

Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 136 für den Bereich "Am Schulhaus" in Unterempfenbach und Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Schulhaus";
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Benachrichtigung der Öffentlichkeit erfolgte über die Durchführung der öffentlichen Auslegung und fand im Zeitraum vom 05.05.2020 bis 09.06.2020 statt. Zusätzlich wurde am 27.05.2020 ein öffentlicher Termin zur Erörterung der Planung abgehalten. In dem Zusammenhang wurden keine Anregungen bzw. Einwände vorgebracht.

II. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 05.05.2020 bis 09.06.2020 statt. Insgesamt wurden 27 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Energienetze Bayern GmbH
- Gemeinde Rudelzhausen
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz
- Markt Wolnzach
- Staatliches Bauamt Landshut
- Vodafone Kabel Deutschland

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Stadt Geisenfeld für FNP + LAP / BPL (29.04.2020)
- Autobahndirektion Südbayern für BPL (04.05.2020)
- Bayerischer Bauernverband für FNP+ LAP/BPL (15.05.2020)
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg für FNP+ LAP/BPL (18.05.2020)
- Regionaler Planungsverband Landshut für FNP/BPL (04.06.2020)
- Landratsamt Kreisbrandrat für BPL (04.06.2020)

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (FNP+LAP/BPL), Schreiben vom 28.04.2020

Grundsätzlich bestehen bzgl. der o.g. Bauleitplanung von Seiten des ADBV Abensberg keine Bedenken oder Einwände.

Allerdings weisen wir darauf hin, dass für die Grenzen der in die Planung einbezogenen Teilflächen der Flurstücke Fl.-Nr. 1194 und 1199 der Gemarkung Oberempfenbach zum größten Teil nur ein grafischer Grenznachweis vorhanden ist.

D.h., die betroffenen Grenzen sind noch nicht rechtsverbindlich anerkannt und abgemarkt.

Betroffen sind hier die Grenzen zu den Flurstücken Fl.-Nr. 1193, 1208/1, 1201 und 1200 der Gemarkung Oberempfenbach.

Im vorliegenden Fall ist es aus unserer Sicht erforderlich, die Umfangsgrenzen des Planungsbereichs vorab ermitteln zu lassen. Dies schon deswegen, weil aus dem Luftbild erkennbar ist, dass Flächen innerhalb des Planungsbereichs eingefriedet sind.

Hierzu wäre ein separater Antrag auf Grenzermittlung beim ADBV Abensberg zu stellen.

Nach den Vermessungs- und Abmarkungsarbeiten an den Umfangsgrenzen ist dringend zu empfehlen, dass das beauftragte Planungsbüro die neuen Koordinatenwerte der Umfangsgrenzen zur Planung übernimmt, weil ansonsten die Flächengrößen der Bauplätze nicht passen.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des ADBV wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Grenzen werden rechtsverbindlich anerkannt und abgemarkt.

3.2 Energienetze Bayern (BPL), Schreiben vom 30.04.2020

In den o.g. Bereich befindet sich in der Nähe eine Erdgashochdruckleitung.

Sollten in diesen Bereich Arbeiten bzw. Planungen stattfinden, bitten wir folgendes zu beachten:

Gasleitungen wurden zur Sicherung ihres Bestandes in einem Schutzstreifen verlegt. Im Schutzstreifen dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Der Schutzstreifen darf nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden. So ist u.a. das Einrichten von Dauerstellplätzen (Campingwagen, Container) sowie das Lagern von Silage und schwer zu Transportierenden Materialien unzulässig.

Vor Baubeginn ist die ESB rechtzeitig zu informieren und eine Gasleitungseinweisung ist einzuholen.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Erdgas Südbayern wird zur Kenntnis genommen.

Die Gasleitung und der Schutzstreifen sind im Bebauungsplan eingezeichnet. Es wird lediglich Magerrasen angepflanzt, um die Gasleitung vollkommen zu schützen. Es werden sich keine Bäume, Sträucher, Gebäude oder Anlagen, Dauerstellplätze oder sonstige Lagerflächen auf der Gasleitung befinden. Vor Baubeginn wird die ESB rechtzeitig informiert.

3.3 Polizeiinspektion Mainburg (BPL), Schreiben vom 04.05.2020

Bei dem geplanten Baugebiet mit lediglich sechs Parzellen und kurzer Zufahrt mit Wendehammer sollte im Vorfeld daran gedacht werden, dass die Straße als Verkehrsberuhigter Bereich angelegt werden könnte. Diese Regelung wird erfahrungsgemäß später von den Bewohnern gewünscht und wäre unserer Ansicht nach durchaus sinnvoll. In diesem Fall sollten jedoch bereits bei der Planung die erforderlichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Parkflächenmarkierungen berücksichtigt werden. Ansonsten bestehen aus Sicht der PI Mainburg keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme und Hinweise der Polizeiinspektion Mainburg werden zur Kenntnis genommen. Von dem verkehrsberuhigten Bereich wird abgesehen, da auf Grund der Hanglage und der Zufahrt die Fahrgeschwindigkeit der Bewohner und Besucher geringer ausfällt. Bei einer möglichen Erweiterung des Gebietes kann über einen verkehrsberuhigten Bereich diskutiert werden. Auch nachträglich kann im derzeitigen Plangebiet noch über einen verkehrsberuhigten Bereich abgestimmt werden. An der Planung wird festgehalten.

3.4 Stadt Mainburg – Tiefbau (BPL), Schreiben vom 12.05.2020

Die Bodenverhältnisse für eine Versickerung sind zu prüfen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist die Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals zu prüfen. Ggf. sind Rückhalteeinrichtungen zu schaffen.

- Mit 10 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme und Hinweise der Stadt Mainburg – Tiefbau werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Erschließungsplanung werden die Bodenverhältnisse für eine Versickerung geprüft, sowie die Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals. Gegebenenfalls sind Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken zu installieren. Dies wird in der Begründung mit aufgenommen. An der Planung wird festgehalten.

3.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (FNP+LAP/BPL), Schreiben vom 20.05.2020

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet wurde bei der Verlegung der Erdgasleitung 2017 eine metallzeitliche vorgeschichtliche Siedlung archäologisch erfasst. Wegen dieses bekannten Bodendenkmals unmittelbar nördlich des Baugebietes und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:

http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Inneren abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme und Hinweise des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen.

Der vorgegebene Text, sowie der Informationslink wird auf dem Bebauungsplan und in der Begründung redaktionell ergänzt. An der Planung wird festgehalten.

3.6 Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau (FNP+LAP), Schreiben vom 20.05.2020

Die oben genannte Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes „Am Schulhaus“ in Unterempfenbach ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 28.04.2020 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 09.06.2020 die Stellungnahme bezüglich der Änderung des Flächennutzungs- und Flächennutzungsplanes „Am Schulhaus“.

Wasserversorgung

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str. 6, 84072 Au i. d. Hallertau, Tel. 08752 868590, E-Mail: info@zvww-hallertau.de

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 125 AZ im Flurstück 1286/29 der Gemarkung Oberempfenbach (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Stadt Mainburg zu tragen.

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGQ Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege- bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Stadt Mainburg dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Stadt, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes „Am Schulhaus“ stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 1193/1 mit 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 1 von der Stadt zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet.

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich.

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes „Am Schulhaus“ eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Hinweise vom Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau werden zur Kenntnis genommen. Es wird wie folgt abgewogen:

Wasserversorgung:

Alle Hinweise bezüglich Grunddienstbarkeitseintragungen, anfallende und entstehende Kosten, Absprache bezüglich neu entstehender Trassen mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau, der gewährleistete Zugang zu bestehenden Leitungen, sowie die Übermittlung von Erschließungsplänen werden zur Kenntnis genommen und akzeptiert.

Brandschutz:

Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus, tragen die entstehende Kosten bei einer Veränderung des Rohrnetzes die Bauherren.

Erschließung und Erschließungskosten:

Die Berechnung der Kosten der Wasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Dem Zweckverband wird nach Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes eine rechtskräftige Ausfertigung übersendet.

An der Planung wird festgehalten.

3.7 Wasserwirtschaftsamt Landshut (BPL), Schreiben vom 29.05.2020

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die textliche Festsetzung NR. 2.10.2 erscheint uns missverständlich. Wir bitten daher um Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns im Zuge des Bauleitplanverfahrens.

Der Absatz zu Niederschlagswasser im textlichen Hinweis Nr. 4.8 sollte gestrichen werden. Im vorliegenden Fall reicht eine Abstimmung des Entwässerungskonzepts für den gesamten Geltungsbereich (siehe oben). Eine Abstimmung mit den einzelnen Baubewerbern (an die sich ja die Hinweise des Bauungsplans richten) ist nicht erforderlich.

Wir empfehlen die Aufnahme des Hinweises, dass mit dem Bauantrag ein Entwässerungsplan vorzulegen ist. Dies erspart Nachforderungen und führt zu einer Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens.

2. Hochwasserrisikomanagement

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Kommune sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. C und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Wohngebäude sind bis mindestens 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren müssen wasserdicht und/oder mit Aufkantung (z.B. vor Lichtschächten) ausgeführt werden.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können zum Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

3. Heizölverbraucheranlagen

Im textlichen Hinweis Nr. 4.2 wird ausgeführt, die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen wäre gemäß § 78c Abs. 2 WHG verboten.

Der Satz sollte gelöscht werden, da § 78c WHG nicht einschlägig ist: Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets, noch in einem Risikogebiet nach § 78b WHG.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Hinweise vom Wasserwirtschaftsamt Landshut werden zur Kenntnis genommen. Es wird wie folgt abgewogen:

1. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Entwässerungskonzept wird im Zuge der Erschließungsplanung mit allen betroffenen Behörden und Ämtern abgestimmt. Der Absatz zum Niederschlagswasser im textlichen Hinweis Nr. 4.8 wird gestrichen. Es wird folgender Hinweis ergänzt: „Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.“ Dies erspart Nachforderungen und führt zu einer Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens.

Unter Punkt 2.9.2 wird folgendes ergänzt: „Falls eine dezentrale Versickerung nicht möglich ist wird das Niederschlagswasser in privaten Zisternen gesammelt und gedrosselt abgelassen. Ebenso kann ein Teil des gesammelten Wassers für die Gartenbewässerung genutzt werden.“ Im Zuge der Erschließungsplanung ist ein Bodengutachten zu erstellen und die Versickerungsart mit den Behörden abzustimmen.

2. Hochwasserrisikomanagement:

Die vorgeschlagenen Festsetzungen und Hinweise für den Plan werden alle redaktionell ergänzt.

3. Heizölverbraucheranlagen:

Der Satz im textlichen Hinweis Nr. 4.2, dass die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen gemäß § 78c Abs. 2 WHG verboten ist, wird entfernt.

An der Planung wird festgehalten.

3.8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg (FNP+LAP/BPL), Schreiben vom 29.05.2020

Das AELF Abensberg erhebt keine Einwände gegen die o.g. Planungen. Landwirtschaftliche Belange werden in der „Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Schulhaus“ i.d.F. vom 21.04.2020 in Mainburg, Ortsteil Unterempfenbach“ unter A.5.8 ausreichend berücksichtigt. Ermittlungen und Lage der Ausgleichsflächen erscheinen angebracht.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg wird zur Kenntnis genommen.

Eine Abwägung scheint nicht notwendig. An der Planung wird festgehalten.

3.9 IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim (FNP+LAP/BPL), Schreiben vom 03.06.2020

Die Industrie- und Handelskammer Regensburg für Oberpfalz / Kelheim wurde um Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zu oben genannten Bauleitverfahren gebeten. Im Rahmen dieses Verfahrens soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen.

Mit Blick auf die benachbarten Unternehmen Braas GmbH und Georg Hierl Transporte möchten wir auf möglichen Nutzungskonflikte zwischen dem bestehenden Gewerbe und der geplanten Wohnbebauung hinweisen. Im speziellen Fall kann es beim Transportunternehmen Hierl in den Abendstunden zu Lärmimmissionen kommen.

Wir möchten Sie daher bitten, die Gewerbebetriebe in die Planung miteinzubeziehen und entsprechend zu berücksichtigen.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der IHK Oberpfalz für Regensburg / Kelheim wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der naheliegenden Betriebe wurde ein Immissionschutztechnisches Gutachten beauftragt um die Situation ausreichend betrachten zu können. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in die Planung mit einbezogen und textlich festgesetzt.

An der Planung wird festgehalten.

3.10 Telekom Deutschland GmbH (FNP+LAP/BPL), Schreiben vom 03.06.2020

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:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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

- Mit 10 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise der Telekom werden in die Begründung redaktionell eingearbeitet und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

An der Planung wird festgehalten.

3.11 Landratsamt Kelheim (BPL), Schreiben vom 04.06.2020

Wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Keine Bedenken

Von Seiten des Kreisbrandrates werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Begründungsschrift beinhaltet auf Seite 21 folgend unter Punkt „A.6.10 Müllbeseitigung“ einen Text der kommunalen Abfallwirtschaft des Landkreises Kelheim zu einem anderen Bebauungsplan, der hier zusammenhanglos eingefügt wurde und im letzten Absatz mit dem Text „Die Belange der kommunalen Abfallwirtschaft sind durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht betroffen“ unkommentiert eine weitere Beteiligung zur Stellungnahme erübrigen würde. Diese Textpassage ist zu streichen.

Tatsächlich ist das Baugebiet mit im Landkreis Kelheim eingesetzten 4-achsigen Müllfahrzeugen nicht befahrbar, da keine ausreichend dimensionierte Wendeanlage nach RA St 06 geplant ist.

Nach aktuellem Stand der vorliegenden Planung kann der angefallene Müll nicht direkt abgeholt werden und muss von den Abfallbesitzern am nächsten, für im Landkreis Kelheim eingesetzte Müllfahrzeuge anfahrbaren Sammelplatz im Bereich der Einmündung von der Hauptstraße zum Bebauungsgebiet gebracht werden. Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen und im Bebauungsplan einzutragen. In diesem Zusammenhang wird noch mitgeteilt, dass grundsätzlich Privatstraße oder Privatgrundstücke ohne öffentliche Widmung nicht befahren werden.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Fläche frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf der Fläche zu einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Hinsichtlich der Belange des staatlichen Abfallrechts/Bodenschutzrechts kann dem Vorhaben zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zugestimmt werden.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Das geplante Baugebiet soll von der Stichstraße „Am Schulweg“ erschlossen werden – mithin eine kommunale Straße. Für die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist danach die örtliche Straßenverkehrsbehörde zuständig.

Belange der Gesundheitsabteilung

Ausgehend von den uns vorgelegten Unterlagen liegen aus unserer Sicht keine Gründe gegen oben genanntes Vorhaben vor.

Die geplanten Maßnahmen befinden sich nicht im wassersensiblen Bereich.

Die Trinkwasserversorgung wird durch den WZV Hallertau, die Abwasserentsorgung durch die zentrale Kanalisation sichergestellt.

Altlasten sind in dem betroffenen Bereich nicht bekannt.

Belange des Immissionsschutzes

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Schulhaus“ plant die Stadt Mainburg die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit 6 Parzellen im Ortsteil Unterempfenbach. Das Plangebiet schließt im Süden an bereits vorhandene Wohnbebauung sowie das Gelände eines Fuhrunternehmens an. Im Osten befindet sich eine Ausgleichsfläche. Nördlich des geplanten Wohnbaugebietes soll - als Pufferfläche zur geplanten Umgehungsstraße in 20 m Entfernung - ebenfalls eine Ausgleichsfläche entstehen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen Bedenken:

1. Gewerbelärmbelastung

Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an die Fläche eines Fuhrunternehmens, daher ist mit Gewerbelärmeinwirkungen insbesondere auf Parzelle 6 zu rechnen.

Darüber hinaus betreibt die Firma Braas GmbH in ca. 200 m Entfernung Richtung Westen ein Unternehmen zur Herstellung von Dachsystemen. Am hierfür maßgeblichen Immissionsort „Am Schulhaus 5“ (Fl.-Nr. 1193/1) ist nach Kenntnis des technischen Immissionsschutzes von einer Ausschöpfung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm auszugehen. Da diesem Immissionsort lediglich der Schutzanspruch eines Dorfgebietes zukommt, folgt im Umkehrschluss, dass der Orientierungswert nach DIN 18005-1 für ein „Allgemeines Wohngebiet“ an den westlichen Baugrenzen der geplanten Parzellen 1 und 2 nicht eingehalten werden kann.

2. Verkehrslärmbelastung

Nach überschlägigen Berechnungen ist zu befürchten, dass es durch die geplante Umgehungsstraße zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach der 16. BImSchV kommt.

Vonseiten des technischen Immissionsschutzes kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Zur fachlichen Beurteilung ist die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich, in dem die Lärmbelastungen ermittelt und ggf. Schutzmaßnahmen eruiert werden.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bebauung des Gebiets.

Allerdings bestehen Bedenken gegen die Auswahl und die Konzeption der Ausgleichsflächen. Die Ausgleichsflächen werden mittig getrennt durch die Trasse einer Umgehungsstraße, was folgende grundlegende Probleme verursacht:

- a) Dabei ist die Trasse mit einer Breite von 6 Meter angesetzt. Die tatsächliche Ausführung dürfte einschließlich Nebenanlagen (Bankette, Entwässerung, ggf. Böschungen/Aufschüttungen, usw.) die angesetzten 6 Meter deutlich überschreiten. Die Flächenberechnung dürfte daher nicht korrekt sein.
- b) Unabhängig von der tatsächlichen Ausführungsbreite ist beim Bau und beim Betrieb der Umgehungsstraße mit erheblichen Beeinträchtigungen der Ausgleichsfläche zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge des Straßenbaus größere Teile der Ausgleichsfläche dauerhaft oder zumindest zeitweise beseitigt werden müssen, weil sie im Baufeld liegen. Nach dem Bau sind dauerhafte Beeinträchtigungen aufgrund der Lage an einer viel befahrenen Straße unvermeidbar. Zudem ist zu bedenken, dass die geplanten Biotope auch zu Erschwernissen beim Genehmigungsverfahren der Umgehungsstraße führen können, da Sie im Wirkungsbereich liegen (z.B. durch gesetzlichen Biotopschutz und speziellen Artenschutz).

- c) Die Konzeption der Ausgleichsflächen entspricht nicht den fachlichen Standards. Die in der Planung dargestellten Entwicklungsziele können durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht erreicht werden.

Wir bitten zudem, folgende Hinweise zu beachten:

1. Im Geltungsbereich befinden sich Gehölzbestände. Neben den in der Planung erwähnten Bäumen ist auf den beigefügten Fotos auch Strauchbewuchs zu erkennen. Diese Gehölzbestände sind bei der Eingriffsbilanzierung, sowie bei der Behandlung des Artenschutzes zu beachten. Die Gehölzbestände sind in einer höheren Kategorie einzustufen. Zudem müssen durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.
2. Der Umweltbericht enthält unterschiedliche Flächenangaben zum Geltungsbereich: 0,58481 ha bei Nr.1 und 0,5575 ha bei der Ausgleichsflächenberechnung A.8. Hier ist eine Überprüfung und Erläuterung/Korrektur der Diskrepanz erforderlich.

Belange des Städtebaus

Zu der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanaufstellung bestehen aus Sicht des Sachgebietes 42 keine Anregungen.

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 - Bauplanungsrecht - bestehen für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Gleiche Anmerkung wie im parallelen Flächennutzungsplanverfahren:

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit mit lediglich einem Satz mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum im Mainburger Umland zu begründen, ist zu wenig. Auch wurde sich, zumindest laut Begründung, wenig mit noch vorhandenen freien Grundstücken auseinandergesetzt. Die neuen Flächen sind laut Begründung noch im Privatbesitz. Die Stadt sollte sicherstellen, dass die neuen Baugrundstücke auch zügig bebaut werden. Die Erforderlichkeit mit dringendem Wohnbedarf zu begründen ohne sicherzustellen, dass mit dieser Bauleitplanung der dringende Wohnbedarf verbessert wird, stellt die ganze Erforderlichkeit der Bauleitplanung in Frage.

Die Erforderlichkeit sollte in der Begründung nachgebessert werden.

Wandhöhe von Grenzgaragen:

Die Festsetzung in Ziffer 2.5 und 2.6.1 widersprechen sich. Unter Ziffer 2.5 wird die Regelung nach Art. 6 BayBO festgesetzt. Damit ist die Wandhöhe klar geregelt: 3 m im Mittel ab natürlichem Gelände. Für eine Festsetzung die mittlere Wandhöhe an der Grenze ab geplanten Gelände bleibt kein Raum.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim werden zur Kenntnis genommen.

Es wird wie folgt abgewogen:

Belange des kommunalen Abfallrechts

Der Müll wird von den Grundstücksbesitzern zu dem Sammelplatz im Bereich der Einmündung der Hauptstraße gebracht. Dies wird in die Begründung und in den Hinweisen des Bebauungsplanes festgesetzt und eingearbeitet.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Bodenverunreinigungen werden dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht gemeldet. Dies wird in der Begründung redaktionell ergänzt.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Für die Erhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist die örtliche Straßenverkehrsbehörde zuständig.

Belange der Gesundheitsabteilung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung notwendig.

Belange des Immissionsschutzes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten beantragt. Die schallschützenden Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und festgesetzt.

Belange des Naturschutzes:

Falls beim Bau der Trasse und den benötigten Arbeitsraum Ausgleichsflächen verloren gehen, werden diese ermittelt und ersetzt. Die Gehölzbestände befinden sich nach neusten Vermessungen außerhalb des Geltungsbereiches und werden durch die Planung nicht berührt. Der Umweltbericht und die Ausgleichsflächenberechnung müssen angepasst werden, da sich die Fläche des Geltungsbereiches durch die neue Vermessung geändert hat.

Belange des Städtebaus:

Eine Abwägung ist hier nicht notwendig.

Belange des Bauplanungsrecht:

Die Begründung wird wie folgt angepasst: Im Raum Unterempfenbach sind die vorhandenen bebaubaren Grundstücke nicht zugänglich. Es wird ein Bauzwang auf die neuen Grundstücke beschlossen, um die Dringlichkeit der neuen Bauplätze klarzustellen. Mit Schreiben vom 10.03.2015 wurden die vorhandenen Baugrundstücke in Unterempfenbach abgefragt (Potenziale der Innenentwicklung). Dieses geschah zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, um vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Substanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden (LEP B VI 1. 1 Z).

Bei der damaligen Abfrage hat sich ergeben, dass keine Baugrundstücke in Unterempfenbach zur Verfügung stehen. Die Stadt Mainburg verfügt auch über eine fundierte Baulückenerfassung, die ständig aktualisiert wird.

Die Hinweise bzgl. der Wandhöhen der Grenzbebauungen werden im Bebauungsplan angepasst.

An der Planung wird festgehalten.

3.12 Landratsamt Kelheim (FNP), Schreiben vom 04.06.2020

Wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Fläche frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf der Fläche zu einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Hinsichtlich der Belange des staatlichen Abfallrechts/Bodenschutzes kann dem Vorhaben zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zugestimmt werden.

Belange des Wasserrechts

Die geplante Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 136 tangiert weder ein vorläufig gesichertes/festgesetztes Überschwemmungsgebiet noch ein Wasserschutzgebiet.

Von wasserrechtlicher Seite besteht somit kein Handlungsbedarf.

Im Übrigen ist zu den wasserwirtschaftlichen Belangen das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Belange des Immissionsschutzes

Mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 136 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes im Ortsteil Unterempfenbach geschaffen werden. Außerdem wird eine als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnete Fläche in Unterempfenbach dem Flächennutzungsplan entnommen.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen Bedenken:

1. Gewerbelärmbelastung

Das geplante Allgemeine Wohngebiet grenzt im Süden direkt an die Fläche eines Fuhrunternehmens, daher ist mit Gewerbelärmeinwirkungen zu rechnen.

Darüber hinaus betreibt die Firma Braas GmbH in ca. 200 m Entfernung Richtung Westen ein Unternehmen zur Herstellung von Dachsystemen. Am hierfür maßgeblichen Immissionsort „Am Schulhaus 5“ (Fl.-Nr. 1193/1) ist nach Kenntnis des technischen Immissionsschutzes von einer Ausschöpfung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm auszugehen. Da diesem Immissionsort lediglich der Schutzanspruch eines Dorfgebietes zukommt, folgt im Umkehrschluss, dass der Orientierungswert nach DIN 18005-1 für ein Allgemeines Wohngebiet an der westlichen Grenze des Plangebietes nicht eingehalten werden kann.

2. Verkehrslärmbelastung

Nach überschlägigen Berechnungen ist zu befürchten, dass es durch die geplante Umgehungsstraße zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach der 16. BImSchV kommt.

Von Seiten des technischen Immissionsschutzes kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Zur fachlichen Beurteilung ist die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich, in dem die Lärmbelastungen ermittelt und ggf. Schutzmaßnahmen eruiert werden.

Belange des Naturschutzes

Gegen die Neuausweisung und Rücknahme der Bauflächen bestehen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken.

Gegen die Auswahl der Ausgleichsflächen bestehen jedoch Bedenken. Durch den Bau und den Betrieb der Straße ist mit erheblichen Beeinträchtigungen und teilweiser Zerstörung der Ausgleichsflächen zu rechnen. Zudem entspricht die Konzeption nicht den fachlichen Standards.

Belange des Städtebaus

Zu der im Betreff genannten geplanten Flächennutzungsplanänderung bestehen aus Sicht des Sachgebietes 42 keine Anregungen.

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht- bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 136 keine grundsätzlichen Bedenken.

Anmerkung:

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit mit lediglich einem Satz mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum im Mainburger Umland zu begründen, ist zu wenig. Auch wurde sich, zumindest laut

Begründung, wenig mit noch vorhandenen freien Grundstücken auseinandergesetzt. Die neuen Flächen sind laut Begründung noch im Privatbesitz. Die Stadt sollte sicherstellen, dass die neuen Baugrundstücke auch zügig bebaut werden. Die Erforderlichkeit mit dringendem Wohnbedarf zu begründen, ohne sicherzustellen, dass mit dieser Bauleitplanung der dringende Wohnbedarf verbessert wird, stellt die ganze Erforderlichkeit der Bauleitplanung in Frage.

Die Erforderlichkeit sollte in der Begründung nachgebessert werden.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim werden zur Kenntnis genommen. Es wird wie folgt abgewogen:

Belange des staatlichen Abfallrechts:

Bodenverunreinigungen werden dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht gemeldet. Dies wird in der Begründung redaktionell ergänzt.

Belange des Wasserrechts:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Abwägung ist nicht notwendig. Das Wasserwirtschaftsamt Landshut wurde und wird auch weiterhin im Verfahren beteiligt.

Belange des Immissionsschutzes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten beantragt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan eingearbeitet und festgesetzt.

Belange des Naturschutzes:

Im Fall eines Trassenbaus müssten die Ausgleichsflächen auf eine andere Fläche verlegt werden. Da die Trasse seit mehreren Jahren im FNP eingetragen ist, aber nicht in diesem Sinne von der Stadt Mainburg gewünscht ist, werden die Ausgleichsflächen zunächst dort verwirklicht. Die Eingriffsbilanzierung und der Umweltbericht werden angepasst.

Belange des Städtebaus:

Eine Abwägung ist hier nicht notwendig.

Belange des Bauplanungsrecht:

Die Begründung wird wie folgt angepasst:

Im Raum Unterempfenbach sind die vorhandenen bebaubaren Grundstücke nicht zugänglich. Es wird ein Bauzwang auf die neuen Grundstücke beschlossen um die Dringlichkeit der neuen Bauplätze klarzustellen. Mit Schreiben vom 10.03.2015 wurden die vorhandenen Baugrundstücke in Unterempfenbach abgefragt (Potenziale der Innenentwicklung). Dieses geschah zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, um vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Substanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden (LEP B VI 1. 1 Z).

Bei der damaligen Abfrage hat sich ergeben, dass keine Baugrundstücke in Unterempfenbach zur Verfügung stehen. Die Stadt Mainburg verfügt auch über eine fundierte Baulückenerfassung, die ständig aktualisiert wird.

An der Planung wird festgehalten.

3.13 Regierung von Niederbayern (BPL), Schreiben vom 08.06.2020

Die Stadt Mainburg beabsichtigt mit dem Bauleitplanentwurf und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 136 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung (6 Parzellen) in Unterempfenbach zu schaffen. Hierzu wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu folgenden Punkten Stellung genommen:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach LEP 3.1 (Grundsatz) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderen Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Nach LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Bewertung der Planung

In Mainburg war in den letzten Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung festzustellen. So hat die Bevölkerung zwischen 2009 und 2018 um rund beinahe 9 % zugenommen (https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2019/09273147.pdf). Auch für die Zukunft kann nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik von einem Bevölkerungswachstum ausgegangen werden. Insofern ist der in den Planunterlagen als Planbegründung angegebene „hohe Nachfrage nach Wohnraum“ nicht unplausibel (vgl. LEP 3.1).

Eine Auseinandersetzung mit den noch vorhandenen Bauflächenreserven hat allerdings weder für den Ortsteil noch den Hauptort stattgefunden. Nach dem Luftbild sind in Unterempfenbach noch mehrere Parzellen frei (z. B. 830/3, 834, 1391/5, 1379/4). Insofern ist auf die Anforderungen von LEP 3.2 die Auslegungshilfe an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung hinzuweisen.

Positiv ist zu werten, dass die Stadt im Süden des Ortsteils Areale, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, aber offenbar nicht den Planungszielen der Stadt entsprechend genutzt werden können, zurücknehmen will.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den bebauten Bereich an. Diesbezüglich erfüllt die Planung die Anforderung von LEP 3.3.

Zusammenfassung

Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Eine Darlegung, warum die vorhandenen Bauflächenreserven nicht genutzt werden können, ist vor dem Hintergrund von LEP 3.2 aber noch erforderlich.

Hinweise

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik kann hier abgerufen werden: (https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09273147.pdf).

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wird zur Kenntnis genommen.

Wie in der Stellungnahme erwähnt ist die Bevölkerungszahl zunehmend. Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms werden weitestgehend erfüllt. Die freien Parzellen der Luftbilder sind jedoch nicht zugänglich und bebaubar, da diese im Privatbesitz sind. Aus diesem Grund wurden ungenutzte Flächen aus dem Flächennutzungsplan entfernt. Ebenso wird ein Bauzwang auf die neu ausgewiesenen Parzellen erhoben, damit keine weiteren unbebauten Grundstücke in Unterempfenbach zu finden sind. Mit Schreiben vom 10.03.2015 wurden die vorhandenen Baugrundstücke in Unterempfenbach abgefragt (Potenziale der Innenentwicklung). Dieses geschah zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, um vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Substanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden (LEP B VI 1. 1 Z).

Bei der damaligen Abfrage hat sich ergeben, dass keine Baugrundstücke in Unterempfenbach zur Verfügung stehen. Die Stadt Mainburg verfügt auch über eine fundierte Baulückenerfassung, die ständig aktualisiert wird.

An der Planung wird festgehalten.

3.14 Regierung von Niederbayern (FNP), Schreiben vom 08.06.2020

Die Stadt Mainburg beabsichtigt mit der genannten Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schulhaus“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung (6 Parzellen) in Unterempfenbach zu schaffen. Hierzu wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu folgenden Punkten Stellung genommen:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach LEP 3.1 (Grundsatz) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhanden Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Nach LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Bewertung der Planung

In Mainburg war in den letzten Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung festzustellen. So hat die Bevölkerung zwischen 2009 und 2018 um rund beinahe 9 % zugenommen (https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2019/09273147.pdf). Auch für die Zukunft kann nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik von einem Bevölkerungswachstum ausgegangen werden. Insofern ist der in den Planunterlagen als Planbegründung angegebene „hohe Nachfrage nach Wohnraum“ nicht unplausibel (vgl. LEP 3.1).

Eine Auseinandersetzung mit den noch vorhandenen Bauflächenreserven hat allerdings weder für den Ortsteil noch den Hauptort stattgefunden. Nach dem Luftbild sind in Unterempfenbach noch mehrere Parzellen frei (z. B. 830/3, 834, 1391/5, 1379/4). Insofern ist auf die Anforderungen von LEP 3.2 die Auslegungshilfe an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung hinzuweisen.

Positiv ist zu werten, dass die Stadt im Süden des Ortsteils Areale, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, aber offenbar nicht den Planungszielen der Stadt entsprechend genutzt werden können, zurücknehmen will.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den bebauten Bereichen an. Diesbezüglich erfüllt die Planung die Anforderung von LEP 3.3.

Zusammenfassung

Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Eine Darlegung, warum die vorhandenen Bauflächenreserven nicht genutzt werden können, ist vor dem Hintergrund von LEP 3.2 aber noch erforderlich.

Hinweise

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik kann hier abgerufen werden: (https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09273147.pdf).

- Mit 10 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wird zur Kenntnis genommen.

Wie in der Stellungnahme erwähnt ist die Bevölkerungszahl zunehmend. Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms werden weitestgehend erfüllt. Die freien Parzellen der Luftbilder sind jedoch nicht zugänglich und bebaubar, da diese im Privatbesitz sind. Aus diesem Grund wurden ungenutzte Flächen aus dem Flächennutzungsplan entfernt. Ebenso wird ein Bauzwang auf die neu ausgewiesenen Parzellen erhoben, damit keine weiteren unbebauten Grundstücke in Unterempfenbach zu finden sind.

Mit Schreiben vom 10.03.2015 wurden die vorhandenen Baugrundstücke in Unterempfenbach abgefragt (Potenziale der Innenentwicklung). Dieses geschah zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, um vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Substanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden (LEP B VI 1. 1 Z).

Bei der damaligen Abfrage hat sich ergeben, dass keine Baugrundstücke in Unterempfenbach zur Verfügung stehen. Die Stadt Mainburg verfügt auch über eine fundierte Baulückenerfassung, die ständig aktualisiert wird.

An der Planung wird festgehalten.

Stadträtin Setzensack war bei diesem Tagesordnungspunkt nicht anwesend.