

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Kindergarten Nord" in Sandelzhausen;
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Beschluss:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 14.03.2022 bis 20.04.2022 statt. Während der Auslegungsfrist wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

II. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14.03.2022 bis 20.04.2022 statt. Insgesamt wurden 22 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Energienetze Bayern GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz e. V.
- Telekom Deutschland GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Polizeiinspektion Mainburg (07.03.2022)
- Staatliches Bauamt Landshut (07.03.2022)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (15.03.2022)
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg (17.03.2022)
- Regionaler Planungsverband Landshut (06.04.2022)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (20.04.2022)
- Landratsamt Kelheim – kommunales Abfallrecht (14.04.2022)
- Landratsamt Kelheim – staatliches Abfallrecht (14.04.2022)
- Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat (14.04.2022)
- Landratsamt Kelheim – Bauplanungsrecht (14.04.2022)
- Landratsamt Kelheim – Städtebau (14.04.2022)

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 08.03.2022

Bitte beachten Sie unsere Stellungnahme v. 16.06.2021.

Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 16.06.2021

Im o. g. Bereich ist eine Erdgasleitung vorhanden.

Die Anweisung des beigegeführten Merkblattes (Schutzanweisung) ist zu beachten.

Vor Baubeginn ist die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG rechtzeitig zu informieren und eine Gasleitungseinweisung ist einzuholen.

Bei Interesse sind Neuanschlüsse möglich.

Anlage:

- Merkblatt für Bauarbeiten
- Gas Plan

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wurde ausreichend behandelt.

3.2 Wasserversorgung Hallertau vom 09.03.2022

Die oben genannte Aufstellung des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes „Am Kindergarten Nord“ in Sandelzhausen ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 04.03.2022 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 20.04.2022 die Stellungnahme bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes „Am Kindergarten Nord“ in Sandelzhausen.

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@zvvw-hallertau.de

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen DN 100 PVC im Flurstück 751/22 und im Flurstück 751/18 der Gemarkung Sandelzhausen (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

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 und anderem gemäß Verbandssatzung § 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. 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 Wasserversorgungslei-

tungen 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 Aufstellung des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes „Am Kindergarten Nord“ in Sandelzhäusern stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 751/22 mit 17 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 Erschließungskoten

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 für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes „Am Kindergarten Nord“ in Sandelzhäusern eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Hinweise werden beachtet.

3.3 Regierung von Niederbayern (06.04.2022)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kindergarten Nord“. Damit soll ein neues allgemeines Wohngebiet mit elf Bauparzellen festgesetzt werden. Die betroffenen Flurstücke sind bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Hierzu hat die höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 09.07.2021 Stellung genommen. Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung weiterhin grundsätzlich nicht entgegen. Die zeitnah beabsichtigte erneute Abfrage der vorhandenen Baugrundstücke wird ausdrücklich begrüßt.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung, sowohl auf Papier als auch in digitaler Form, mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Hinweise werden beachtet.

3.4 Landratsamt Kelheim (14.04.2022)

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

Belange des Naturschutzes

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Festsetzung Nr. 1.5 Magerrasen:
Nach Festsetzung 1.5 ist am Nordrand des Geltungsbereichs eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, auf der ein Magerrasenbestand entwickelt werden soll. In der weiteren Planung fehlen jedoch Regelungen zur Herstellung und Pflege dieser Fläche. Ohne konkrete Maßnahmenplanung ist das angestrebte Ziel allerdings nicht zu erreichen. Sofern daran festgehalten wird, sind Vorgaben zur Herstellung und Pflege notwendig.
2. Festsetzung 4.1.2 Bodenbrüter:
Die Festsetzung 4.1.2 ist in der Planung zweimal aufgeführt (in der mittleren Spalte ganz unten und in der rechten Spalte ganz oben).

Zudem sollte die Nummerierung 4.1.2 überdacht werden, da es in der Planung keine Festsetzungen mit den Nummern 4.1 oder 4.1.1 gibt.
3. Festsetzungen 1.7 und 4.2 Eingrünung im Westen:
Um eine wirkungsvolle Eingrünung sicherzustellen, wird eine Vorgabe der Reihenanzahl und/oder der Breite der Eingrünung empfohlen. Dies ist insbesondere von Bedeutung, weil sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Landschaftsplan an dieser Stelle eine breite Eingrünung dargestellt ist.
4. Festsetzung 4.2 Hausbäume und Obstbäume:
Die Regelungen zu Hausbäumen sind in Bebauungsplan und Begründung unterschiedlich. Laut Bebauungsplan ist pro 400 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen, laut Umweltbericht bereits ab 300 qm.
5. Umweltbericht Vermeidungsmaßnahmen:
Die Schaffung von Ausgleichsflächen ist keine Vermeidungsmaßnahme und daher aus der Aufzählung (S. 30 Nr. 5) zu streichen.
6. Ausgleichsflächen Ebrantshausen Fl.-Nrn. 466 und 467:
In der Maßnahmenplanung fehlen konkrete Angaben zur Herstellung der Wiesenflächen. Hier muss geregelt werden, ob für die Fläche eine Ausbringung von Naturgemischen, eine Ansaat oder eine Selbstbegrünung angestrebt wird.
7. Umsetzung und Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen:
Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt gemäß § 4 c Satz 1 BauGB bei den Gemeinden. Die Einhaltung der Festsetzungen, insbesondere die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, müssen durch die Gemeinde sichergestellt werden. Sofern die fachliche Unterstützung der unteren Naturschutzbehörde benötigt wird, bitten wir um entsprechende Mitteilung.
8. Markierung der Ausgleichsflächen:
Zur besseren Nachvollziehbarkeit im Gelände und zur Flächensicherung ist eine dauerhafte und gut erkennbare Markierung der Grenze zwischen angrenzenden Ackernutzungen und der Ausgleichsfläche erforderlich.
9. Meldung an das Ökoflächenkataster:
Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Art. 9 Bay-NatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LfU) gemeldet werden.

Die Meldung ist daher zeitnah, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, durchzuführen. Wir bitten zudem, die untere Naturschutzbehörde in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.

10. Sicherung der Ausgleichsflächen:
Gemäß Nr. 5.3 des im Jahr 2021 aktualisierten Leitfadens „Bauen im Einklang“ ist es notwendig, bei Ausgleichsflächen im Privatbesitz eine dingliche Sicherung zu veranlassen. Diese Dienstbarkeit dient der Sicherung der Zweckbestimmung für Naturschutz und Landschaftspflege und geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungsverpflichtungen des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die Grundbucheintragung erfolgt zugunsten der Gemeinde, der nach § 4 c BauGB die Kontrolle der Maßnahme obliegt.

Wir bitten daher die Stadt Mainburg, die Eintragung einer Dienstbarkeit zu veranlassen, sofern sich Privatflächen unter den Ausgleichsflächen befinden. Zudem bitten wir, die untere Naturschutzbehörde in geeigneter Weise über die Eintragung zu informieren.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Hinweise werden beachtet.

Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen für den Magerrasen werden im Bebauungsplan in den textl. Festsetzungen redaktionell ergänzt.

Die Nummerierung wird überarbeitet und korrigiert.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die westliche Eingrünung in einer Breite von 5 m zu errichten ist und als 3-reihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,25 m herzustellen ist.

Der Umweltbericht wird hinsichtlich des Anpflanzens von Hausbäumen redaktionell berichtigt.

Bei den Vermeidungsmaßnahmen im Umweltbericht wird die Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen gestrichen. In der Ausgleichsflächenberechnung wird festgelegt, dass die Aufwertung der Wiesenfläche durch die Ausbringung von geeignetem Saatgut aus der Umgebung erfolgen soll. Falls kein geeignetes Saatgut zur Verfügung steht, ist Regiosaatgut zu verwenden.

Die Aussage bezüglich der Unterstützung durch die untere Naturschutzbehörde wird im Umweltbericht konkretisiert.

In der Ausgleichsflächenberechnung und im Umweltbericht wird der Hinweis auf die dauerhafte Markierung der Ausgleichsflächen aufgenommen und die Art der Markierung beschrieben.

Die erforderliche Meldung an das Ökoflächenkataster ist in der Ausgleichsflächenberechnung unter Punkt 8 beschrieben. Die gleichzeitige Information an die untere Naturschutzbehörde wird in die Ausgleichsflächenberechnung und in den Umweltbericht mit aufgenommen. Da sich die Fläche im Besitz der Stadt Mainburg befindet, ist die Eintragung einer Dienstbarkeit nicht erforderlich.

Belange des Immissionsschutzes

Geplant ist die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich soll als WA ausgewiesen werden. Die in der Stellungnahme vom 15.07.2021 vorgeschlagene Formulierung zur Aufstellung zum Betrieb von Luft-Wärme-Pumpen wurde in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Gegen die Bauleitplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.5 Wasserwirtschaftsamt Landshut (20.04.2022) und vom 29.04.2022

Zum Entwurf des Bebauungsplans geben wir folgende fachlichen Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

1. Wild abfließendes Wasser / Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf der Ebene der Bauleitplanung. Wir empfehlen 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 (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Erosionsmulden oberhalb der Bebauung).

Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird empfohlen.

2. Abwasserbeseitigung

Laut Generalentwässerungsplanung aus dem Jahr 2021 ist die Erschließung des Planungsbereichs im Trennsystem vorgesehen. Der Anschluss erfolgt demnach an die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle im östlich gelegenen Siedlungsbereich. Über einen Regenwasserkanal DN 400 wird das gesammelte Niederschlagswasser aus diesem Siedlungsbereich auf Fl.-Nr. 15 der Gemarkung Sandelzhausen in den Sandelbach eingeleitet.

Im Erläuterungsbericht zur Generalentwässerungsplanung wird ausgeführt:

„Aus den genannten Gründen sind die Regenwasserkanäle und deren Einleitungen in die Vorfluter nicht Gegenstand des vorliegenden Wasserrechtsantrages.“

Die Aussage im Beschlussbuchauszug, die Thematik der Abwasserbeseitigung würde der neu erstellte Generalentwässerungsplan lösen, erscheint uns daher nicht zutreffend.

Aus unserer Übersicht der genehmigten Niederschlagswassereinleitungen ist keine Einleitung auf der Fl.-Nr. 15 der Gemarkung Sandelzhausen in den Sandelbach ersichtlich. Die Zulässigkeit der Einleitung ist zu überprüfen und ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung bzw. Änderung (z.B. wegen Erhöhung der Einleitungsmenge) zu beantragen.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanalisation sollte hinsichtlich der Aufnahmefähigkeit zusätzlicher Abwassermengen aus dem Planbereich überprüft werden.

Nachtrag vom 29.04.2022

Mit den genannten Bescheiden ist der überplante Bereich abgedeckt und unsere Bedenken sind ausgeräumt.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Hinweise werden beachtet.

Nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Mainburg liegt eine unbefristete, genehmigte Erlaubnis vor. Aus diesem Grund wurden die Bedenken des Wasserwirtschaftsamtes mit einer erneuten E-Mail vom 29.04.2022 ausgeräumt.

3.6 Bund Naturschutz in Bayern e.V. (24.04.2022)

Der BUND Naturschutz bedankt sich für die Zusendung der Unterlagen und beteiligt sich als anerkannter Naturschutzverband – vertreten durch die Kreisgruppe Kelheim - an o.g. Verfahren.
Vielen Dank auch für die Fristverlängerung für ein paar Tage zur Abgabe.

Gesamtsituation

Als Anwalt von Natur und Umwelt setzt sich der BUND Naturschutz auch sehr für den Ressourcenschutz ein.

Ein weiterer Verbrauch der Ressource „Landschaft“, sei es Ackerland, Wiese, Wald oder naturnahe Fläche, ist nicht mehr zeitgemäß und muss zum Wohle der Enkelgeneration, wo immer möglich, vermieden werden.

Der ökologische Fußabdruck der Menschen in Bayern ist nach Aussage der Wissenschaft mindestens um den Faktor 3 über dem maximal Zulässigen. Da eine Reduzierung der Bevölkerung um den Faktor 3 sicher nicht möglich ist, müsste der Lebensstandard (besser: Verbrauchsstandard) sukzessive um den Faktor 3 gesenkt werden. Was nicht überbaute Flächen betrifft, sollten diese zumindest nicht weiter überbaut werden. Nach den Erkenntnissen der Wissenschaft müsste in großem Stil eine Renaturierung (Landwirtschaft, Natur) von schon überbauten Flächen erfolgen.

Je früher damit begonnen wird, desto geringer sind die Nachteile für unsere Enkelgeneration.

Wichtig ist, dass jede Institution – so auch jede Kommune – im eigenen Wirkungskreis den Ressourcenschutz allgemein und den Verzicht auf den Überbau von Landschaft praktiziert, völlig unabhängig von gesetzlichen Zwängen.

Wesentlich ist, vorhandene Bausubstanz zu pflegen und zu modernisieren/sanieren – insbesondere Leerstände - und vorhandenes Baurecht auf unbebauten Flächen durchzusetzen.

Eine sinnvolle Verdichtung ist eine Option (mehr und kleinere Wohneinheiten; mehr Bewohner in großen Wohneinheiten, z.B. durch Tauschprogramme Junge Familie für Alleinstehende in großen Wohneinheiten; Programme, um die durchschnittliche Anzahl von Personen/Wohnfläche zu erhöhen) und vor allem die Abkehr von einer Ansiedlungspolitik, wie sie im gesamten Landkreis Kelheim seit Jahrzehnten verfolgt wird.

Das behandelte Gebiet umfasst eine Fläche von 0,7317 ha (18 - 26 WE). Begründet wird dies mit dringend benötigtem Wohnraum im Ortsteil Sandelzhausen. Aufgrund der von der Stadt Mainburg seit Jahrzehnten betriebenen Ansiedlungspolitik mit einer Vielzahl neuer Bau- und Gewerbegebiete, ist ein starkes Bevölkerungswachstum erfolgt, gerade mit Schwerpunkt in Sandelzhausen.

Es sind im großen Stil Flächen überbaut worden. Gleichzeitig gibt es im überbauten Bereich erhebliche Leerstände (Kernstadt, aber auch in den Siedlungsgebieten), Konversionsflächen (z.B. ehemalige landwirtschaftliche Betriebe) bzw. freie Flächen mit Baurecht.

Für die lokale Bevölkerung der Stadt Mainburg ist ein dringend benötigter Wohnraum nicht begründbar, für die Bewohner des Ortsteils Sandelzhausen definitiv nicht.

Ein Thema ist sicher bezahlbarer Wohnraum, der offensichtlich mit dem Mehrfamilienwohnhaus realisiert werden soll. Wegen letzterem und der im Landkreisvergleich kleinen Grundstücke wird der Bebauungsplan nicht grundsätzlich abgelehnt, wenn bei der Grünordnung Optimierungen realisiert werden.

Auch wenn die Fläche überwiegend im Flächennutzungsplan als WA, so steht diese definitiv nicht mehr für Landwirtschaft oder als Ressource für eine Enkelgeneration zur Verfügung.

Zum Thema „Baulückenerfassung“ sei folgendes angemerkt:

Große Mengen an Baulücken zu erfassen und dann in „Pilatusmentalität“ darauf hinzuweisen, dass diese nicht verfügbar wären, um neue Baugebiete ausweisen zu können, wird dem Anspruch an einen sorgsamen Umgang mit Ressourcen nicht gerecht. Zum einen sind massive Anstrengungen zu unternehmen, diese Flächen verfügbar zu machen (wozu dringend auch die Unterstützung der Gesetzgebung von Bund und Land notwendig ist), zum anderen gibt es hier durchaus einen Markt und es wurden etliche dieser Parzellen in den letzten Jahren bebaut. Es sind hier halt „Marktpreise“ zu bezahlen, die meist deutlich über dem Angebot der Stadt liegen. Primär geht es also nicht um die Verfügbarkeit an sich, sondern darum, Bauland günstiger zur Verfügung zu stellen.

Was leider völlig fehlt, ist die Erfassung von leerstehenden Wohnungen, Häusern und Gewerbegebäuden. Abgeschätzt werden das wohl mehrere hundert Wohneinheiten sein.

Planliche Festsetzungen

Im gültigen Flächennutzungsplan ist entlang des Feldweges im Westen in Verlängerung des kartierten Biotops (Biotop Nr. 7336-0143-011) ein breiter Grünstreifen als Pufferung zum WA dargestellt. Damit ist ein großer Teil des Baugebiets auch nicht als WA dargestellt! Dies ist auch als Biotopverbundstruktur zu der im Norden liegenden Kernzone des Biotopverbundkonzepts anzusehen und zu realisieren (Die Stadt Mainburg hat einen Biotopverbundplan, der in den Landschaftsplan integriert ist und hier eine Biotopverbundstruktur vorsieht).

Aus diesem Grund ist es unbedingt erforderlich, dass entlang des Feldweges anstatt des privaten Grüns unbedingt ein Streifen von 3 m Breite mit öffentlichem Grün dargestellt wird, der dann auch so gestaltet wird, dass er den Anforderungen des Biotopverbundes gerecht wird. Die reale Lage des Feldweges ist so, dass an einer Stelle das geplante Baugebiet bis in die Mitte des Feldweges reicht.

Hier sei auch angemerkt, dass bei einer Einsichtnahme vor Ort festgestellt worden ist, dass am Ende des Gehölzbiotops in der Südwestecke Gehölze entfernt wurden. Auch auf der im Südwesten gelegenen Altgrasböschung wurden einzelne Sträucher in Verantwortung des Grundstücksbesitzers entfernt (u.a. Schlehen).

Zur Böschung ist festzustellen, dass diese in die Bereiche der geplanten Hausgärten ragt. Die als öffentliches Grün dargestellte Fläche reicht zum Schutz der Böschung also nicht aus (dies ist auch im Umweltbericht deutlich zu sehen). Wir bitten daher um eine Erweiterung des öffentlichen Grüns zur vollständigen Sicherung der Böschung (Aussage im Umweltbericht: „Die südwestlich liegenden Biotope werden nicht berührt und geschützt“).

Die im Umweltbericht geplante Bepflanzung der Böschung soll nicht erfolgen. Besser ist es, die bestehende Altgrasflur zu belassen und durch entsprechende einmalige Mahd mit Mähgutabtransport in einen halbwegs mageren Böschungsstreifen zu entwickeln. Der Vorteil für die Hausgartenbesitzer ist auch, dass keine Beschattung der Hausgärten erfolgt.

3.2 Zu den Wohnhäusern

Hier wird darum gebeten, bei den Garagendächern Gründächer festzusetzen.

3.7 Wild abfließendes Wasser

Die Niederschlagswasserentsorgung ist im Vorfeld der Gestaltung des Bebauungsplans darzustellen, da es hier zu Umplanungen der Bebauung kommen kann. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist dies zu spät. Aufgrund der Tektur des Geländes wird das Oberflächenwasser über die südwestlich gelegene Ecke den Feldweg entlang nach Süden abfließen.

5.1 Regenerative Energienutzung

Dies wird nur empfohlen. Wir bitten dies festzusetzen. Regenerative Energieerzeugung auf Dachflächen sollte für den Eigenverbrauch oder auch zur Netzeinspeisung in maximal möglichem Umfang erfolgen (u.a. auch E-Mobilität).

Insektenfreundliches Licht

Es wird gebeten, die Verwendung von ausschließlich insektenverträglichen Beleuchtungsquellen zum Schutz von Fledermäusen und Insekten festzusetzen (Hinweis: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz – Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen).

- Mit 10 : 1 Stimmen – (Stadträtin Setzensack)

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Hinweise werden beachtet.

Die Eigentümer bestehender Baulücken in der Stadt Mainburg und Umgebung wurden abgefragt, die Grundstücke sind jedoch nicht aktivierbar. Deshalb werden neue Bauflächen nur noch mit einem Bauzwang ausgewiesen. Die Siedlungsentwicklung der bestehenden Siedlung im Westen mit den dazugehörigen Straßen-Anschlusspunkten und die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche deutet klar auf die Erweiterung des Ortsteils Sandelzhausens hin. Bei Neuausweisungen im Flächennutzungsplan werden bereits ausgewiesene ungenutzte Flächen wieder der Landwirtschaft angerechnet.

Der Hinweis der Erfassung leerstehender Gebäude wird von der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

Nach intensiver Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist der Schutzbereich zum Biotop ausreichend. Der Hinweis der Gründächer wird ergänzt. Diese machen jedoch ausschließlich bei Flachdächern bzw. flachen Pultdächern Sinn, d.h. i. S. dieses Bebauungsplanes auf den Garagen. Auf diesen werden Gründächer dringend empfohlen. Die Thematik des Niederschlagswassers würde parallel zum Bauleitverfahren abgehandelt und ist sichergestellt. Die dazu notwendigen Fachstellen wurden darüber informiert.

Der Hinweis des Insektenfreundlichen Lichtes wird redaktionell ergänzt.