

Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 141 für den Bereich "Hügelstraße" und Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Hügelstraße";
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Beschluss:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Benachrichtigung der Öffentlichkeit erfolgte über die Durchführung der öffentlichen Auslegung und fand im Zeitraum vom 21.12.2020 bis 01.02.2021 statt.

1. Bürgeranhörung 20.01.2021

Zusätzlich fand ein öffentlicher Termin zur Erörterung der Planung am 20.01.2021 statt. In diesem Zusammenhang wurden Anregungen bzw. Einwände der Nachbarn vorgebracht:

2. Bürgermeisterin Langwieser begrüßt die Gäste zur heutigen Bürgeranhörung und übergibt das Wort an den zuständigen Planer.

Dipl.-Ing. Huber stellt die Planung anhand einer Präsentation vor.
Es ergeben sich anschließend folgende Fragen:

Ein **Anwohner** gibt an, dass sowohl der Regenwasserkanal als auch der Schmutzwasserkanal entlang der Geisbergstraße unzureichend sei. Eine Erweiterung würde der Kanal nicht fassen.

Dipl.-Ing. Huber antwortet, dass Zisternen geplant seien, die genaue Planung sei jedoch noch nicht abgeschlossen.

Ein **Anwohner** gibt an, dass der Kanal maximal ausgelastet sei. Das damalige Baugebiet „Sandäcker“ wurde ebenfalls an den bestehenden Kanal angeschlossen. Mehrere Anwohner hatten bereits Wasserschäden im Keller. Eine Zisterne stellt keine zufriedenstellende Lösung dar. Das neue Baugebiet läuft zu einem Trichter zusammen, in welchem sich bei übermäßigem Regenfall oder Schneeschmelze das Wasser staut.

2. Bürgermeisterin Langwieser erkundigt sich, ob sich die Nutzungsart der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geändert habe.

Der **Anwohner** verneint die Frage. Die Bauparzelle 2 sei bei Regenfällen überflutet.

Ein **Anwohner** gibt an, dass die Problematik schon länger bekannt sei. Diese müsse zwingend in die Planung einfließen.

Dipl.-Ing. Huber sagt aus, dass die Errichtung eines Walls oder auch ein Regenrückhaltebecken evtl. Abhilfe verschaffen könnte.

Der **Anwohner** fügt hinzu, dass das Gelände dem Rückstau nicht standhalten werde.

Stadtbaumeister Dempf vergleicht die Problematik mit dem „Öchslhofer Bach“. Die Berechnung habe dort ergeben, dass ein Regenrückhaltebecken nicht zielführend sei.

Ein **Anwohner** gibt an, dass er sämtliche Schadensereignisse gesammelt und dokumentiert hat. Die rechte Seite der Geisbergstraße ist am schlimmsten betroffen. Die Anwohner hatten dabei sogar Fäkalien im Keller. Das Problem besteht bereits seit 1990.

Er fügt hinzu, dass die Stadt mittlerweile genug Erfahrung mit Hochwasserereignissen haben sollte.

Ein **Anwohner** gibt an, dass der Eigentümer der Geisbergstraße 19 als vorbeugende Maßnahme einen Wall errichtet hat.

Dipl.-Ing. Huber erkundigt sich, ob diese Ereignisse bei der Stadt gemeldet wurden.

Er fügt außerdem hinzu, dass die Firma SiwaPlan derzeit für die Stadt Mainburg tätig sei. Diese prüfe und berechne die Entwässerungssysteme. Die Sachlage sollte ebenfalls durch diese Fachfirma klargelegt werden.

Stadtbaumeister Dempf fügt hinzu, dass keine Kanalisation gegen Starkregenereignisse schütze.

Ein **Anwohner** sagt aus, dass der Schmutzwasserkanal eine zu kleine Kapazität habe. Dieser wurde ursprünglich für die Geisbergstraße errichtet. Jedoch wurde sowohl die Hügelstraße als auch das Gebiet Sandäcker angeschlossen.

Ein **Anwohner** stellt die Planung infrage. Es könne nicht wirtschaftlich sein, das komplette Kanalnetz wegen drei Bauplätzen zu erneuern.

Dipl.-Ing. Huber fügt hinzu, dass durch die drei Parzellen kein übermäßiger Zuwachs zu erwarten sei.

Stadtbaumeister Dempf gibt an, dass die Ergebnisse der Überprüfung in die Planung eingearbeitet werden.

Ein **Anwohner** erkundigt sich über die Verkehrsanbindung. Die Zufahrten seien sehr eng. Die Befahrung für Schwerverkehr sei nur bedingt gewährleistet. Er erkundigt sich weiter, ob diese Aspekte ebenfalls geprüft werden.

Verwaltungsfachwirt Sigl antwortet, dass die Träger öffentlicher Belange (Kreisbrandrat, Polizei, Landratsamt etc.) während der Auslegung gehört werden. Die Fachstellen geben Stellungnahmen hierzu ab.

Ein **Anwohner** gibt an, dass über 70 freie Bauplätze im Innenbereich allein in Sandelzhausen vorhanden seien. Er erkundigt sich weiter, warum nicht diese genutzt werden.

Dipl.-Ing. Huber antwortet, dass es im Stadtgebiet über 350 freie Bauplätze gibt. Diese befinden sich jedoch in privater Hand.

Verwaltungsfachwirt Sigl fügt hinzu, dass die Grundstücke der Privatleute i. d. R. nicht oder nur zu extremen Preisen erworben werden können. Sandelzhausen habe viele junge Menschen, welche in ihrer Heimat ein Eigenheim errichten möchten. Wenn im Innenbereich keine freien Flächen zur Verfügung stehen, muss in den Außenbereich ausgewichen werden.

Stadtbaumeister Dempf antwortet, dass bei Ausweisung eines neuen Baugebiets eine andere Fläche aus dem Flächennutzungsplan entnommen werden muss. Diese Maßgabe werde von der Regierung v. Niederbayern gefordert.

Ein **Anwohner** erkundigt sich, ob die neu ausgewiesenen Flächen mit Bauzwang versehen werden.

Verwaltungsfachwirt Sigl bejaht die Frage.

Ein **Anwohner** erkundigt sich über die Anzahl der Eigentümer.

Dipl.-Ing. Huber gibt an, dass es sich um zwei Eigentümer handelt.

Eine **Anwohnerin** erkundigt sich über eine Erweiterung des Baugebiets. Dies wurde in der Hallertauer Zeitung beschrieben.

2. Bürgermeisterin Langwieser antwortet, dass zum aktuellen Stand keine Erweiterung geplant sei.

Stadtbaumeister Dempf fügt hinzu, dass sich die Stadt die Möglichkeit auf eine Erweiterung offenhalten möchte, diese aktuell aber nicht geplant sei.

Ein **Anwohner** erkundigt sich, wer die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlage berechnen werde.

Stadtbaumeister Dempf antwortet, dass dies die Firma SiwaPlan aus München übernehmen werde.

Ein **Anwohner** gibt an, dass die Einwendungen der Anwohner schriftlich zusammengefasst wurden. Diese Einwendungen werde er nach Abschluss des Termins übergeben.

Eine **Anwohnerin** erkundigt sich über die Festsetzung EG + I + DG. Die aktuelle Bebauung entlang der Straße weise nur EG + DG auf.

Dipl.-Ing. Huber antwortet, dass die Dachneigung in einem sehr flachen Winkel verlaufen werde. Es werde kein Kniestock mehr geplant, dadurch werde der First nicht höher als bei der umliegenden Bebauung.

Ein **Anwohner** erkundigt sich über die Verbreiterung der Straßen und wer die Kosten hierfür tragen werde.

Dipl.-Ing. Huber antwortet, dass hierfür ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werde. Die Kosten müsse der Planungsbegünstigte tragen.

2. Bürgermeisterin Langwieser bedankt sich für die Teilnahme und beendet den Termin.

2. Folgende Anregungen u. Einwendungen sind nach Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen:

2.1. Schreiben Anwohner 1 vom 12.01.2021 und vom 13.01.2021

Jahr	Schäden
Seit 1990 zweimal	Keller vom Kanal her, incl. Fäkalien trotz Trennsystem
Ca. 1995, 2006	Keller, Einsatz der Feuerwehr zum Auspumpen
Viermal, zuletzt 2018	Keller komplett bis Höhe Wohnung, Schaden in ausgebauten Kellerräumen, Feuerwehreinsatz
2015	Überflutung im Keller ca. 5 cm hoch
4. Juni 2016	Keller 10 cm, Kellerabgang 40 cm, Garage, Wasser vom Kanal her und Regenwasser, Feuerwehreinsatz 3–4 Std., Schadensbegrenzung durch eigene Pumpe, 6 Wochen Betrieb eines Luftentfeuchters, siehe auch Fotos, Überflutung auch mehrmals bei Vorbesitzer bekannt
Ca. 2018	5 cm Wasser im Keller durch Kanalarückstau, Einsatz städtischer Arbeiter
Mehrfach, zuletzt 2018	Keller durch Rückstau vom Kanal her, ca. 40 cm, Schäden an der Heizung

Es darf darauf verwiesen werden, dass ein Anwohner beim Bau seines Hauses entlang der Geisbergstraße einen Erdwall aufschütten ließ, um das Eindringen von Oberflächenwasser in sein tiefer gelegenes Grundstück zu vermeiden. Dementsprechend sind die unterhalb von ihm liegenden Grundstücke in erhöhtem Maße betroffen.

Da sich Starkregenereignisse in den folgenden Jahrzehnten durch den nicht zu verleugnenden Klimawandel vermehrt ereignen werden, muss mit weit größeren Schäden gerechnet werden, wenn im Bereich der Hügelstraße und der Geisbergstraße durch weitere Bebauung landwirtschaftliche Flächen versiegelt werden. Dies konnte beim letzten Hochwasser durch den beherzten Einsatz von betroffenen Anliegern gerade noch verhindert werden. Das Kanalsystem in diesen Bereichen ist bereits jetzt am Limit und müsste bei weiterer Bebauung mit erheblichem finanziellen Aufwand erweitert werden. Dies steht in keinem vertretbaren Verhältnis zum Gewinn von lediglich 3 (ursprünglich einem) Bauplätzen.

Die geplante Erschließung mit Bebauung ist im angedachten Bereich in Bezug auf Niederschlagswasser als höchst bedenklich anzusehen.

Genau an dieser Stelle befindet sich die einzige Ablaufmöglichkeit für Niederschlagswasser des Tals aus Richtung Süden mit großem Einzugsbereich.

Mehrmals im letzten Jahrzehnt kam es bei Starkregenereignissen dort zu Überflutungen, die durch Maßnahmen der Anwohner nicht zu größeren Schäden führten.

Diese Starkregen nehmen bekanntlich immer mehr zu und sind unkontrollierbar, wie die letzten Jahre in Mainburg und Umgebung gezeigt haben.

Bei einer Bebauung in diesem Bereich würde die Gefahrensituation massiv verstärkt.

Zum einen ist genau der Bereich, der bebaut werden soll, nach Starkregen überflutet und stellt eine Ausgleichsfläche dar.

Zum anderen, was noch schwerwiegender ist, befindet sich die Kanalisation entlang der Geisbergstraße schon jetzt an ihrer Kapazitätsgrenze.

Bei Starkregen kommt es zu Überflutungen Richtung Sandolfstraße, sowie der Druck im Kanalnetz so groß ist, dass sogar Kanaldeckel abgehoben werden und die Wassermassen entlang der Geisbergstraße, vor allem für die östlich gelegenen Anwohner, eine große Gefahr darstellen.

Wenn bei einer Bebauung noch mehr Wasser, mit auch noch höherer Geschwindigkeit, in die Kanalisation fließt, ist das kaum zu kontrollieren.

Deswegen sind die Maßnahmen zu überdenken, die Schäden bei den jetzigen als auch zukünftigen Anwohnern verhindern sollen.

Nicht nur auf die Machbarkeit dieser Maßnahmen, sondern auch auf ihre Wirtschaftlichkeit im Verhältnis zum angestrebten Ergebnis.

2.2 Schreiben Anwohner 1, unterzeichnete Anlieger der Hügelstraße und weitere Bewohner des anliegenden Ortsteils vom 12.01.2021

Unten unterzeichnete Anlieger der Hügelstraße in Sandelzhausen sowie weitere Bewohner des anliegenden Ortsteils nehmen zum oben genannten Bauvorhaben Stellung und fordern von der Stadt Mainburg eine erneute Beurteilung der Lage und damit eine Abkehr vom bisherigen Beschluss.

Begründung:

1. Nach dem momentan geltenden Flächennutzungs- und Bebauungsplan endet die bebaubare Fläche im genannten Ortsteil in Sandelzhausen direkt am südlichen Rand der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 453/10, 11, 12 und weiter westwärts folgenden. Damit ist das Bauvorhaben eindeutig außerhalb des gültigen Flächennutzungs- und Bebauungsplans. Da sich die Stadt Mainburg per Stadtratsbeschluss zu Innen- vor Außenentwicklung bekannt hat, erscheint es als krasser Widerspruch eine Außenentwicklung mit 3 Parzellen – noch dazu außerhalb des bisherigen Flächennutzungsplans – bei einer großen Menge an unbebauten Grundstücken mit Baurecht im Inneren – anzustreben.

2. Das Umweltbundesamt stellt folgendes klar: „Der Umgang mit dem Boden soll in qualitativer und quantitativer Hinsicht so erfolgen, dass er auch kommenden Generationen mit ausreichender Optionsvielfalt zur Verfügung steht. Nach den Regeln der Nachhaltigkeit soll die Nutzung einer Ressource auf Dauer nicht größer sein als die Rate ihrer Erneuerung. Böden stellen eine nicht erneuerbare und damit begrenzte Ressource dar. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist daher eine Begrenzung und Reduktion des Bodenverbrauchs notwendig“. So heißt es z. B. auch auf der Internetseite des Umweltbundesamtes: „Als Ziel soll also angestrebt werden, vorrangig durch

Nachverdichtung und Nutzung bestehender Flächen in den inneren Ortsbereichen bebaubare Flächen bereitzustellen.“ Erklärtes Ziel im Koalitionsvertrag zwischen CSU und Freien Wählern ist es, „den Flächenverbrauch deutlich und dauerhaft zu senken“. Auch in anderen Bundesländern werden eine „Reduzierung des Wachstums der Siedlungs- und Verkehrsflächen im Land und die Erhöhung des Umfangs des Flächenrecyclings“ als konkrete Ziele genannt. Und selbst der bayerische Ministerpräsident hat sich diese Zielsetzung zu eigen gemacht.

Dem widerspricht eine Ausweisung von Flächen außerhalb des bestehenden und nach wie vor gültigen Bebauungsplans eindeutig.

3. Im vorliegenden Fall will ein Eigentümer von bisher von ihm landwirtschaftlich genutztem Grund durch Umwandlung seiner Agrarflächen einen Bauplatz für den Zweck privater Wohnbebauung gewinnen. Der bayerische Bauernverband kritisiert durch seinen Präsidenten Walter Heidl den Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen mit den Worten: „Den Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche einzudämmen ist das erklärte Ziel und steht auch im Koalitionsvertrag. Und das ist das, was auch wir einfordern“ (nachzulesen in der HZ vom 14.12.2020, S. 4). Es kann nicht sein, dass ein Stadtrat sich über übergeordnete und sich selbst gegebene Ziele hinwegsetzt, erklärte Ziele der Landesregierung außer Acht lässt und eine Entwicklung in die Freie Landschaft zum Wohle eines Einzelnen beschließt und dabei höhere Ziele wie Ressourcen-, Umwelt- und Naturschutz zum Nachteil der Gemeinschaft und künftiger Generationen zurückstellt. Das Gemeinwohl muss immer Vorrang vor den Interessen Einzelner haben. Auch um ein „privilegiertes Bauen“ handelt es sich hierbei nicht, weil es keinem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient, sondern reinen Wohnzwecken eines Familienmitglieds.

4. An anderer Stelle wird vom Umweltbundesamt festgestellt, dass „Böden mit ihren natürlichen Funktionen sowie als Standort für die Produktion von Nahrungsmitteln bei „guter Qualität und sicheren Erträgen“ und als Standort für die forstwirtschaftliche Nutzung in hinreichender Ausdehnung zu sichern“ sind. Nicht zu vernachlässigen ist auch der Gesichtspunkt, dass dem gesamten Gebiet südlich der Siedlung zwischen Geisbergstraße und Notzenhauser Straße bis hin nach Notzenhausen ein hoher Stellenwert als Naherholungsgebiet zukommt, das von zahlreichen Mainburgern genutzt und geschätzt wird.

5. Es bestehen im Raum Mainburg und den Ortsteilen sicher genügend Flächen – es steht eine Zahl von mind. 300 möglichen Parzellen bzw. 1.000 Wohneinheiten im Raum, die baulich sofort für den Wohnungsbau genutzt werden können. Selbst entlang der Hügelstraße in Sandelzhausen bestehen noch unbebaute Grundstücke. Im Rahmen einer Nachverdichtung im übrigen Ortsbereich von Mainburg lassen sich gewiss genügend Flächen finden, die geeignet sind und den genannten Zielsetzungen der bayerischen Staatsregierung nicht widersprechen. Für eine Ausdehnung der Bebauung entlang der Hügelstraße noch weiter südwärts außerhalb des derzeit gültigen Flächennutzungsplans gibt es also weder Bedarf noch eine rechtliche Grundlage. Bedrohlich erscheint, dass mancher Stadtrat sogar für eine massive Bebauung zusätzlich zu den 3 Parzellen in naher Zukunft plädiert.

6. Es ist durchaus denkbar, dass derzeit wenige Grundbesitzer bereit sind, bebaubare Flächen zu veräußern. Manch einer wird wohl auch in der Weise spekulieren, dass er durch Zurückhaltung seiner Flächen darauf setzt, dass dann die Gemeinde gezwungen wäre, Neuerschließungen außerhalb der Ortsränder vorzunehmen, wodurch die Umwandlung bisheriger Agrarflächen in Bauland für bestimmte Personen zu einer wahren Goldgrube werden könnte. Es kann nicht sein, dass sich die Mitglieder des Stadtrats in dieser Weise als Steigbügelhalter für gewinnorientierte Bodenspekulanten andienen. Stattdessen sollte die Stadt mit Grundstücksbesitzern in Verhandlung treten, um die Ziele einer nachhaltigen Bodennutzung zu erreichen.

7. Zusätzlich sei noch auf die großen Probleme mit dem Oberflächenwasser hingewiesen, was wir Anwohner in einem gesonderten Schreiben würdigen werden. Die im Trennsystem erschlossene Bebauung reicht für das Oberflächenwasser bei weitem nicht aus. Mindestens einmal im Jahr heben sich die Gullydeckel aufgrund des großen Einzugsgebietes im Süden. Das oberflächlich hin zum Sandelsbach durch die Bebauung laufende Wasser füllt immer wieder Keller und führt zu Wasserschäden. Schon jetzt müsste der Regenwasserabflusskanal deutlich vergrößert werden oder besser für eine Versickerung des Oberflächenwassers vor Eintritt in den Ort gesorgt werden. Durch eine weitere Bebauung wird dieses Problem noch verschärft.

- Mit 10 : 1 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)

Beschluss:

Die Stellungnahme der Anwohner wird zur Kenntnis genommen.

Das Gebiet ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und soll durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 141 als "WA" ausgewiesen und parallel durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hügelstraße" in Sandelzhausen überplant werden. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, den dringend benötigten Wohnraum im Stadtteil Sandelzhausen zu schaffen. Mit Schreiben vom 10.03.2015 wurden die vorhandenen Baugrundstücke in Sandelzhausen 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 Sandelzhausen zur Verfügung stehen. Die Stadt Mainburg verfügt auch über eine fundierte Baulückenerfassung, die ständig aktualisiert wird.

Nach einer detaillierten Untersuchung des Kanals durch die Firma SiwaPlan wurde festgestellt, dass das geplante Baugebiet keine Auswirkungen auf die Umgebungsplanung hat. Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt wird ein Regenrückhaltebecken (150 m³) südlich der neu entstehenden Bebauung festgesetzt, um eine Sicherung vor dem Hangwasser gewährleisten zu können. Auf die Gutachten wird hingewiesen.

An der Planung wird festgehalten.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 21.12.2020 bis 01.02.2021 statt. Insgesamt wurden 21 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Erdgas Südbayern
- Landesbund für Vogelschutz
- Staatliches Bauamt Landshut
- Vodafone Kabel Deutschland

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg für FNP+ LAP/BPL (15.12.2020)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung FNP und BPL (28.12.2020)
- Polizeiinspektion Mainburg FNP und BPL (29.12.2020)
- Regierung von Niederbayern FNP (26.01.2021)
- Regionaler Planungsverband (27.01.2021)
- Landratsamt Kelheim Naturschutz FNP (28.01.2021)
- Landratsamt Kelheim Kreisbrandrat BPL (28.01.2021)
- Landratsamt Kelheim Städtebau FNP (28.01.21)

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:3.1 Bayernwerk vom 14.12.2020 (BPL + FNP)

Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 5 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayernwerkes wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

In die Begründung des Bebauungsplanes und in die Hinweise auf den Plan wird folgendes ergänzt:
Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.
An der Planung wird festgehalten.

3.2 Energienetze Bayern vom 23.12.2020 (BPL + FNP)

Mit Schreiben vom 14. Dezember 2020 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Baugesetzbuch über die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hügelstraße“ in Sandelzhausen und der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit dem Deckblatt Nr. 141 informiert.

Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Das Planungsgebiet kann mit Erdgas versorgt werden. Die Versorgung kann durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes ab der Geisbergstraße sichergestellt werden. Die Details der Versorgung mit Erdgas können in einer Erschließungsvereinbarung geklärt werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern wird zur Kenntnis genommen.
Die Details der Versorgung mit Erdgas werden in einer Erschließungsvereinbarung geregelt.
An der Planung wird festgehalten.

3.3 Bayerischer Bauernverband vom 12.01.2021 (BPL + FNP)

Anlass für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Hügelstraße“ ist die Schaffung von Wohnraum.

Der Geltungsbereich ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Landwirtschaftliche Emissionen wurden bereits unter Punkt A.5.8 der Begründung vom 24.11.2020 mit eingearbeitet. Zudem wurde unter Punkt A.7 Umweltbericht Nr. 3 aufgeführt, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke in der Bewirtschaftung nicht eingeschränkt werden.

Landwirtschaftliche Belange wurden somit in der Planung bereits mitberücksichtigt. Dafür herzlichen Dank.

Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes werden zur vorgelegten Planung, Stand 24.11.2020, keine Bedenken erhoben.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes wird zur Kenntnis genommen.
Eine Abwägung ist nicht notwendig. An der Planung wird festgehalten.

3.4 Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau vom 18.01.2021 (BPL + FNP)

Der Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Hügelstraße“ in Sandelzhausen und Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans DB 141 ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 30.12.2020 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 01.02.2021 die Stellungnahme bezüglich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Hügelstraße“ in Sandelzhausen und Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans DB Nr. 141.

Wasserversorgung

Vorhabenträger 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 100 PVC im Flurstück 590/8 der Gemarkung Sandelzhausen (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Die o.g. Baugrundstücke 588 und 453 sind nicht durch eine Wasserversorgungsleitung erschlossen, sodass kein Abschluss- und Benutzungszwang besteht. Der Zweckverband ist jedoch zur Erschließung der genannten Baugrundstücke bereit, wenn der Antragsteller mit dem Zweckverband eine Sondervereinbarung abschließt. Die gesamten Kosten für die Erschließung im öffentlichen und privaten Grund sind vom Grundstückseigentümer zu bezahlen.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkte 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 Verbandssatzung § 4 Absatz 7 von der Stadt Mainburg oder dem Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke zu tragen. Dies hängt vom Grund der Änderung im Straßengrund ab (Verursacher-Prinzip).

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. DVGW 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. Erschließungsplanung, 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 Versorgungsparten, koordiniert werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Hügelstraße“ in Sandelzhausen und Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans DB Nr. 141 stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 589/0 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 6 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 Vorhabenträgers 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 des Bebauungsplans und Grünordnungsplans „Hügelstraße“ in Sandelzhausen und Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans DB Nr. 141 eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Hallertau wird zur Kenntnis genommen.

Wasserversorgung:

Der Antragsteller wird mit dem Zweckverband eine Sondervereinbarung schließen. Die Hinweise der Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Brandschutz:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Erschließung und Erschließungskosten:

Die Hinweise werden beachtet und berücksichtigt.

An der Planung wird festgehalten.

3.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 26.01.2021 (BPL + FNP)

Der Bereich Forsten des AELF nimmt zu den o.g. Planungen wie folgt Stellung:

Durch das geplante Vorhaben ist Wald mittelbar bzw. indirekt betroffen. Auf der Flurnummer 587/0 der Gemarkung Sandelzhausen der Stadt Mainburg stockt ein ca. 40 bis 60-jähriger Fichtenbestand mit einer Höhe von ca. 20 Metern, der sich auf Teilfläche in Folge von Borkenkäferbefall oder Sturm bereits in Auflösung befindet. Bei diesem Fichtenwald handelt es sich um Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).

Von dem Fichtenbestand geht zum aktuellen Zeitpunkt keine drohende Gefahr aus.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass Bäume in Folge von Sturm oder Schnee, auch wenn sie gesund sind, umstürzen oder Äste und Baumkronen abbrechen können. Deshalb empfehlen wir im direkten Fallbereich der Bäume keine Gebäude, Einfriedungen, wie beispielsweise Zäune oder ähnliches, zu errichten.

Weiterhin bitten wir Sie im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens die Zufahrt zu den umliegenden Waldstücken zum Zwecke der Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Schleppern oder Forstspezialmaschinen sicherzustellen.

Im Übrigen bestehen von forstlicher Seite keine Einwände.

Der Bereich Landwirtschaft des AELF Abensberg gibt zu bedenken, dass es erneut zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche für die Nahrungsmittel- und Energieproduktion kommt, obwohl innerorts noch freie Bauplätze vorhanden sind. Dies entspricht nicht dem Ziel der Flächeneinsparung. Im Zuge dessen, sollten die Kompensationsfaktoren, reduziert werden, um den zusätzlichen Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen zu reduzieren. Ggf. müssen die „Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs“ erweitert werden.

Weitere landwirtschaftliche Belange erscheinen uns unter A.5.8 der Begründung zum BBP ausreichend behandelt.

- Mit 10 : 1 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich befindet sich ca. 29 m vom Baumbestand entfernt. Dies wird als ausreichend angesehen. Die Zufahrten zu den Waldstücken werden sich nicht verändern und bleiben erhalten. Im Zuge des Bauleitverfahrens werden an anderer Stelle bereits im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Flächen zurückgenommen und wieder als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet, damit der Flächenverbrauch nicht überwiegt. An der Planung wird festgehalten.

3.6 Regierung von Niederbayern vom 27.01.2021 (BPL)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Hügelstraße“, um ein neues Allgemeines Wohngebiet mit drei Bauparzellen am südöstlichen Rand von Sandelzhausen festzusetzen.

Der großzügige Zuschnitt, v.a. der westlichen Bauparzelle (1.080 m²), übertrifft die durchschnittliche Größe der umliegenden Grundstücke um mindestens 200 m². Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung (LEP 3.1 G) sollte hier eine dichtere Bebauung oder eine Verkleinerung der

Bauparzelle vorgenommen werden.

Die geplante Verhängung eines Bauzwangs auf den betroffenen Flächen wird ausdrücklich begrüßt.

- Mit 10 : 1 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wird zur Kenntnis genommen.

Das Baufenster ist so gehalten, dass lediglich ein Einfamilienwohnhaus auf das Grundstück passt. Ebenso wurde das Baufenster so platziert, dass eine Bebauung keinem Nachbarn die Südseite der bestehenden Häuser verbauen wird. Ein Bauzwang wird erfolgen. An der Planung wird festgehalten.

3.7 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 27.01.2021 (BPL + FNP)

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 14.12.2020 per E-Mail bei uns eingegangen.

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:

In der Geisbergstraße 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, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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 Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen und beachtet. An der Planung wird festgehalten.

3.8 Landratsamt Kelheim vom 28.01.2021 (FNP)

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 dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Flächen punktuell oder kleinflächig 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.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Belange des Immissionsschutzes

Die Fachstelle Technischer Immissionsschutz wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde aufgefordert, zur o.g. Bauleitplanung Stellung zu nehmen.

Geplant ist die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 141 (Hügelstraße) im Ortsteil Sandelzhausen der Stadt Mainburg. Der Geltungsbereich, bestehend aus drei Parzellen, soll als WA dargestellt werden. Parallel wird in einem weiteren Verfahren der Bebauungsplan „Hügelstraße“ aufgestellt.

Gegen die Bauleitplanung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches am Ortsrand in der Nähe landwirtschaftlicher Flächen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass zu Hopfengärten ein Mindestabstand von 50 m vorzusehen ist (vgl. Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 25.11.1993 Az. 740-7343-222).

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht- bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 141 keine grundsätzlichen Bedenken.

Anmerkungen bzw. Hinweise:

Nicht ganz ersichtlich ist, welche in Betracht kommenden anderen Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich geprüft wurden und warum diese Wahl getroffen wurde (Umweltbericht Ziffer 8, Seite 24).

Positiv soll angemerkt werden, dass die Herausnahme anderer Flächen für die Neudarstellung der geplanten Wohnbauflächen dem Flächenspargebot entspricht und ausdrücklich begrüßt wird.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
An der Planung wird festgehalten.

3.9 Landratsamt Kelheim vom 28.01.2021 (BPL)

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

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 Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Flächen punktuell oder kleinflächig 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 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zugestimmt werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Das angesprochene Planungsgebiet wird von einer kommunalen Straße erschlossen. Für die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist die örtliche Straßenverkehrsbehörde zuständig. Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken oder Anregungen zum geplanten Bauvorhaben.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Immissionsschutzes

Die Fachstelle Technischer Immissionsschutz wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde aufgefordert, zur o.g. Bauleitplanung Stellung zu nehmen.

Geplant ist die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Hügelstraße“ im Ortsteil Sandelzhausen der Stadt Mainburg. Der Geltungsbereich, bestehend aus drei Parzellen, soll als WA ausgewiesen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird in einem parallelen Verfahren durchgeführt.

Gegen die Bauleitplanung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs am Ortsrand in der Nähe landwirtschaftlicher Flächen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass zu Hopfengärten ein Mindestabstand von 50 m vorzusehen ist (vgl. Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 25.11.1993 Az. 740-7343-222).

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die grundsätzliche Anfahrbarkeit der im Landkreis Kelheim eingesetzten Müllfahrzeuge (4-achsig, 11 m Länge inklusive Schüttung) nach Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen „RASt 06“ ist zwingend erforderlich und nach derzeitiger Vorlage der Planung nicht gegeben. Somit sind die Müllgefäße aller 3 Bauparzellen an der nächsten anfahrbaren Stelle – hier die Einmündung zur Hügelstraße – auf einem zu errichtenden/kennzeichnenden Sammelplatz bereitzustellen.

Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen, so dass Verkehrsbehinderungen vermieden werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Ein Müllsammelplatz wird im Bebauungsplan eingetragen.

Belange des Naturschutzes

Gegen die vorliegende Planung bestehen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken.

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Öffentliche Grünfläche:
Lt. Planzeichen ist im Norden der Fl.-Nr. 588/4, Gemarkung Sandelzhausen, eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Plan ist allerdings nur eine (Haus-)Baumpflanzung erkennbar. Der Sachverhalt ist zu klären und eindeutig darzustellen.
2. Festsetzung 3.3 Ausgleichsfläche:
In Festsetzung Nr. 3.3 fehlt die Angabe der Gemarkung.
3. Festsetzung 3.4 Pflanzliste:
Bei Ausgleichsflächen ist nur die Verwendung von autochthonem Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland sowie entsprechende Herkunftsgebiete nach der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung (FoVHgH)) zulässig. Der Sachverhalt muss durch die Festsetzung sichergestellt werden.
4. Flächenangaben Eingriffsregelung:
Bei der Eingriffsregelung wird eine Flächengröße von 2.571 qm zugrunde gelegt. In der Begründung wird jedoch eine Flächengröße von 2.904 qm angegeben. Der Sachverhalt ist zu klären und die Planung zu korrigieren.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Flächenangabe in der Einleitung der Ausgleichsflächenberechnung definitiv falsch ist (0,2571 qm).
5. Bilanzierung:
Aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ist der Maximalwert von 0,6 für die landwirtschaftlich genutzte Fläche nicht zwingend erforderlich. Der Wert von 1,0 für die Rodung naturnaher Gehölzbestände ist angemessen.
6. Ausgleichsmaßnahmen:
Die Darstellung im Plan ist zu schematisch und entspricht nicht einer naturnahen Gestaltung. Zur Sicherstellung der Qualitätsanforderungen an Ausgleichsflächen ist eine Überarbeitung der Planung notwendig. Insbesondere werden hierzu folgende Anregungen gemacht:
 - Angabe der Reihenanzahl und Pflanzabstände,
 - abgestufte Anordnung von Krautsaum, Strauchmantel und Baumschicht,
 - Erhöhung des Baumanteils,
 - Ergänzung von Arten wie z.B. Vogelkirsche, Eberesche, Traubenholunder.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

1. Die geplante öffentliche Fläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Fläche kenntlich gemacht.
2. Die Gemarkung wird bei Punkt 3.3 dazu geschrieben.
3. Die Verwendung von autochthonem Pflanzgut wird festgesetzt.

4. Die Flächenangaben werden überprüft / überarbeitet.
5. Bilanzierung
Der Faktor wird aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen um 0,1 reduziert.
6. Ausgleichsmaßnahmen
Reihenzahl und Pflanzabstände werden eingearbeitet.
Die abgestufte Anordnung wird mit Schema dargestellt.
Die Pflanzenarten werden um Vogelkirsche, Eberesche und Traubenholunder ergänzt.

Belange des Städtebaus

Grundsätzlich besteht aus Sicht des Sachgebietes 42 Einverständnis mit der oben genannten geplanten Bebauungsaufstellung.

Folgender Sachverhalt soll jedoch im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

Durch den geplanten Bebauungsplan „Hügelstraße“ soll nach dem Willen der Gemeinde ein neues Baugebiet für drei Bauparzellen über den vorhandenen Ortsrand hinaus entstehen. Grundsätzlich kann dem Vorhaben aufgrund der kleinen Erweiterungsmaßnahme zugestimmt werden.

Die festgesetzte Höhenentwicklung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch zu hinterfragen. Momentan ist der Übergang vom bebauten Bereich zur freien Landschaft durch eine lineare Bebauung im Wesentlichen mit zweigeschossigen Wohngebäuden in der Bauweise Erdgeschoss und Dachgeschoss und angrenzenden Hausgärten gut gestaltet.

Im östlichen Bereich ist eine mehrgeschossige Bebauung vorhanden. Die neue Bebauung soll eine dreigeschossige Bauweise im Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss ermöglichen. Eine bergseitige Wandhöhe, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss von 7 m ohne Bezugspunkt zum Gelände, wird unter Berücksichtigung der möglichen Auffüllungen enorme Wandhöhen talseitig bewirken. Die zu erwartenden Baukörper haben keine Vorbilder in der Umgebung. Eine derartige Bebauung auf der Südseite der bestehenden kleinen Bestandsgebäude ist mehr als rücksichtslos und stellt eine städtebauliche Fehlentwicklung am Ortsrand dar. Die Wandhöhe ist zu reduzieren und auf das natürliche Gelände talseitig zu beziehen. Eine maximale Bauweise mit Erdgeschoss und Obergeschoss mit einer Dachneigung bis 25° ist am Ortsrand städtebaulich vertretbar.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Wohngebäude werden verändert. Max E + I mit einer Wandhöhe von 6,50 m gemessen bergseitig der Gebäude, mit einer maximalen Dachneigung bei einem Satteldach von 32°. So wird sichergestellt, dass die Gebäude am Ortsrand nicht zu hoch werden.

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht- bestehen für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch sollte für das weitere Verfahren auf folgende Anmerkungen hingewiesen werden:

In Ziffer 2.6.1 wird für Garagen und Grenzbebauung eine von der BayBO abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Die ist grundsätzlich aus städtebaulichen Gründen möglich. Es gehört jedoch dann in der Begründung abgearbeitet, ob und wie viel mit den Festsetzungen durch die Höhe der Gebäude gleichzeitig auch die Abstandsflächen festgelegt werden, die bauaufsichtlichen Anforderungen einerseits und die darüberhinausgehenden städtebaulichen Ziele andererseits erreicht werden. Es ist als Gebäudehöhe lediglich eine „mittlere Wandhöhe“ allgemein angegeben, jedoch nicht zahlenmäßig konkretisiert. Bei der Begründung zu den nachbarschützenden Belangen sollte noch berücksichtigt werden, dass sich mit Änderung der Bayerischen Bauordnung ab 1. Februar 2021 die Berechnung der Abstandsflächen auch ändert.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan geändert.
An der Planung wird festgehalten.

3.10 Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 01.02.2021 (BPL + FNP)

Zu den Vorentwürfen der Bauleitplanverfahren geben wir folgende Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die textlichen Festsetzungen unter Nr. 2.10.2 im Bebauungsplan sind widersprüchlich (Versickerung – Einleitung in Regenwasserkanal).

Auf Grundlage eines Baugrundgutachtens mit Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds sollte ein Entwässerungskonzept erstellt und parallel zum Bauleitplanverfahren mit uns abgestimmt werden.

Die Aussagen im Umweltbericht zum Umgang mit Niederschlagswasser sind ggf. anzupassen.

2. Wild abfließendes Wasser

Entgegen der Ausführung in Abschnitt A.4.5 der Begründung zum Bebauungsplan liegt der Geltungsbereich zum Großteil in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu berechneten Überschwemmungsgebietsflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

Wir gehen von einer Gefährdung des Planungsbereichs durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregenereignissen aus. Aufgrund der Lage im Taltiefsten halten wir eine Bebauung des Bereichs für problematisch, da dadurch eine (ggf. nachteilige) Veränderung des Wasserabflusses verursacht werden kann und ferner neues Schadenspotential geschaffen wird.

Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).

Die Vorsorge gegen Starkregenereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen sollte in der Grundkonzeption der Planung berücksichtigt werden. Wir halten es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden. Wir empfehlen daher die Anlage von Abfang- und Ableitungsgräben.

Es sollten ggf. weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB getroffen werden, 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 weitere Festsetzungen (abhängig vom Ergebnis der Fließweganalyse)

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen.

Es wurde ein Bodengutachten erstellt, um die Versickerungssituation abzuklären.

Die Hinweise des wassersensiblen Bereiches werden in die Begründung mit aufgenommen.

Es wurde eine Untersuchung des Oberflächenabflusses erstellt. Auf das Gutachten wird hingewiesen. Nach einer Detail-Untersuchung des Kanalsystems wurde festgestellt, dass das geplante Baugebiet die bestehende Bebauung kaum beeinflusst. Ein Regenrückhaltebecken südlich der Bebauung wird festgeschrieben.

An der Planung wird festgehalten.

Wasserwirtschaftsamt Landshut, Nachgetragene Stellungnahme vom 16.02.2022 (BPL + FNP)

Mit Schreiben vom 01.02.2021 haben wir zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Hügelstraße“ Stellung genommen. Zwischenzeitlich fand am 23.06.2021 ein Ortstermin statt und es wurde die Sickerfähigkeit des Bodens überprüft (Geotechnischer Bericht der Kargl Geotechnik Ingenieur GmbH & Co. KG vom 15.09.2021). Ferner haben Sie uns mit Email vom 26.01.2022 ein hydraulisches Gutachten zur Beurteilung der Hochwassersicherheit und Entwässerungssituation vorgelegt (Stand Jan. 2022). Die Stadt Mainburg bittet angesichts dieser neuen Erkenntnisse um erneute Stellungnahme, dem wir hiermit gerne nachkommen:

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Laut geotechnischem Bericht stehen unterhalb des Mutterbodens bis in eine Tiefe von ca. 2,5 m gering durchlässige Decklehme an, die eine Versickerung nicht zulassen. Die vom Bodengutachter vorgeschlagene Durchteufung dieser Decklehme zum Zweck der Versickerung von Niederschlagswasser in größerer Tiefe widerspricht den Vorgaben des Grundwasserschutzes und ist daher nicht möglich.

Das Entwässerungskonzept sieht daher eine Entwässerung im Trennsystem mit Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal vor. Damit sind wir grundsätzlich einverstanden.

Das hydraulische Gutachten zeigt mehrere Möglichkeiten der Rückhaltung von Niederschlagswasser auf, um Nachteile für den bestehenden Siedlungsbereich durch die Neubebauung zu verhindern. Wir empfehlen eine verbindliche Festsetzung der erforderlichen Rückhaltemaßnahmen oder eine dingliche Sicherung (z. B. durch Grundbucheintrag).

Die Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan sowie der Erläuterungsbericht und Umweltbericht sind an das Entwässerungskonzept anzupassen.

Die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Sandelbach muss nach unserer Einschätzung nur angepasst werden, falls sich die Einleitungsmenge ändert (was nach hydraulischem Gutachten nicht beabsichtigt ist).

2. Wild abfließendes Wasser

Entgegen der Ausführung in Abschnitt A.4.5 der Begründung zum Bebauungsplan liegt der Geltungsbereich zum Großteil in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu berechneten Überschwemmungsgebietsflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

Eine Gefährdung des Planungsbereichs durch wild abfließendes Wasser aus den oberhalb liegenden Hängen bei Starkregenereignissen halten wir für möglich.

Die Abflusskonzentration findet im Taltiefsten statt, wo sich Wege befinden. Der Zufluss von Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet zum Einlauf des Regenwasserkanals, der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, darf durch das Vorhaben nicht verschlechtert werden. Gräben / Abflusswege müssen in ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit erhalten bleiben (Rechtsgrundlage: § 37 WHG → Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen).

Die Ergebnisse der Beurteilung der Hochwassersicherheit laut hydraulischem Gutachten sollten im Plan berücksichtigt werden, z. B. durch Festsetzung von freizuhaltenen Abflusswegen. Alternativ wäre auch eine „Sicherung“ des Abflussweges durch Erwerb des Grabenbereichs durch die Stadt Mainburg denkbar.

Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden. Wir empfehlen daher die Anlage von Abfang- und Ableitungsgräben oberhalb der Bebauung.

Es sollten ggf. weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB getroffen werden, 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 weitere Festsetzungen:

- Die gekennzeichneten Abflusswege sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“
- „Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens XXX cm über der Erschließungsstraße festgesetzt. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).“

Hinweis:

Dazu sollten im Bebauungsplan Kote(n) und Bezugshöhen angegeben werden.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen auf dem Bebauungsplan und die Begründung werden angepasst.

An der Planung wird festgehalten.

3.11 Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 01.02.2021 (BPL + FNP)

Die Kreisgruppe Kelheim des Bund Naturschutz möchte folgende Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Hügelstraße“ abgeben.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme zum Vorentwurf reduziert sich auf die Begründung zum Bebauungs-/Grünordnungsplan, da empfohlen wird, diesen nicht aufzustellen.

Zu A.1:

Den angeblichen „dringenden Wohnraumbedarf“ gibt es durch einen Bedarf der Ortsansässigen nicht. Ein Bevölkerungswachstum, für das Wohneinheiten zu schaffen sind, entsteht durch Zuwanderungsgewinne, die primär durch die Aktivitäten von Bauträgern und einer Ansiedlungspolitik der Zentren München, Regensburg, Ingolstadt und Landshut ausgelöst werden.

Das Pendlersaldo der Arbeitskräfte ist aktuell deutlich negativ (wobei es vor 3 Jahrzehnten noch deutlich positiv war), was eine Ansiedlung zusätzlich fragwürdig erscheinen lässt.

Den Wunsch vieler Einheimischer zum Bau eines neuen Hauses auf der grünen Wiese zu erfüllen, ist in

Zeiten eines ungebremsen Flächenverbrauchs nicht mehr zeitgemäß und gefährdet die Zukunft derer, die diesem Wunsch nachgehen.

Im Falle dieses Baugebiets wird die Bebauung mit der Ausweisung von 3 Parzellen in die freie Landschaft entwickelt, was abzulehnen ist, weil bei Bedarf innerorts bei entsprechenden Konzepten problemlos gedeckt werden kann.

Ergänzend sei erwähnt, dass sich der Stadtrat für eine Innenentwicklung vor Außenentwicklung ausgesprochen hat. Im schon bebauten Bereich gibt es 300 - 400 unbebaute Grundstücke mit Baurecht und zusätzlich viele Leerstände bzw. Konversionsflächen (Wohnraumpotential für bis zu 3000 Personen). Eine zukunftsorientierte Stadtpolitik sollte diese Flächen aktivieren und keinerlei Bebauung im Außenbereich mehr zulassen.

Freiwerdender Wohnraum ist am freien Markt ausreichend vorhanden. Daher erscheint die Neugewinnung von Bauland auf der grünen Wiese nicht notwendig. Primär wird freiwerdender Wohnraum von Zuwandernden aufgekauft, da diese bereit sind, höhere Kosten beim Erwerb oder Umbau auf sich zu nehmen.

Die Erfahrung der letzten Jahrzehnte ist, dass mit dem Ausufern in die freie Landschaft die Baulandpreise nicht nach unten gedrückt werden.

Aufgrund des gerade Erläuterten, ist eine Neuausweisung von Bauland in der freien Landschaft grundsätzlich abzulehnen.

Zu A.3.2:

Von einer Privaterschließung möchten wir dringend abraten. Unter anderem hält ein Bauzwang einer rechtlichen Prüfung kaum stand. Dies präjudiziert, dass die Anzahl an unbebauten Grundstücken mit Baurecht noch weiter zunimmt.

Zu A.3.3:

Die weitere landwirtschaftliche Nutzung von Flächen mit guter Bonität hat eine hohe Bedeutung (Fußabdruck Nachhaltigkeit Bayern: mehr als Faktor über dem Zulässigen; massive Einfuhr von Basis-Lebensmitteln wie Soja, Palmöl; dem zufolge Regenwaldzerstörung, Klimarisiken, nicht faire Herstellung der Güter, usw.) und muss deshalb in der Fläche erhalten bleiben.

A.4.1:

Die Aussage, „Die Stadt Mainburg berücksichtigt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die genannten regional- und landesplanerischen Grundsätze und Ziele des LEP – u.a. die der Nachhaltigkeit“, ist fachlich falsch. Genau das Gegenteil ist der Fall.

A.4.5 - Wassersensibler Bereich:

Das geplante Gebiet befindet sich nicht in wassersensiblen Bereichen. Auch diese Aussage ist falsch. Schon bei geringeren Regenereignissen kommt es zu massivem Oberflächenabfluss durch die im Norden anschließende Bebauung hindurch. Die angelegte Trennkanalisation im Norden der geplanten Bebauung kann schon jetzt das Oberflächenwasser bei weitem nicht aufnehmen.

Es kam in den letzten Jahren häufig zu Schäden bei den Anliegern.

A.5.1:

Siehe Ausführungen A.1

A.5.6:

Text: „Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen und den festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden. Der Abstand dient als Stauraum für die Garagenzufahrt.“

Sofern eine Bebauung stattfindet, wird empfohlen, auch für Garagen Baugrenzen festzulegen.

A.5.8 - Landwirtschaftliche Nutzung:

Da hier intensive Landwirtschaft betrieben wird, erscheinen die Schutzzonen bei weitem nicht ausreichend.

A.6.4 - Abwasserbeseitigung / Entwässerung:

Zur Aussage „Im Zuge der Erschließungsplanung ist die Sickerfähigkeit des Bodens, sowie die Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals zu prüfen.“

Diese Aussage ist umzukehren. Vor Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Sickerfähigkeit des Bodens sowie die Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals zu prüfen.

Nach Information der Anlieger lässt der Boden kaum eine Versickerung zu und die Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals ist schon jetzt bei weitem nicht ausreichend.

Hier bei der Bewertung und den Maßnahmen bei evtl. künftigen Bauparzellen ein durchschnittliches Regenereignis zu Grunde zu legen, ist nicht seriös.

Als Forderung ergibt sich, dass ein Entwässerungskonzept mit den betroffenen Ämtern und Behörden vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes abzuklären ist.

Es ist schon jetzt absehbar, dass für Starkregenereignisse zum Schutz des geplanten Baugebiets und der Hinterlieger große Rückhaltebecken zu schaffen sind, was aufgrund der Steilheit des Geländes nach Süden wirtschaftlich nicht machbar erscheint.

A.6.13 - Regenerative Energieerzeugung:

Sofern von einer Bebauung nicht abgesehen wird, ist die Erzeugung regenerativer Energie in einem ausreichenden Rahmen zwingend vorzugeben.

A.7 – Umweltbericht:§ 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

Im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird dargestellt, dass umweltschützende Belange zu berücksichtigen sind.

Die Zielvorgaben

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
 - Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts
- werden bei einer Bebauung nicht eingehalten.

Auch die Rodung der derzeit vorhandenen Bäume Ahorn, Rotbuche, Holunder, Kirsche, Hängeweide (siehe Fotodokumentation) trägt hierzu nicht bei.

3.3 Schutzgut Boden

Durch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche in unmittelbarer Eingriffsnähe im Süden der Fl.-Nr. 588/2 kann die Überbauung von landwirtschaftlicher Fläche nicht ausgeglichen werden.

Faktisch wird die landwirtschaftliche Fläche weniger.

3.5 Schutzgut Wasser - Oberflächenwasser

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und dem starken Geländeanstieg nach Süden erscheint eine nennenswerte Versickerung des Regenwassers vor Ort bei stärkeren Regenereignissen nicht möglich. Die Grundwasserneubildung wird sich verschlechtern.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen vorgesehenen Maßnahmen sind überwiegend kontraproduktiv. Eine „Durchgrünung des Baugebiets mit relativ großen Hausgärten“ führt letztlich dazu, dass wenig Wohneinheiten pro Fläche geschaffen werden, dass also nicht sorgsam mit dem Verbrauch freier Landschaft umgegangen wird.

Die durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze teilweise Rückführung des „unbelasteten“ Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf durch versickern vor Ort ist

äußerst gering.

Die Festsetzung eines Hausbaums je Grundstück bei „relativ großen Hausgärten“ erscheint deutlich zu wenig.

Die festgesetzte Eingrünung entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft ist aufgrund der angrenzenden intensiven Landwirtschaft deutlich zu klein.

Sollte eine Bebauung erfolgen, wird hier ein breiter Streifen mit öffentlichem Grün gefordert, da unsererseits mit privatem Grün überwiegend schlechte Erfahrungen gemacht wurden.

9 Zusammenfassung

Aus unserer Sicht sind bei Realisierung des Vorhabens, bezogen auf den wenigen gewonnenen Wohneinheiten, die negativen Auswirkungen auf die vorne genannten Schutzgüter groß.

Die genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs erscheinen im Baugebiet selbst unbedeutend.

- Mit 10 : 1 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz wird zur Kenntnis genommen.

Zu A.1:

Das Gebiet ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und soll durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 141 als „WA“ ausgewiesen und parallel durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hügelstraße“ in Sandelzhausen überplant werden. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, den dringend benötigten Wohnraum im Stadtteil Sandelzhausen zu schaffen. Mit Schreiben vom 10.03.2015 wurden die vorhandenen Baugrundstücke in Sandelzhausen 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 Sandelzhausen zur Verfügung stehen. Die Stadt Mainburg verfügt auch über eine fundierte Baulückenerfassung, die ständig aktualisiert wird.

Freie Bauparzellen im Raum Mainburg befinden sich in Privatbesitz und sind nicht zugänglich. Um Spekulationsflächen im neuen Baugebiet zu vermeiden, wird ein Bauzwang verhängt.

Um die weitere Ausbreitung neuer Baugebiete auf der „Grünen Wiese“ zu vermeiden, wird eine bereits als WA ausgewiesene Fläche dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan entnommen.

Zu A.3.2

Eine Privaterschließung wird nicht stattfinden. Der Bereich der Verkehrsfläche ist öffentlich.

Zu A.3.3

Die Bedeutung der landwirtschaftlichen Nutzflächen mit guter Bonität ist bekannt. Deshalb wird eine bereits als WA ausgewiesene Fläche dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan entnommen. Um neuen Wohnraum schaffen zu können, müssen Flächen ausgewiesen werden, da bereits bestehende freie Bauparzellen nicht zugänglich sind.

Zu A.4.1

Der Regionalplan der Region Landshut (13) ordnet die Stadt Mainburg dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Dies bedeutet, dass der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichert. Ebenso soll die eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftskultur bewahrt werden. Eine Vermeidung der Zersiedelung sowie das Anbindegebot werden erfüllt. Die Aussage, dass hier genau das Gegenteil der Fall sei, ist nicht nachvollziehbar.

Zu A.4.5

Die Hinweise des wassersensiblen Bereiches werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet. Ebenso werden Untersuchungen vorgenommen, welche den Oberflächenabfluss genauer betrachten.

Zu A.5.6

Diese Festsetzung ist im Sinne der Stadt Mainburg. Die Anlieger sollen freie Gestaltungsmöglichkeit haben.

Zu A.5.8

Der Schutzstreifen dient als Abschirmung zur freien Landschaft. Landwirtschaftliche Emissionen sind auch an Sonn- und Feiertagen zu dulden. Dies ist als Hinweis auf dem Bebauungsplan niedergeschrieben.

Zu A.6.4

Es wird ein Bodengutachten erstellt. Die Sickerfähigkeit wird geprüft. Die Abwasserbeseitigung wird im Zuge des Bauleitverfahrens geklärt.

Zu. A.6.13

Der Hinweis der regenerativen Energieerzeugung befindet sich bereits auf dem Bebauungsplan.

UmweltberichtZu - § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht:

Die Rodung der vorhandenen Bäume ist notwendig, um die Bauparzelle 1 machen zu können. Diese Rodung wird jedoch ausgeglichen.

3.3 Schutzgut Boden:

Dafür wird im Norden des Ortsteils Sandelzhausen eine bereits als WA ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche aus dem Flächennutzungsplan entnommen und wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

3.5 Schutzgut Wasser – Oberflächenwasser:

Wird bis zur Entwurfsauslegung mit Behörden und Beteiligten abgeklärt.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

Die Grundstücksgrößen sind an die vorhandene Bebauung angepasst.

Wasserdurchlässige Beläge für Garagenzufahrten sind natürlich ein Kompromiss. Andererseits müssen Garagenzufahrten befestigt werden. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann ca. 30 % des anfallenden Oberflächenwassers, abhängig von der Sickerfähigkeit des Untergrunds, direkt in den Untergrund abgeleitet werden.

Auch wenn die Grundstückgrößen großzügig bemessen sind, ist ein großkroniger Hausbaum ausreichend, da diese Bäume im Endstadium ca. 100 qm Fläche bedecken.

Die Eingrünung entspricht der bereits vorhandenen Eingrünung auf den Fl.-Nrn. 453/10 bis 453/12. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke nicht eingeschränkt werden darf.

Öffentliche Grünflächen sind pflegetechnisch für die Kommune problematisch. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass eine ausreichende Eingrünung hin zur freien Landschaft zu machen ist.

An der Planung wird festgehalten.