äußern.

Ähnlich wie ein Friedhof ist ein Krematorium ein Ort der Ruhe, des Friedens und des Gedenkens an die Verstorbenen. Vor allem ein Krematorium mit Abschiedsraum ist in einer Umgebung anzusiedeln, die eine würdevolle Bestattung erlaubt.

In einem Umfeld mit Lärm und hektischer Betriebsamkeit, wie es für ein Gewerbegebiet charakteristisch ist, scheint es auf den ersten Blick nicht vorstellbar von einem Verstorbenen angemessen und würdevoll Abschied zu nehmen.

Doch genau das ist uns durch den gewählten Standort des Krematoriums auf einem Hügel im Gewerbegebiet "Straßacker" gelungen: Der einzigartige rundum freie Blick in die weitläufige Natur, aber auch die Ausrichtung der Zufahrt, frei von Verkehrslärm, bildet die Grundlage für eine pietätvolle Bestattung, die mit der werktäglichen Geschäftigkeit des aktuell angrenzenden Gewerbegebiets verträglich ist.

Durch den Bau eines Logistikzentrums mit Hochregallagersystem auf dem gegenüberliegenden Gewerbegebiet "Kleinhaid" ist diese Verträglichkeit aus meiner Sicht nicht mehr gegeben.

Zum einen wird bei einer Höhe des Hochregallagers von 16,5 m der bisher für die Trauernden freie meditative Blick in die Landschaft ersetzt durch einen Blick auf eine Halle mit gewerblich- technischer Anmutung.

Zum anderen führt die geplante Zufahrt zum Hochregallager zu einer erheblichen zusätzlichen Verkehrs- und Lärmbelastung durch den LKW Lieferverkehr, der die notwendige Ruhe und Beschaulichkeit für den Schutz der Bestattung und des Totengedenkens stört.

Insgesamt steht für mich die Errichtung eines Hochregallagers im Widerspruch zu der Deklaration der Fläche als Sondergebiet, die speziell vor dem Hintergrund der Wahrung einer pietätvollen Bestattungskultur gemeinsam mit der Stadt Mainburg erarbeitet wurde.

Aus diesen Gründen lehne ich den geplanten Neubau eines Hochregallagers und den Straßenbau für die dafür notwendige Zufahrt ab.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stadt Mainburg bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Abklärung der Verträglichkeit der Nutzung des Krematoriums, das ebenfalls in einem Gewerbegebiet gelegen ist, mit dem benachbarten neu geplanten Gewerbegebiet „Kleinhaid“ erfolgte bereits im Rahmen

der Bauleitplanungen im Jahr 2011. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist am 14.01.2012 in Kraft getreten und rechtskräftig. Das Flächennutzungsplan-Deckblatt Nr. 108 ist wirksam seit dem 10.12.2011. Auch die Verkehrserschließung wurde in diesem Zuge bereits vorgesehen. Gegenüber der ursprünglichen Darstellung im Flächennutzungsplan ergab sich bereits 2011 eine Verbesserung, da hier auf den zuvor vorgesehenen Ringschluss mit dem Gewerbegebiet „Auhof West“ verzichtet wurde.

Auf die besonders zu würdigenden Gesichtspunkte vorhandener Gemeinwohlbezug, Bestattungskultur, hier Feuerbestattung, Verpflichtung der Kommune eine schickliche Beerdigung sicherzustellen und das Beachten weiterer kultureller Vorgaben der Sterbekultur bzw. Pietät wurde sowohl in den Bauleitplanverfahren im Jahr 2011 als auch aktuell in der Begründung zum Deckblatt Nr. 122 näher eingegangen. Die Festlegung von Gebäudehöhen ist hingegen nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.

Die Stadt Mainburg ist sich der besonderen Gewichtung der Pietät und der Bestattungskultur bei einem Krematorium bewusst. Sie berücksichtigt bei ihrer Entscheidung insbesondere, dass in diesem Bereich dem Gemeinwohlbezug eine sehr hohe Bedeutung beizumessen ist. Vor diesem Hintergrund und Bewusstsein, dass dem Belang Pietät und der Bestattungskultur eine überragende Bedeutung zukommt, hält die Stadt Mainburg gleichwohl an der Planung fest. Sie stützt sich dabei auf folgende Erwägungen: Es besteht derzeit im Stadtgebiet Mainburg kein Gewerbegebiet dieser Art und Größenordnung mit vergleichbar günstiger Verkehrsanbindung, das für den ortsansässigen Gewerbebetrieb geeignet und derzeit verfügbar bzw. realisierbar ist. Diese günstigen Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung und die Schaffung von Arbeitsplätzen begründen das Zurücktreten des Belanges „Pietät und Bestattungskultur“.

Zusammenfassend kommt die Stadt Mainburg zu der Auffassung, dass trotz der besonderen Bedeutung und rechtlichen Einordnung des Krematoriums die dargelegten Argumente die geringfügige Änderung innerhalb des Geltungsbereichs rechtfertigen können, da sie dem besonderen Gewicht der Pietät und der Bestattungskultur ein noch größeres Gewicht gegenüber stellt.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.01.2016 bis 11.02.2016 statt. Insgesamt wurden 23 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk AG, Netzcenr Pfaffenhofen
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Landesfachgeschäftsstelle Nürnberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Energienetze Bayern GmbH
- Energie Südbayern GmbH
- Landratsamt Kelheim, Abfallwirtschaft
- Landratsamt Kelheim, Tiefbauabteilung
- Landratsamt Kelheim, Kreisstraßenverwaltung
- Regionaler Planungsverband
- Staatl. Bauamt Landshut, Abteilung Straßenbau

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Abteilung Forsten, Schreiben vom 15.01.2016
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Abteilung Landwirtschaft, Schreiben vom 15.01.2016

- Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 21.01.2016
- Landratsamt Kelheim, Städtebau, Schreiben vom 28.01.2016
- Landratsamt Kelheim, Naturschutz und Landschaftspflege, Schreiben vom 28.01.2016
- Regierung von Niederbayern, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Schreiben vom 21.01.2016

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und Einwände vorgetragen:

3.1 Schreiben des Bundes der Selbstständigen vom 11.02.2016

Zu dem im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Mainburg bestehenden und rechtskräftigen Gewerbegebiet "Kleinhaid" - unmittelbar südlich der St 2049 gelegen und im Westen vom bestehenden Krematorium sowie im Osten durch die Verbindungsstraße der St 2049 mit der B 301 begrenzt - soll aufgrund der konkreten Absicht eines ortsansässigen Gewerbetreibenden eine Logistikhalle mit Hochregallager zu errichten, der Bebauungs- und Grünordnungsplane Deckblatt Nr. 1 "Kleinhaid" aufgestellt werden. Sinn und Zweck ist es, statt der bisher durch eine Zufahrtsstraße getrennten Gewerbeflächen eine zusammenhängende, 18.666 m² große Gewerbeparzelle zu schaffen und so die angestrebte Ansiedlung zu ermöglichen. Die bisher geplante Erschließungsstraße mit Wendehammer entfällt dementsprechend, die Anbindung der geplanten Gewerbeparzelle ist jedoch durch die bestehende Zufahrtsstraße „Am Haidplatz“ gesichert.

Im Deckblatt zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Kleinhaid" sind drei Quartiere (GE 1a, GE 1b, GE 2) ausgewiesen, in denen die Bestimmungen des § 8 BauNVO gelten. Ausnahmen nach § 8 III Nr. 1 BauNVO (sog. Betriebsleiterwohnungen) und nach § 8 III Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

Einschätzung und Bewertung:

1. Das Gewerbegebiet "Kleinhaid" ist ein zentraler Bestandteil des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen "Gewerbebandes", welches nördlich der St 2049 beginnt, sich mit dem zu betrachtenden Gewerbegebiet südlich der St 2049 fortsetzt und mit dem Gewerbegebiet Auhof- West weiter in südliche Richtung fortsetzt. Insofern werden die wesentlichen Züge und Bestimmungen des Flächennutzungsplanes durch die geplanten Änderungen des Gewerbegebietes "Kleinhaid" kaum tangiert.
2. Die geplante Änderung des Gewerbegebietes deckt konkrete Bedarfe eines ortsansässigen Gewerbetreibenden und dient nicht nur der Bestandssicherung dieses Betriebes, sondern auch der wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Gemeinde Mainburg. Dies gilt es zu unterstützen, zumal auch der Regionalplan Landshut eine „dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einen breiten Branchenmix“ als einen wesentlichen Grundsatz in Bezug auf die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region definiert [vgl. Regionalplan Landshut, Kap V 1 Leitbild, regionale Wirtschaftsstruktur].
3. Hinsichtlich der angestrebten Bedarfserfüllung eines lokalen Gewerbetreibenden zur Errichtung einer Logistikhalle mit Hochregallager ist zu erwähnen, dass es derzeit keine sonstigen geeigneten, freien Gewerbeflächen im Stadtgebiet Mainburgs gibt, die statt dessen in Betracht kommen könnten. Das im FNP ausgewiesene Industriegebiet Marzill [Baurecht, d.h. einen bestehenden BPlan, gibt es für dieses Gebiet laut Angaben der Stadt noch nicht], soll Industrieansiedlungen vorbehalten sein und ist für „normale/reguläre“ Gewerbeansiedlungen daher ungeeignet.
4. In den drei Quartieren des Gewerbegebietes werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes die gemäß § 8 III Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Ansiedlungsmöglichkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und die in § 8 III Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Ansiedlungsmöglichkeit von Vergnügungsstätten explizit ausgeschlossen. Eine Einschränkung der gemäß § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet generell erlaubten Gewerbebetriebe erfolgt hingegen nicht, d.h. dass im Gewerbegebiet "Kleinhaid" auch die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, und dabei speziell von solchen mit innenstadtrelevanten Sortimenten, grundsätzlich möglich wäre.
5. Prinzipiell gibt es keine Einwände gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Kleinhaid" Deckblatt Nr. 1. Um eine aus städtebaulichen Gründen abzuwendende Schädigung speziell der Mainburger Innenstadt zu vermeiden, sollte im Bebauungsplan neben Betriebsleiterwohnungen und Vergnü-

gungsstätten auch die Ansiedlung von zentren-/innenstadtrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen ist dringend notwendig. Seit mehreren Jahren wird die Nachfrage nach Gewerbegrund in Mainburg nicht ausreichend bedient. Dies widerspricht den Vorgaben der Landesentwicklungsplanung für Mainburg. Die Entwicklung Mainburgs zum vollwertigen Mittelzentrum wird dadurch behindert.

Als kritische Kenngröße für nachhaltige wirtschaftliche Prosperität eines Wirtschaftsstandorts gilt der Pendlersaldo von sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten. In Mainburg ist dieser seit Jahrzehnten negativ. Er wird nur positiv, wenn die Voraussetzungen für gutes Wirtschaften in Mainburg besser sind als in vergleichbaren Kommunen; Stichwort: Wettbewerb der Kommunen.

Der von übergeordneten Behörden mehrfach auch städtebaulich geforderte Lückenschluss zwischen den Gewerbegebieten Kleinhaide und Auhof Südwest ist dringender denn je. Wir empfehlen, den politischen Prozess zur Ausweisung dieser Gewerbeflächen wieder aufzunehmen und in diesem Gebiet betroffene Grundstückseigentümer mit konstruktiven Lösungsvorschlägen einzubinden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bundes der Selbständigen wird zur Kenntnis genommen. Die vielfältigen Anregungen werden im Rahmen der weiteren politischen Prozesse im Stadtgebiet aufgegriffen. Die Fragestellungen gehen allerdings weit über den Rahmen des Bauleitplanverfahrens hinaus.

Zu Punkt 4 und 5 ist anzumerken, dass auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ein Ausschluss einzelner Nutzungen in einem Gewerbegebiet nicht möglich ist.

3.2 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, -Gesundheitsabteilung- vom 08.01.2016

Ausgehend von den vorgelegten Unterlagen liegen aus Sicht der Gesundheitsabteilung keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 122 und Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblatt Nr. 1 "Kleinhaide" der Stadt Mainburg vor.

Die Trinkwasserversorgung wird durch das Trinkwassernetz der Stadt Mainburg und das Abwasser durch die zentrale Kanalisation sichergestellt. Altlasten, die für den Wirkungspfad Boden-Mensch bedeutend sind, werden nicht vermutet. Wir weisen darauf hin, dass eine Stellungnahme zum Wirkungspfad Boden-Gewässer von anderer Stelle erfolgen muss.

- Mit 9 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Gesundheitsabteilung - wird zur Kenntnis genommen.

3.3 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Immissionsschutz, vom 04.02.2016

Die Änderung der Flächennutzungsplanung sieht die Vergrößerung der gewerblich bebaubaren Fläche vor. Dabei wird die Erschließungsstraße der beiden Gewerbeflächen inklusive des Wendehammers aus der Planung entfernt und eine Gesamtfläche entwickelt.

Insofern im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ein Schallschutzgutachten zur genauen Beurteilung hinzugezogen wird steht der Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich nichts entgegen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Immissionsschutz, wird zur Kenntnis genommen.
Für die Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich kein Handlungsbedarf.

3.4 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 04.01.2016

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben wir zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 122 mit Schreiben vom 21.10.2015 Stellung genommen.

Gem. vorliegendem Auszug aus der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mainburg vom 08.12.2015 finden unsere Ausführungen weitestgehend entsprechende Berücksichtigung.

Über unsere bisherigen Stellungnahmen hinausgehende Ausführungen sind daher nicht veranlasst.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen.

3.5 Schreiben des Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 26.01.2016

In dem o.g. Bebauungs- und Grünordnungsplan befindet sich in den Grundstücken Fl.-Nr. 1733, 1734, 1734/2 und 1696/2, Gemarkung Steinbach, die Hauptleitung DN 300 mit Steuerkabel von den Brunnen II und III zum Wasserwerk Mainburg, von wo aus die Stadt Mainburg mit Trinkwasser versorgt wird.

Vor Jahren wurde die besagte Trinkwasserleitung DN 300 mit Erdaufschüttungen von mehreren Metern überdeckt und dies ist der Stadt Mainburg auch bekannt. Sollte eine Bebauung stattfinden, müsste die Leitung mit Steuerkabel verlegt werden. Hierzu müsste eine neue Wasserleitungstrasse gesucht werden.

Somit kann einer Bebauung nicht zugestimmt werden.

Erneutes Schreiben des Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 16.02.2016:

Wie mit H. Bgm. Reiser besprochen, wird der Zweckverband die Wasserleitung DN 300 samt Steuerkabel umlegen. Die Kosten übernimmt die Stadt Mainburg.

Somit sind die Bedenken von Seiten des Zweckverbandes gegen die Bebauung des Grundstückes ausgeräumt.

Verhandlungen über eine Grunddienstbarkeit für den Zweckverband müssen mit dem Eigentümer noch geführt werden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Es erfolgten inzwischen mehrfach Abstimmungsgespräche mit dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Die Hauptleitung DN 300 mit Steuerkabel von den Brunnen II und III zum Wasserwerk Mainburg wird von der Stadt Mainburg verlegt. Hierzu wurden die Vorgehensweise und die Trasse der neu zu verlegenden Wasserleitung mit dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau abgestimmt.