

Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 145 für den Bereich "Meilenhofen West" und Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Meilenhofen West";
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Beschluss:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 19.08.2022 bis 21.09.2022 statt. Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung am 15.09.2022 im Rathaus der Stadt Mainburg.

Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen oder Einwände erhoben:

1. Bürgeranhörung vom 15.09.2022 (BBP, FNP)

Sitzungsniederschrift:

1. Bgm. Fichtner macht darauf aufmerksam, dass das Projekt von einem Investor angestoßen wurde. Die Stadt besitze in diesem Bereich aktuell keine Grundstücke. Es sei vom Investor dort eine sehr gelungene Planung vorgelegt worden, mit einer Wohn- bzw. Gewerbebebauung.

Dipl.-Ing. Bauer stellt am Beamer das Projekt vor.

Einwänder 1 gibt bekannt, dass er Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 355/1 der Gemarkung Meilenhofen sei. Es wäre interessant zu wissen, warum dieses Grundstück nicht in die Planung mit einbezogen wurde. Man werde jetzt dann in diesem Bereich eine Baulücke haben.

1. Bgm. Fichtner stellt klar, dass das Projekt von einem Investor komme. Dieser habe sich auch für diesen Umgriff entschieden.

Einwänder 1 möchte wissen, ob es eine Möglichkeit gebe, die geplante Baulücke zu vermeiden.

1. Bgm. Fichtner antwortet, dass nach einer Einigung mit dem Investor die Möglichkeit einer Beteiligung gegeben sei. Sollte keine Einigung erzielt werden, könnte ein eigenes Verfahren, evtl. beschleunigtes Verfahren, für das Grundstück angestrebt werden.

Dipl.-Ing. Bauer führt aus, dass die besagte Fläche im Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits für eine Wohnbebauung vorgesehen werde. Man werde dadurch auf jeden Fall eine Entwicklungsperspektive haben. Man befinde sich jetzt in der Vorentwurfsphase, wo noch Änderungen einfließen können. Sollte sich mit dem Investor wegen einer Beteiligung geeinigt werden, könnte diese jetzt noch in die Planung mit aufgenommen werden. Sollte keine Einigung erzielt werden, wäre eine eigene Überplanung weiterhin möglich.

Einwänder 2 möchte sich als erstes beim Investor und Bürgermeister für die Errichtung der Querungshilfe im Bereich des Bebauungsplanes „Meilenhofen Süd“ bedanken. Ein Problem seit langer Zeit sei der Geh- und Radweg bei der Einmündung in den Kirchenweg, da der Weg dort sehr eng und gefährlich sei. In der jetzigen Planung sei vorgesehen, dass auf der neuen Baugebietsseite ein Geh- und Radweg entstehen solle. Dieser würde dann direkt vor einem bestehenden Gebäude enden. Ein Vorschlag von meiner Seite wäre, bei der Einmündung in den Kirchenweg die Bundesstraße 301 etwas zu verschwenken, und dann den jetzigen Geh- und Radweg zu verbreitern. Dieses wäre möglich, wenn man den Platz für den geplanten Geh- und Radweg für die Änderung der Bundesstraße verwenden würde.

1. Bgm. Fichtner antwortet, dass der geplante Geh- und Radweg auf der Westseite zukunftssträftig geplant sei. Das Zimmerer Anwesen werde vermutlich im Zuge der Erschließungsarbeiten auch nicht

gleich abgerissen. Man versuche schon seit längerem, im besagten Gefahrenbereich einen Grunderwerb durchzuführen, um die Problemstelle zu entschärfen. Man könne anbieten, dass man nach einem Abbruch des Zimmerer Anwesens neu entscheide, welche Variante die bessere für den Geh- und Radweg sei.

Einwänder 3 fügt hinzu, dass es der erste Wunsch der Stadt gewesen sei, dass die Engstelle beseitigt werde. Wenn das Zimmerer Anwesen entfernt werde, könnte man neu bewerten, welche Maßnahme die bessere sei. Dieses müsse man jetzt aber unabhängig vom geplanten neuen Bebauungsplan sehen. **Dipl.-Ing. Bauer** findet, dass es wichtig sei, dass man sich die Flächen jetzt als Kommune sichert. Wenn dann zu einem späteren Zeitpunkt eine Verbesserung möglich sei, könne man nochmals über die richtige Entschärfung diskutieren.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von der Bürgeranhörung nimmt die Stadt Mainburg Kenntnis.
Es ergeht hierzu folgende Würdigung:

Zu Einwänder 1

Gegenwärtig liegt dem Investor des Baugebietes kein Antrag des Grundstücksbesitzers zur Aufnahme der Flächen in den Geltungsbereich vor. Somit verbleiben diese Flächen zwangsläufig außerhalb der Planung.

Zu Einwänder 2

Die Straßentrasse der Meilenhofener Straße liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um eine überörtliche Straßentrasse der Bundesstraße B 301. Hierfür zuständig ist das Staatliche Bauamt Landshut.

Grundsätzlich teilt die Stadt Mainburg die Einschätzung hierzu, verweist jedoch gleichzeitig auf die Situation, dass gegenwärtig eine abschließende Lösung nicht umgesetzt werden kann. Die Engstelle des Geh- und Radweges befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite beim Anwesen der Meilenhofener Straße 1 im Einmündungsbereich zum Kirchenweg. Diese Flächen befinden sich außerhalb des betreffenden Geltungsbereiches und es besteht städtebaulich zudem keine Notwendigkeit, diese Flächen in das laufende Verfahren zu integrieren. Somit ist eine abschließende Lösung auf dieser Planungsebene nicht möglich.

Da sich jedoch die Stadt entlang der Westseite der B 301 nun über dieses Verfahren einen entsprechenden Grundstücksstreifen sichern kann, wird die Stadt das Thema mit den zuständigen Straßenbaulastträger besprechen und nach einer möglichen Lösung suchen. Dies hat jedoch auf Ebene der Verkehrsplanung in eigener Zuständigkeit mit dem Staatlichen Bauamt zu erfolgen.

Zu Einwänder 3

Die Straßentrasse der Meilenhofener Straße liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um eine überörtliche Straßentrasse der Bundesstraße B 301. Hierfür zuständig ist das Staatliche Bauamt Landshut.

Grundsätzlich teilt die Stadt Mainburg die Einschätzung hierzu, verweist jedoch gleichzeitig auf die Situation, dass gegenwärtig eine abschließende Lösung nicht umgesetzt werden kann. Die Engstelle des Geh- und Radweges befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite beim Anwesen der Meilenhofener Straße 1 im Einmündungsbereich zum Kirchenweg. Diese Flächen befinden sich außerhalb des betreffenden Geltungsbereiches und es besteht städtebaulich zudem keine Notwendigkeit, diese Flächen in das laufende Verfahren zu integrieren. Somit ist eine abschließende Lösung auf dieser Planungsebene nicht möglich.

Da sich jedoch die Stadt entlang der Westseite der B 301 nun über dieses Verfahren einen entsprechenden Grundstücksstreifen sichern kann, wird die Stadt das Thema mit den zuständigen Straßenbaulastträger besprechen und nach einer möglichen Lösung suchen. Dies hat jedoch auf Ebene der Verkehrsplanung in eigener Zuständigkeit mit dem Staatlichen Bauamt zu erfolgen.

2. Schreiben Einwänder 4 (Einzelperson) vom 27.08.2022 (BBP, FNP)

Stellungnahme:

Mit Ihrem Schreiben vom 16.08.2022 habe ich, dass erste Mal von Ihren Vorhaben erfahren, den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen. Leider wurde ich zu diesem Vorhaben bisher nicht persönlich und schriftlich gehört, bzw. informiert?! Ich bin irritiert darüber, dass ich als Grundstückseigentümer erst jetzt einbezogen werde, umso mehr, als ich bei Sichtung der Unterlagen festgestellt habe, dass Sie mein Grundstück Flurstück 355/1, Teilfläche mit 2.500 m² Grundstücksfläche, überhaupt nicht berücksichtigt haben. Ich bin ehrlich gesagt überrascht über die Vorgehensweise und gehe davon aus, dass hier ein Missverständnis vorliegt. Deshalb ersuche ich Sie, um entsprechende Korrektur, Ergänzung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans "Meilenhofen West". Hiermit beantrage ich, dass Sie im Bebauungsplan- und Grünordnungsplan "Meilenhofen West" das Grundstück Fl.-Nr. 355/1 vollumfänglich mit einer Bebauung mit EFH/ Doppelhäuser (Grundstücksflächen max. je 500 m² je Bauplatz, entspr. Förderrichtlinien WB 2022) zu berücksichtigen. Bitte bestätigen Sie mir den Eingang des Schreibens und meine Anmeldung zur Teilnahme an der Veranstaltung am 15.09.2022, 17.00 Uhr. Gerne stehe ich zu einem persönlichen, klärenden Gespräch zur Verfügung.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stadt Mainburg nimmt die Aussagen entsprechend zur Kenntnis.
Es ergeht hierzu folgende Würdigung:

Wie bereits am Bürgeranhörungstermin besprochen, liegt dem Investor des Baugebietes gegenwärtig kein förmlicher Antrag des Grundstücksbesitzers der Fl.-Nr. 355/1 zur Aufnahme in den vorliegenden Geltungsbereich vor.

Darüber hinaus bestehen gegenwärtig zwischen der Stadt Mainburg, dem Investor sowie dem Grundstücksbesitzer keine vertraglichen Regelungen in dieser Hinsicht, die zwingende Voraussetzungen zur Aufnahme in den Geltungsbereich darstellen.

Aus diesem Grund ist eine Aufnahme der betreffenden Flächen in das laufende Verfahren nicht möglich. Wie am Bürgertermin angesprochen, besteht jedoch jederzeit die Möglichkeit, diese Flächen über ein eigenständiges Verfahren mit Baurecht zu versehen. Hierfür sind dann entsprechende Antragstellungen sowie vertragliche Regelungen mit der Stadt Mainburg zu veranlassen.

Dies liegt im eigenverantwortlichen Zuständigkeitsbereich des Grundstücksbesitzers.

II. Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 19.08.2022 bis 21.09.2022 statt. Insgesamt wurden 32 Fachstellen und 1 Nachbarkommune am Verfahren beteiligt mit folgendem Ergebnis:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern (FNP)
- Bayerischer Bauernverband (BBP, FNP)
- Bund Naturschutz, Mainburg (BBP, FNP)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (FNP)
- Erdgas Südbayern (BBP, FNP)
- Landesbund für Vogelschutz (BBP, FNP)
- Wasserwirtschaftsamt Landshut (FNP)
- Kreisheimatpflegerin Monika Kaltner (BBP, FNP)
- LRA Kelheim, Abt. Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat (FNP)
- LRA Kelheim, Abt. Gesundheitswesen (FNP)
- LRA Kelheim, Abt. Abfallrecht kommunal (FNP)
- LRA Kelheim, Abt. Straßenverkehrsrecht (FNP)

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen bzw. Nachbarkommunen vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 22.09.2022 (BBP, FNP)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 09.09.2022 (BBP, FNP)
- Bayerisches Landesamt für Bau- und Kunstdenkmalspflege vom 29.09.2022 (BBP, FNP)
- Energienetze Bayern GmbH vom 19.08.2022 (BBP, FNP)
- Handwerkskammer vom 31.08.2022 (BBP, FNP)
- Polizeidirektion Mainburg vom 01.09.2022 (BBP, FNP)
- LRA Kelheim, Abt. Bauplanungsrecht/Bauordnungsrecht vom 19.09.2022 (FNP)
- LRA Kelheim, Abt. Städtebau vom 19.09.2022 (BBP, FNP)
- LRA Kelheim, Abt. Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat vom 19.09.2022 (BBP)
- LRA Kelheim, Abt. Gesundheitswesen vom 10.10.2022 (BBP)
- VG Mainburg vom 26.08.2022 (BBP, FNP)

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen oder Einwände vorgebracht:

3.1 Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern vom 07.10.2022 (BBP)

Stellungnahme:

Die Stadt Mainburg ist Mitglied in der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Hallertauer Mitte. Das Thema Innenentwicklung und Flächensparen gehört zu den wichtigsten Handlungsfeldern, mit denen sich die beteiligten Gemeinden in den nächsten Jahren vorrangig beschäftigen werden/müssen. Laut dem Bayerischen Landesentwicklungsprogramm sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Daher sollte vor Ausweisung eines neuen Baugebietes intensiv geprüft werden, ob leerstehende Gebäude oder die Wiedernutzung brachliegender innerörtlicher Grundstücke anstelle der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete möglich sind. Auch können dadurch Erschließungs- und Instandhaltungskosten der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen reduziert werden. Eine Ausnahme vom Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist nur zulässig, wenn gemäß LEP Kap. 3.2. keine Innenentwicklungspotentiale verfügbar sind. Dass solche Potentiale nicht verfügbar sind, dass also tatsächlich und rechtlich die Vielzahl an o.g. baureifen Flächen nicht kurz - oder mittelfristig bebaut werden kann, hat die Gemeinde schlüssig nachzuweisen. Ein solcher Nachweis wären etwa Ergebnisse von Eigentümeranfragen bezüglich der Verfügbarkeit von Grundstücken oder eine Begründung für Bauland-Aktivierungstätigkeiten der Gemeinde (z.B. Anwendung städtebauliche Gebote oder Vorkaufsrechte nach BauGB, Aufstellung Innenentwicklungsbebauungspläne, Beratung und Information der Eigentümer etc.). Augenscheinlich sind in Meilenhofen sowie in Mainburg noch viele Grundstücke unbebaut:

Meilenhofen:

- Im Baugebiet „Steigäcker Nord“ (aus dem Jahr 2021) und „Meilenhofen Süd“ (aus dem Jahr 2021): 25 Parzellen
- Im Baugebiet „Steigäcker“ Meilenhofen (aus dem Jahr 1988): 2 Parzellen
- Im Baugebiet „An der Frühlingsstraße“ (aus dem Jahr 2013): 10 Parzellen
- Im Baugebiet „Sommerstraßäcker“ (aus dem Jahr 1961): 8 Parzellen

Insgesamt sind derzeit somit 27 baureife Grundstücke unbebaut, und dass allein in Meilenhofen! Hinzu kommen noch unbebaute Parzellen und gering bebaute Grundstücke in den restlichen Gemeindeteilen. Die Innenentwicklungspotentiale sind im Vitalitätscheck (VC) und der Flächenmanagement Datenbank des Landesamts für Umwelt aufgeführt. Es ist anzuraten, den VC endgültig fertigzustellen, damit die Stadt eine tragfähige Grundlage für die kommende Siedlungsentwicklung und eine gute Argumentationshilfe zur Hand hat. Mit dieser Bauleitplanung ist die Absicht einer Flächenbevorratung zu vermuten. Ein dringender Bedarf für erneute Wohnbauflächen, auch in Hinblick auf die augenblickliche politische Situation und die Zinsentwicklung, ist nicht zu erkennen. Ebenso wird in Frage gestellt, dass LEP Kap. 5.4.1 ausreichend beachtet wird. Landwirtschaftlich hochwertige Böden, wie hier zum Teil vorhanden, dürfen danach nur in begründbaren Fällen in Anspruch genommen werden. Es wird empfohlen, zunächst abzuklären, ob seitens der Grundstückseigentümer der vorhandenen Flächenpotentiale in Meilenhofen noch aktuell Bauabsicht besteht. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre es konsequent, diesen Flächen das Baurecht zu entziehen. In diesem Zusammenhang wird dringend empfohlen, zukünftig ein Baugebot festzusetzen. Aus städtebaulicher Sicht wird kritisch gesehen, dass der ortsbildprägende Gasthof abgerissen

werden soll und einem Ersatzbau weicht. Der vorgesehene Abriss geht im Übrigen nicht aus der Festsetzung im Bebauungsplan hervor. Damit würde erneut historische Bausubstanz unwiederbringlich verloren gehen, auch wenn das Gebäude angeblich nicht unter Denkmalschutz steht. Unter dem Postulat des Ressourcenschonens sollte in der Innenentwicklung immer Erhalt vor Neubau gehen. Der Abriss zugunsten von Neubauten wird nicht als ressourcenschonend angesehen. Es wird empfohlen, über Neunutzungsmöglichkeiten nachzudenken, die einen Erhalt des markanten Gebäudes ermöglicht. Gerade in Anbetracht einer großen Nachfrage an Kleinraumwohnungen ist hier die Umnutzung von großen Kubaturen auch wirtschaftlich möglich. Auf die Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie wird verwiesen (<https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>). Positiv wird gesehen, dass die Heckenkomplexe, die in der Biotopkartierung aufgeführt sind, vollständig erhalten bleiben. Außerdem wird begrüßt, dass das geplante Gebiet im Norden von einer Baumreihe begrenzt und eine Obstbaumwiese angelegt werden soll.

Festsetzungen Bebauungsplan:

- Die Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten klare und reduzierte Anforderungen. Bei Einhaltung dieser Vorgaben wäre ein weitgehend einheitliches Gestaltungsbild zu erwarten.
- Durch eng gesetzte Baugrenzen, kleine Parzellengrößen und der Möglichkeit zum verdichteten Bauen wird das Flächenspargebot berücksichtigt.
- Dass sich die Dachlandschaft auf klassische Formen wie Sattel- und Walmdach beschränkt, sorgt für ein harmonisches Gesamtbild.

Im Bereich der Abgrabungen und Aufschüttungen sind Geländeänderungen bis zu 4 m möglich. Dies wird als deutlich zu hoch angesehen. Es wird empfohlen, Geländeänderungen auf max. 1,2 m zu beschränken. Sollte dies aufgrund der vorliegenden Topographie und der des geplanten Gebäudetyps nicht möglich sein, wird die Eignung des Grundstückes für die geplante Bebauung in Frage gestellt. Dies gilt auch für die Stützmauern. Eine Höhe von 3,50 m wird auch hier als deutlich zu hoch eingeschätzt.

Einfriedungen:

Wir empfehlen folgenden Zusatz: „Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere (z.B. Igel) kein Hindernis darstellen.“ Da auch eine Ausführung ohne Sockel eine Barriere darstellen kann, ist ein Sockelverbot hier nicht ausreichend. Es wird dringend empfohlen, ein Verbot von sog. Steingärten festzusetzen.

Klima- und Artenschutz:

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt (Lichtverschmutzung) und zum Klimaschutz (Energieeinsparung) empfehlen wir in den Bebauungsplan als verbindliche Festsetzung aufzunehmen, dass bei allen Formen der Außenbeleuchtung insektenfreundliches Licht zu verwenden ist und die Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß zur Sicherung der Verkehrs- und Erschließungswege zu beschränken ist. Eine reine „Design-Beleuchtung“ als Fassadengestaltungselement sollte deutlich untersagt werden. Die unter Punkt 8 angeführte Empfehlung in den Hinweisen wird nicht als ausreichend angesehen. Als Ergebnis wird festgehalten, dass Mainburg zwar vielfältige Aktivitäten zur Innenentwicklung angestoßen hat. Seit 2015 wurden Analysen zur Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen, durchgeführt (Wohnbedarfsanalyse 2015, Vitalitätscheck 2021/2022). In letzter Konsequenz fehlen aber wegweisende Schritte in der städtebaulichen Entwicklung hin zur Umsetzung, die zeigen, dass die Stadt resilient gegenüber Klimawandel, Ressourcenverbrauch und Flächennutzung handelt.

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

Beschluss:

Die Stadt Mainburg nimmt die Aussagen des Amtes für ländliche Entwicklung zur Kenntnis. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Anlass und Bedarfsnachweis

Die Stadt Mainburg verzeichnet nach wie vor eine stetig wachsende Einwohnerzahl. Der Wohnbedarf an zusätzlichen Flächen ist weiterhin aufgrund einer Vielzahl von Anfragen sowie Grundstücksreservierung

gen bei der Stadt festzustellen und veranlasst die Kommune auch weiterhin bei der Siedlungsentwicklung entsprechend tätig zu werden.

Das Bayerische Landesamt für Statistik errechnet für die nächsten 15 Jahre eine weitere Zunahme auf eine Einwohnerzahl von 15.900 Einwohner. Nach den Erhebungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist auch in den nächsten Jahren von einer – wenn auch langsamen – Zunahme der Bevölkerung auszugehen, zumal auch die Stadt Mainburg in einem Landkreis liegt, für den überdurchschnittliches Wachstum prognostiziert wird. Dieser Bevölkerungszuwachs rekrutiert sich dabei nicht aus der älteren Bevölkerungsschicht, sondern im Gegenteil aus der Jüngeren. Unbestritten aber ist hierbei, dass die Gesellschaft insgesamt altert.

Die Wohnbevölkerung mit Hauptwohnung wurde vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung wie folgt erfasst:

Jahr	Einwohnerzahl	Jahr	Einwohnerzahl
2010	14 047	2015	14 855
2011	14 086	2016	14 926
2012	14 154	2017	14 997
2013	14 371	2018	15 241
2014	14 462	2019	15 822

Quelle: Stadtverwaltung Mainburg, 2021.

Mit Schreiben vom 10.03.2015 wurden die vorhandenen Baugrundstücke im Stadtgebiet Mainburg abgefragt (Potenziale der Innenentwicklung) zur Erfassung eines Leerstandskatasters. Nachdem diese Erhebungen bereits einige Jahre zurückliegen und nicht mehr den landesplanerischen Vorgaben einer aktuellen Datenerfassung in einem Abstand von ca. 5 Jahren gerecht werden, hat die Stadt nun im Jahr 2022 eine erneute Abfrage als aktuelle Erhebung in die Wege geleitet. Ein aussagekräftiges Ergebnis liegt jedoch zum gegenwertigen Zeitpunkt noch nicht vor. Dies wird sich aus zeitlichen Gründen noch bis in den Jahreswechsel 2022/2023 erstrecken. Mit einer wesentlichen Veränderung der Ergebnisse aus dieser Erhebung ist jedoch aufgrund der aktuellen Rückmeldungen nicht zu rechnen.

Diese Erhebungen dienen im Ergebnis 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. Bei der damaligen Abfrage hat sich ergeben, dass keine Baugrundstücke im Stadtgebiet zur Verfügung stehen. Die Stadt Mainburg verfügt auch über eine fundierte Baulückenerfassung, die ständig aktualisiert wird. Aktuell verzeichnet die Stadt Mainburg im Ortsteil Meilenhofen noch unbebaute Grundstücke, diese sind jedoch in Privathand und stehen damit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. In dem Ortsteil Meilenhofen selbst betrifft dies das Allgemeine Wohngebiet „An der Frühlingstraße“, welches einen rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2013 besitzt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich die Stadt auch im Ortsteil Meilenhofen einer hohen Nachfrage nach Bauland gegenüber sieht, dieser aber angesichts fehlender, verfügbarer Baulandreserven nicht entsprechen kann.

Angesichts dieses Baulanddrucks ist die Stadt Mainburg angehalten, zusätzlich Bauland zu akquirieren. Dies soll nun durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Meilenhofen West“ geschehen. Die Stadt kann somit in der Ausweisung dieses Baugebietes keinen Widerspruch zum demografischen Wandel erkennen und sieht sich daher in ihrer Planung bestärkt. Mit dem Angebot an unterschiedlichen Haustypen entspricht sie hierbei auch den üblichen Bau- und Wohninteressen. Die Stadt Mainburg ist sich aber auch über das dadurch entstehende Konfliktfeld der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Böden einerseits, und andererseits der Notwendigkeit Wohnraum zu schaffen, bewusst. Im vorliegenden Fall bietet sich jedoch die Gelegenheit, eine Fläche im Anschluss an vorhandene Bebauung städtebaulich zu erschließen. Damit entspricht die Stadt wiederum den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms, an bestehende Siedlungseinheiten anzubinden und damit einem sparsamen Umgang mit Boden Rechnung zu tragen. Auch im Hinblick auf die Grundstücksgrößen ist ein sparsamer Umgang mit Boden berücksichtigt. Eine weitere Verdichtung wird angesichts der vorhandenen Gebietsstruktur und der Ortsrandlage nicht für sinnvoll erachtet. Eine Baubindungspflicht wird bei Verga-

be der Grundstücke entsprechend verankert.

In Bezug auf den Umgang mit der alternden Bevölkerung ist ergänzend anzumerken, dass am Standort sowohl im MI, als auch auf den Flächen der ausgewiesenen Geschosswohnungsbauten im WA, barrierefreie Wohnnutzungen umgesetzt werden, die eben auch den älteren Generationen die Ansiedlung im Ortsteil Meilenhofen ermöglicht, ohne zwangsläufig abwandern zu müssen. Darüber hinaus ist der Standort topographisch nahezu eben, so dass innerhalb dieser Entwicklung eine generelle Barrierefreiheit, auch für die gesamte Verkehrserschließung mit einem niveaugleichen Erschließungsausbau, ermöglicht werden kann.

Zur Klärung der Belange im Hinblick eines Bedarfsnachweises für die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Grundstücken zur Siedlungsentwicklung, hat zwischen der Stadt Mainburg, der Regierung von Niederbayern, Abt. Höhere Landesplanung -Frau Volk- und dem beauftragten Planungsbüro KomPlan, ein Abstimmungstermin am 20.10.2022 stattgefunden. Als Ergebnis wurde dabei aus fachlicher Sicht festgehalten, dass die vorgenannten Aussagen ergänzend in die Verfahrensunterlagen aufgenommen werden sollen und somit den fachlichen Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen wird.

Festsetzungen Bebauungsplan:

Die städtebauliche Zustimmung zur baulichen Struktur über die getroffenen Festsetzungen wird von der Stadt zur Kenntnis genommen und ebenfalls positiv bewertet.

Die in der Planung getroffenen Geländeänderungen sind jedoch in Bezug auf die westseitige Bebauung in diesem Umfang erforderlich und auch im Detail mit dem Investor abgestimmt. Diese müssen uneingeschränkt so aufrecht erhalten bleiben.

Einfriedungen:

Hinsichtlich der Durchlässigkeit der Einfriedungen erfolgt nun eine Ergänzung in den Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 6.3:

„Um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten, ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten.“

Klima- und Artenschutz:

Aussagen zu Leuchtmitteln werden nun aus Gründen des Artenschutzes nicht mehr unter den Hinweisen durch Text als Empfehlung aufgeführt, sondern in den Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 12 verpflichtend festgeschrieben.

3.2 Schreiben von Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 20.09.2022 (BBP, FNP)

Stellungnahme:

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

Bodendenkmal pflegerische Belange:

In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7336-0094 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche Mariä Namen in Meilenhofen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen
- D-2-7336-0037 Burgstall des Mittelalters
- D-2-7336-0038 Frühmittelalterliche Reihengräber
- D-2-7336-0039 Bestattungsplatz wohl des frühen Mittelalters

Der Ortsname Meilenhofen ist bereits im 11. Jahrhundert archivalisch überliefert. Die Burganlage wurde Ende des 12. bzw. Anfang des 13. Jhs. errichtet. Die Kirche besteht mindestens seit dem 15. Jh. Die Lage des Ortes an einer überregionalen Verkehrsstrasse, hier kreuzte das sog. „Weinstraßl“ (Landshut -

Ingolstadt) die Route Freising - Hemau. sowie die weit zurückreichende Nennung der Ansiedlung lässt vermuten, dass auch im weiteren Umfeld der o. genannten Bodendenkmäler zeitgleiche Ansiedlungen bestanden haben. Dabei können moderne Parzellenstrukturen, aber auch z. B. im Urkataster verzeichnete Anlagen, nur als Momentaufnahmen einer ansonsten unbekanntem Siedlungsstruktur verstanden werden. Auf eine frühmittelalterliche Ansiedlung deuten die im Umfeld des Planungsgebiets bekannten Bestattungsplätze hin. Regelmäßig sind im Umkreis von wenigen Hundert Metern zeitgleiche Ansiedlungen zu vermuten, die sich räumlich nicht mit der Ausdehnung jüngerer Aufsiedlungen decken müssen. Wegen der Lage des Planungsgebiets, sowie der bekannten Bodendenkmallandschaft im weiteren Umfeld, sind dort Bodendenkmäler v.a. frühgeschichtlicher Zeit zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG ist nicht ausreichend. Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmal_pflegethemen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten. Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern“. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung: https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale_bauleitplanung.pdf

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf sowie unserer Homepage

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_ueberplanung_bodendenkmaeler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

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

meine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayer. Landesamtes Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.
Zu den vorgebrachten Einwendungen ergeht folgende Würdigung:

Wie in der betreffenden Stellungnahme gefordert, wird für die Bodeneingriffe eine entsprechende denkmalrechtliche Erlaubnis beantragt. Dies erfolgt eigenverantwortlich durch den Investor im Vorfeld der Erschließung des Baugebietes.

Die Aussagen in der Begründung unter Ziffer 4.9 „Denkmalschutz“ werden wie folgt ergänzt:
„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Ebenso werden diese Aussagen unter Ziffer 4 in die Hinweise durch Text am Plan entsprechend aufgenommen.

3.3 Schreiben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt vom 19.09.2022 (BBP, FNP)

Stellungnahme:

Mit E-Mail vom 17.08.2022 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung. Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren). Von den o.g. Belangen wird die Rohstoffgeologie berührt.

Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Belange der Rohstoffgeologie sind durch die geplanten Maßnahmen nicht unmittelbar betroffen. Vor der Ausweisung der noch notwendigen externen Ausgleichsfläche (Rest 4.434 WP lt. Begründung Bebauungsplan) ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potenzielle Konflikte mit Belangen der Rohstoffgeologie frühzeitig zu vermeiden. Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Tel. 09281/1800-4751, Referat 105). Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz wird zur Kenntnis genommen.
Zu den vorgebrachten Aussagen und Hinweisen ergeht folgende Würdigung:

Belange der Rohstoffgeologie sind durch die vorliegende Planung nicht unmittelbar betroffen. Bezüglich der örtlich und regional zu vertretenden Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes wurden die zuständigen Fachstellen entsprechend beteiligt. Die im Verfahren von den Fachstellen abgegebenen Stellungnahmen werden in gesonderten Abwägungsbeschlüssen gewürdigt. Im Ergebnis liegen hierzu keine negativen Aussagen vor.

3.4 Schreiben von Deutsche Telekom Technik GmbH vom 19.09.2022 (BBP)

Stellungnahme:

Vielen Dank für die Information. Das Schreiben vom Ingenieurbüro KomPlan ist am 26.07.2022 per E-Mail ist bei uns eingegangen. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) -als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

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

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

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Aussagen und Hinweisen ergeht folgende Würdigung:

Bei den vom Leitungsträger getroffen Aussagen in der vorliegenden Stellungnahme handelt es sich vorwiegend um Informationen und Anforderungen in Bezug auf die Umsetzung des Siedlungsgebietes. Hier verweist die Stadt auf die Erschließungsmaßnahme des Investors. Eine entsprechende Abstimmung und Koordination erfolgt im Nachgang des Bauleitplanverfahrens auf dieser Planungsebene.

Die weiteren Anmerkungen in der Stellungnahme ergehen zur Kenntnis.

3.5 Schreiben von Bayernwerk Netz GmbH vom 07.09.2022 (BBP, FNP)

Stellungnahme:

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

des Stromnetzes der Abens-Donau Netz GmbH & Co. KG liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen, z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und 7. September 2022 Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

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 3 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.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Transformatorenstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp, ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über un-

ser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Aussagen und Hinweisen ergeht folgende Würdigung:

Bei den vom Energieversorger getroffenen Aussagen in der vorliegenden Stellungnahme handelt es sich vorwiegend um Informationen und Anforderungen in Bezug auf die Umsetzung des Siedlungsgebietes. Hier verweist die Stadt auf die Erschließungsmaßnahme des Investors. Eine entsprechende Abstimmung und Koordination erfolgt im Nachgang des Bauleitplanverfahrens auf dieser Planungsebene.

Zudem wurde am Standort ein zusätzlicher Standort für die Errichtung einer neuen Trafostation ausgewiesen. Dieser befindet sich im Norden des Siedlungsgebietes am Randbereich des Gebietes im Bereich der Parzelle 5. Hier ist ein Flächenumfang von 25 m² für den Energieversorger reserviert.

Die weiteren Anmerkungen in der Stellungnahme ergehen zur Kenntnis.

3.6 Schreiben von der Industrie- und Handelskammer vom 15.09.2022 (BBP, FNP)

Stellungnahme:

Die Industrie- und Handelskammer Regensburg für Oberpfalz/ Kelheim wurde um Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zu oben genanntem Bauleitplanverfahren gebeten. Im Rahmen dieses Verfahrens sollen ein Allgemeines Wohngebiet und ein Dörfliches Wohngebiet entstehen. Aufgrund der direkten Nähe zu bestehenden Gewerbebetrieben sehen wir grundsätzlich die Gefahr von Nutzungskonflikten gegeben. Da dieser Umstand im schalltechnischen Gutachten bereits untersucht wurde, haben wir keine Einwände, bitten jedoch darum, die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen umzusetzen bzw. auszubauen, um den Bestandsschutz der Betriebe nicht zu gefährden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht aus Sicht der Stadt Mainburg folgende Würdigung:

Wie von der Fachstelle richtig beurteilt, kommt das erarbeitete schalltechnische Gutachten zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung bzw. Umsetzung der entsprechenden Auflagen und Maßnahmen, die Standortentwicklung keine negativen Auswirkungen hervorruft. Entsprechende Aussagen sind in der Planung verankert und entsprechend einzuhalten bzw. umzusetzen.

Dies wird an den Investor bzw. die zukünftigen Grundstücksbesitzer und Bauherren so weitergegeben.

3.7 Schreiben des Regionalen Planungsverbandes, Region 13, Landshut vom 16.09.2022 (BBP, FNP)

Stellungnahme BBP:

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Meilenhofen West“, um die Voraussetzungen für gewerbliche, gemischtgenutzte sowie wohnbauliche Nutzungen in Randlage des bestehenden Siedlungskörpers des Ortsteils Meilenhofen zu schaffen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainburg mit Deckblatt Nr. 145 erfolgt im Parallelverfahren.

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

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen

(LEP 3.2 Z). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z). Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (Regionalplan für die Region Landshut RP 13 B II 1.1 G).

Bewertung:

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich von Meilenhofen an der Meilenhofener Straße und umfasst Bestandsbebauung aus Wohnen, Gewerbe, Lagerflächen und einem Leerstandsgebäude sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Es grenzt im Südosten unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an (rechtskräftiger Bebauungsplan „Steigäcker Nord“). Es ist daher an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden (vgl. LEP 3.3 Z). Nach den Zahlen der amtlichen Statistik ist die Bevölkerung in Mainburg in den letzten Jahren angestiegen. Zwischen 2011 und 2020 konnte eine Zunahme von 985 Einwohnern verzeichnet werden, was einem Plus von circa 7 % entspricht (vgl. Statistik kommunal

https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2021/09273147.pdf).

Für die Zukunft geht die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik bis zum Jahr 2039 von einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung aus (vgl. Demographie-Spiegel https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/de_mographische_profile/09273147.pdf).

Um die Entwicklung einer Gemeinde beurteilen zu können, gilt es neben der Betrachtung der absoluten Bevölkerungsentwicklung auch die Verschiebungen zwischen den Altersgruppen zu berücksichtigen. In Mainburg ist mit 45,8 % eine moderate Zunahme des Anteils der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und Älteren für das Jahr 2039 im Vergleich zu 2019 vorausberechnet. Der über die Ausweisung des Baugebietes angesprochene Anteil der 18- bis unter 40-Jährigen soll hingegen um circa 8 % abnehmen. Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Mainburg erfährt somit einen demographischen Wandel, den es bei der Ausweisung neuer Baugebiete zu berücksichtigen gilt. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren sowie der Bevölkerungsvorausberechnung ist ein Bedarf an der Ausweisung neuer Bauflächen in der Gemeinde Mainburg begründet (vgl. LEP 3.1 G und RP 13 B II 1.1 G). Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (vgl. LEP 3.2 Z). Innerhalb des Siedlungsgebietes von Mainburg finden sich derzeit noch einige Bauflächenreserven bzw. Baulücken, die bevorzugt entwickelt werden sollten. In den vorgelegten Unterlagen finden sich jedoch keine näheren Angaben zu deren Verfügbarkeit. Ein geeignetes Instrument zur systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotenziale und zum Abgleich mit den ermittelten Bedarfen ist z. B. ein kommunales Flächenmanagement. In diesem werden die Entwicklungspotenziale vollständig erfasst, kontinuierlich aktualisiert und laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist. Die Stadt Mainburg führt bereits ein Baulückenkataster und befragte im Jahr 2015 Eigentümer zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung. Dennoch enthalten die Planunterlagen keine aktuelle und detaillierte Auseinandersetzung mit bestehenden Potenzialflächen. Somit genügen sie grundsätzlich nicht den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ https://www.flaechensparoffensive.bayern/fileadmin/user_upload/flaechensparoffensive/downloads/AuslegungshilfeBedarfsnachweis_Stand092021.pdf. Aufgrund der noch vorhandenen Flächenpotenziale sowie der großzügigen Wohnbauflächendarstellungen im FNP steht die vorgelegte Bauleitplanung in Konflikt mit dem o.g. landesplanerischen Ziel (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Der Zielkonflikt lässt sich jedoch durch eine entsprechende Ergänzung der Planunterlagen lösen. Es wird zudem empfohlen, einen Bauzwang auszusprechen, um die Entstehung von Spekulationsflächen bzw. ungenutzter Innenentwicklungspotenziale zu vermeiden (vgl. LEP 3.1 G und RP 13 B II 1.1 G).

Zusammenfassung:

Die in bestehenden Bebauungsplänen sowie im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauflächen sind bevorzugt zu entwickeln. Die vorgelegte Bauleitplanung steht hinsichtlich der vorrangig zu nutzenden Potenziale der Innenentwicklung im Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Der Regionale Planungsverband Landshut empfiehlt die Aussprache einer Bauverpflichtung für das Plangebiet.

Stellungnahme FNP:

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 145, um die Voraussetzungen für gewerbliche, gemischtgenutzte sowie wohnbauliche Nutzungen in Randlage des bestehenden Siedlungskörpers des Ortsteils Meilenhofen zu schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Meilenhofen West“ erfolgt im Parallelverfahren.

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

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z). Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (Regionalplan für die Region Landshut RP 13 B II 1.1 G).

Bewertung:

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich von Meilenhofen an der Meilenhofener Straße und umfasst Bestandsbebauung aus Wohnen, Gewerbe, Lagerflächen und einem Leerstandsgebäude sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Es grenzt im Südosten unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an (rechtskräftiger Bebauungsplan „Steigäcker Nord“). Es ist daher an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden (vgl. LEP 3.3 Z). Nach den Zahlen der amtlichen Statistik ist die Bevölkerung in Mainburg in den letzten Jahren angestiegen. Zwischen 2011 und 2020 konnte eine Zunahme von 985 Einwohnern verzeichnet werden, was einem Plus von circa 7 % entspricht (vgl. Statistik kommunal https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2021/09273147.pdf). Für die Zukunft geht die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik bis zum Jahr 2039 von einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung aus (vgl. Demographie-Spiegel https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/de_mographische_profile/09273147.pdf). Um die Entwicklung einer Gemeinde beurteilen zu können, gilt es neben der Betrachtung der absoluten Bevölkerungsentwicklung auch die Verschiebungen zwischen den Altersgruppen zu berücksichtigen. In Mainburg ist mit 45,8 % eine moderate Zunahme des Anteils der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und Älteren für das Jahr 2039 im Vergleich zu 2019 vorausberechnet. Der über die Ausweisung des Baugebietes angesprochene Anteil der 18- bis unter 40-Jährigen soll hingegen um circa 8 % abnehmen. Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Mainburg erfährt somit einen demographischen Wandel, den es bei der Ausweisung neuer Baugebiete zu berücksichtigen gilt. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren sowie der Bevölkerungsvorausberechnung ist ein Bedarf an der Ausweisung neuer Bauflächen in der Gemeinde Mainburg begründet (vgl. LEP 3.1 G und RP 13 B II 1. 1 G). Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (vgl. LEP 3.2 Z). Innerhalb des Siedlungsgebietes von Mainburg finden sich derzeit noch einige Bauflächenreserven bzw. Baulücken, die bevorzugt entwickelt werden sollten. In den vorgelegten Unterlagen finden sich jedoch keine näheren Angaben zu deren Verfügbarkeit. Ein geeignetes Instrument zur systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotenziale und zum Abgleich mit den ermittelten Bedarfen ist z. B. ein kommunales Flächenmanagement. In diesem werden die Entwicklungspotenziale vollständig erfasst, kontinuierlich aktualisiert und laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist. Die Stadt Mainburg führt bereits ein Baulückenkataster und befragte im Jahr 2015 Eigentümer zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung. Dennoch enthalten die Planunterlagen keine aktuelle und detaillierte Auseinandersetzung mit bestehenden Potenzialflächen. Somit genügen sie grundsätzlich nicht den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“

<https://www.flaechensparoffensive.bayern/fileadmin/user>

uplo-

ad/flaechensparoffensive/downloads/AuslegungshilfeBedarfsnachweis_Stand092021.pdf.

Aufgrund der noch vorhandenen Flächenpotenziale sowie der großzügigen Wohnbauflächendarstellungen im FNP steht die vorgelegte Bauleitplanung in Konflikt mit dem o.g. landesplanerischen Ziel (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Der Zielkonflikt lässt sich jedoch durch eine entsprechende Ergänzung der Planunterlagen lösen. Es wird zudem empfohlen, einen Bauzwang auszusprechen, um die Entstehung von Spekulationsflächen bzw. ungenutzter Innenentwicklungspotenziale zu vermeiden (vgl. LEP 3.1 G und RP 13 B II 1.1 G).

Zusammenfassung:

Die in bestehenden Bebauungsplänen sowie im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauflächen sind bevorzugt zu entwickeln. Die vorgelegte Bauleitplanung steht hinsichtlich der vorrangig zu nutzenden Potenziale der Innenentwicklung im Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Der Regionale Planungsverband Landshut empfiehlt die Aussprache einer Bauverpflichtung für das Plangebiet.

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

Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes wird zur Kenntnis genommen.
Zu den vorgebrachten Einwendungen ergeht folgende Würdigung:

Anlass und Bedarfsnachweis

Die Stadt Mainburg verzeichnet nach wie vor eine stetig wachsende Einwohnerzahl. Der Wohnbedarf an zusätzlichen Flächen ist weiterhin aufgrund einer Vielzahl von Anfragen sowie Grundstücksreservierungen bei der Stadt festzustellen und veranlasst die Kommune auch weiterhin bei der Siedlungsentwicklung entsprechend tätig zu werden.

Das Bayerische Landesamt für Statistik errechnet für die nächsten 15 Jahre eine weitere Zunahme auf eine Einwohnerzahl von 15.900 Einwohner. Nach den Erhebungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist auch in den nächsten Jahren von einer – wenn auch langsamen – Zunahme der Bevölkerung auszugehen, zumal auch die Stadt Mainburg in einem Landkreis liegt, für den überdurchschnittliches Wachstum prognostiziert wird. Dieser Bevölkerungszuwachs rekrutiert sich dabei nicht aus der älteren Bevölkerungsschicht, sondern im Gegenteil aus der Jüngeren. Unbestritten aber ist hierbei, dass die Gesellschaft insgesamt altert.

Die Wohnbevölkerung mit Hauptwohnung wurde vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung wie folgt erfasst:

Jahr	Einwohnerzahl	Jahr	Einwohnerzahl
2010	14 047	2015	14 855
2011	14 086	2016	14 926
2012	14 154	2017	14 997
2013	14 371	2018	15 241
2014	14 462	2019	15 822

Quelle: Stadtverwaltung Mainburg, 2021.

Mit Schreiben vom 10.03.2015 wurden die vorhandenen Baugrundstücke im Stadtgebiet Mainburg abgefragt (Potenziale der Innenentwicklung) zur Erfassung eines Leerstandskatasters. Nachdem diese Erhebungen bereits einige Jahre zurückliegen und nicht mehr den landesplanerischen Vorgaben einer aktuellen Datenerfassung in einem Abstand von ca. 5 Jahren gerecht werden, hat die Stadt nun im Jahr 2022 eine erneute Abfrage als aktuelle Erhebung in die Wege geleitet. Ein aussagekräftiges Ergebnis liegt jedoch zum gegenwertigen Zeitpunkt noch nicht vor. Dies wird sich aus zeitlichen Gründen noch bis in den Jahreswechsel 2022/2023 erstrecken. Mit einer wesentlichen Veränderung der Ergebnisse aus dieser Erhebung ist jedoch aufgrund der aktuellen Rückmeldungen nicht zu rechnen.

Diese Erhebungen dienen im Ergebnis 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. Bei der damaligen Abfrage hat sich ergeben, dass keine Baugrundstücke im Stadtgebiet zur Verfügung stehen. Die Stadt Mainburg verfügt auch über eine fundierte Baulückenerfassung, die ständig aktualisiert wird. Aktuell verzeichnet die Stadt Mainburg im Ortsteil Meilenhofen noch

unbebaute Grundstücke, diese sind jedoch in Privathand und stehen damit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. In dem Ortsteil Meilenhofen selbst betrifft dies das Allgemeine Wohngebiet „An der Frühlingstraße“, welches einen rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2013 besitzt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich die Stadt auch im Ortsteil Meilenhofen einer hohen Nachfrage nach Bauland gegenüber sieht, dieser aber angesichts fehlender, verfügbarer Baulandreserven nicht entsprechen kann.

Angesichts dieses Baulanddrucks ist die Stadt Mainburg angehalten, zusätzlich Bauland zu akquirieren. Dies soll nun durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Meilenhofen West“ geschehen. Die Stadt kann somit in der Ausweisung dieses Baugebietes keinen Widerspruch zum demografischen Wandel erkennen und sieht sich daher in ihrer Planung bestärkt. Mit dem Angebot an unterschiedlichen Haustypen entspricht sie hierbei auch den üblichen Bau- und Wohninteressen. Die Stadt Mainburg ist sich aber auch über das dadurch entstehende Konfliktfeld der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Böden einerseits und andererseits der Notwendigkeit Wohnraum zu schaffen bewusst. Im vorliegenden Fall bietet sich jedoch die Gelegenheit, eine Fläche im Anschluss an vorhandene Bebauung städtebaulich zu erschließen. Damit entspricht die Stadt wiederum den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms, an bestehende Siedlungseinheiten anzubinden und damit einem sparsamen Umgang mit Boden Rechnung zu tragen. Auch im Hinblick auf die Grundstücksgrößen ist ein sparsamer Umgang mit Boden berücksichtigt. Eine weitere Verdichtung wird angesichts der vorhandenen Gebietsstruktur und der Ortsrandlage nicht für sinnvoll erachtet. Eine Baubindungspflicht wird bei Vergabe der Grundstücke entsprechend verankert.

In Bezug auf den Umgang mit der alternden Bevölkerung ist ergänzend anzumerken, dass am Standort sowohl im MI, als auch auf den Flächen der ausgewiesenen Geschosswohnungsbauten im WA, barrierefreie Wohnnutzungen umgesetzt werden, die eben auch den älteren Generationen die Ansiedlung im Ortsteil Meilenhofen ermöglicht, ohne zwangsläufig abwandern zu müssen. Darüber hinaus ist der Standort topographisch nahezu eben, so dass innerhalb dieser Entwicklung eine generelle Barrierefreiheit, auch für die gesamte Verkehrserschließung mit einem niveaugleichen Erschließungsausbau, ermöglicht werden kann.

Zur Klärung der Belange im Hinblick eines Bedarfsnachweises für die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Grundstücken zur Siedlungsentwicklung hat zwischen der Stadt Mainburg, der Regierung von Niederbayern, Abt. Höhere Landesplanung -Frau Volk- und dem beauftragten Planungsbüro KomPlan ein Abstimmungstermin am 20.10.2022 stattgefunden. Als Ergebnis wurde dabei aus fachlicher Sicht festgehalten, dass die vorgenannten Aussagen ergänzend in die Verfahrensunterlagen aufgenommen werden sollen und somit den fachlichen Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen wird.

3.8 Staatliches Bauamt Landshut vom 19.09.2022 (BBP, FNP)

Stellungnahme:

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamts Landshut keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine –

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

Beim Staatlichen Bauamt Landshut bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen).

Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen. Im Bauleitplangebiet befinden sich straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenzen. Die fehlenden straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß § 5 Abs. 4 FStrG (OD-E, OD-V) müssen in den Bauleitplan eingetragen werden. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann - ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden. Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL). Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut (Sachgebiet P3) vorzunehmen.

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der

- freien Strecke der Bundesstraße 301 von Abschnitt 380 Station 0,490 bis Abschnitt 380 Station 0,465 ein.
- Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 301 von Abschnitt 380 Station 0,465 bis Abschnitt 380 Station 0,375 ein.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG).

Ausnahme:

Unmittelbare Zugänge und Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nur für die Häuser 1 und 2 zulässig.

Neuanbindung

Die Ertüchtigung der Erschließungsstraße bei Abschnitt 380 Station 0,485 der im Betreff genannten Straße muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 20 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o. g. Straße - mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG). Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG). Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen. Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den dort größtmöglich vorkommenden Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach "Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2020" ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG).

Sichtflächen

Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3,0 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (§ 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen: "Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

Geh- und Radwege

Entlang der im Betreff genannten Straße ist zur Fußgänger- bzw., Radwegerschließung auf der Westseite ein gemeinsamer Geh- und Radweg einzuplanen und im Bauleitplan darzustellen. Soweit für den Bau der Wege öffentlicher Straßengrund in Anspruch genommen werden muss, geht dieser entschädigungslos auf die Kommune über (§ 6 FStrG). Die Vermessung und Vermarkung ist von der Kommune auf eigene Kosten zu veranlassen.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzzeineinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Landshut zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Straßenbaulastträgers wird zur Kenntnis genommen.
Zu den vorgebrachten Aussagen wird wie folgt Stellung genommen:

Entsprechend den Aussagen in der Stellungnahme erhebt das Staatliche Bauamt gegen die Planung in der vorliegenden Form keine Bedenken, soweit die in der Stellungnahme formulierten Aussagen und Auflagen eingehalten werden.

Nach Abstimmung im Hinblick dieser verkehrlichen Anforderungen wird in Abstimmung mit dem Investor bestätigt, dass diese uneingeschränkte Berücksichtigung finden.

Zur Sicherstellung werden daher folgende Ergänzungen in die Planung aufgenommen:

- Darstellung der Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 301
- Aufnahme der Grenze der Ortsdurchfahrt der B 301 (ODE-Linie)

Das betreffende Sichtdreieck und die damit verbundenen Hinweise sind bereits, wie ausgeführt, in der Plandarstellung sowie den Festsetzungen durch Planzeichen enthalten.

Die weiteren Anmerkungen zu Pflanzmaßnahmen, Lärmschutzanlagen, zur Erschließung sowie zu den sonstigen fachlichen Informationen und Empfehlungen ergehen zur Kenntnis und werden auf Ebene der Erschließungsplanung im Detail mit der Fachbehörde abgestimmt.

3.9 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 15.09.2022 (BBP, FNP)Stellungnahme:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.
Zu den vorgebrachten Aussagen und Hinweisen ergeht folgende Würdigung:

Bei den vom Leitungsträger getroffenen Aussagen in der vorliegenden Stellungnahme handelt es sich vorwiegend um Informationen und Anforderungen in Bezug auf die Umsetzung des Siedlungsgebietes. Hier verweist die Stadt auf die Erschließungsmaßnahme des Investors. Eine entsprechende Abstimmung und Koordination erfolgt im Nachgang des Bauleitplanverfahren auf dieser Planungsebene.
Die weiteren Anmerkungen in der Stellungnahme ergehen zur Kenntnis.

3.10 Schreiben vom Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 20.09.2022 (BBP)

Stellungnahme:

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

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Laut Begründung ist eine Entwässerung im Trennsystem mit Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers zur Abens vorgesehen. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG erforderlich. Es sind Niederschlagswasserrückhaltungen in ausreichender Größe für eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in die Abens vorzusehen. Neben den Siedlungsflächen ist dabei auch das Außeneinzugsgebiet zu berücksichtigen. Wir empfehlen einen gemeinsamen wasserrechtlichen Antrag zusammen mit den Baugebieten „Meilenhofen Süd“ und „Steigäcker Nord“ zu stellen. Wir raten zu einer frühzeitigen Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns.

2. Wasserhaushalt/ Klimaanpassung / Gründach

Wir empfehlen die Anwendung der Arbeitshilfe „Instrumente zur Klimaanpassung vor Ort“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV). Sie unterstützt Kommunen und ihre Planer bei der Entwicklung und Stärkung grüner und blauer Infrastruktur. Konkret regen wir die verbindliche Festsetzung von Gründächern an. Diese wirken sich aufgrund der Wasserrückhaltung und damit Verringerung der Abflussmenge sowie der Förderung der Verdunstung positiv auf den Wasserhaushalt und das örtliche Klima aus. Mit einem Gründach lassen sich bis zu 70 % des anfallenden Niederschlagswassers zurückhalten! Zudem sprechen ökologische und wirtschaftliche Aspekte für die Anlage von Gründächern: Es werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Bei steigenden Grundstückspreisen, und damit einhergehender verdichteter Bauweise, können Dachgärten einen Ausgleich zu reduzierten Gartengrundstücken am Boden leisten. Gründächer dienen der Anpassung an den Klimawandel und tragen damit den Vorgaben des § 1 a Abs. 5 BauGB Rechnung. Ferner raten wir zur Einplanung multifunktionaler Flächen, die auch der Regenwasserrückhaltung dienen, um den von Starkregen ausgehenden Überschwemmungsrisiken zu begegnen (Prinzip der „Schwammstadt“). Wir verweisen diesbezüglich auf die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV).

3. Überflutungen infolge von Starkregen / wild abfließendes Wasser

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Laut Begründung soll wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet durch ein Graben-/Muldensystem oberhalb der Böschung vom Baugebiet ferngehalten und nach Norden bzw. weiter zur Abens abgeleitet werden. Dieses Ableitungssystem sollte im Bebauungsplan dargestellt werden. Unter Nr. 13 „Niederschlagswasserbeseitigung“ enthält der Bebauungsplan Hinweise zum Thema „wild abfließendes Wasser“. Wir empfehlen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB zu treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird diesbezüglich empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen:

- „Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt. Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)“
- „Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“
- „Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis mindestens 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“
- „In Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise in einem gesonderten Punkt:

- „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster, Kellereingangstüren und sonstige Öffnungen unter Gelände sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen (z.B. vor Lichtschächten) ausgeführt werden.“
- „Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“
- „Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).“

4. Grundwasser- und Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden und Wasser berührt. Laut Umweltbericht ist als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme unter anderem eine Beschränkung des Bodenabtrages und der Bodenbewegungen vorgesehen. Diesbezügliche Festsetzungen enthält der Bebauungsplan unter Nr. 6.4 „Gestaltung des Geländes“. Demnach würden Abgrabungen bis max. 4,00 m zugelassen. Dieses erhebliche Ausmaß an zulässigen Abgrabungen kollidiert mit dem vorsorgenden Grundwasserschutz, da die grundwasserschützenden Deckschichten mit sehr guter Schutzwirkung (Tone) in einem bedenklichen Ausmaß entfernt werden dürften. Aus unserer Sicht besteht insbesondere in der Wohnbebauung (Parzellen 5 - 17) keine zwingende Notwendigkeit für derartig umfangreiche Geländeanpassungen. Die Planung sollte sich am natürlichen Gelände orientieren und dieses weitgehend erhalten werden. Die zulässigen Abgrabungstiefen sollten noch stärker differenziert auf das notwendige Maß reduziert und weiter präzisiert werden, zum Beispiel durch einen Bezug zum Straßenniveau bzw. zum Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen. Die Auswirkungen umfangreicher Abgrabungen (im bisherigen Umfang) auf das Schutzpotential des Bodens und damit auf das Grundwasser sollten in einem hydrogeologischen Gutachten aufgezeigt werden. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem soll gemäß DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ bei Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept vorgesehen werden. Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden (insbesondere bei Bodenbelastungen, wie laut Baugrundgutachten festgestellt). Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Ver-

wertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Ein Massenausgleich zwischen Abgrabung und Aufschüttung sollte angestrebt werden. Die Höhenlage der Erschließungsstraßen sollte dem Rechnung tragen. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind, abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg, die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

Vorschlag zur Anpassung des Plans:

Reduzierung der Abgrabungstiefen, Beschränkung des Abgrabungsniveaus, weitgehende Beibehaltung des natürlichen Geländes, Höhenlage der Erschließungsstraßen auf Massenausgleich ausrichten.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

- „Bei der Baugrunderkundung wurden Belastungen des Oberbodens mit Kupfer festgestellt. Eine Gefährdung für den Menschen durch direkten Kontakt ist laut Gutachter nicht zu erwarten. Bei einer Verwertung von Oberboden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorschriften zu beachten.“
- „Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.“
- „Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“
- „Entsprechend DIN 19639 soll die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigt werden.“
- „Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“
- „Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

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

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Aussagen und Hinweisen ergeht aus fachlicher Sicht folgende Würdigung:

Zu 1.: Niederschlagswasserbeseitigung

Die im Siedlungsgebiet geplante und erforderliche Abwasserbeseitigung ist bereits auf Vorplanungsebene mit dem beauftragten Ingenieurbüro Lichtenecker & Spagl, Landshut, abgestimmt und entsprechende Aussagen sind hierzu in der Begründung unter Ziffer 8.3.2 „Abwasserbeseitigung“ bereits enthalten.

Die weiteren Details im Hinblick der Abstimmung der Erschließungs- und Entwässerungsplanung mit den zuständigen Fachbehörden sowie Beantragung erforderlicher wasserrechtlicher Genehmigungen, erfolgt im Zuge der nachgeordneten Verfahren und diese Anforderungen stellen eigene Genehmigungsebenen dar.

Zu 2: Wasserhaushalt/ Klimaanpassung/ Gründach

Die Aussagen und Empfehlungen hierzu ergehen zur Kenntnis.

Auf die betreffende Arbeitshilfe wird in der Planung noch ergänzend hingewiesen.

Entgegen den uneingeschränkten Forderungen der Fachbehörde, sieht die Stadt Mainburg eine grundlegende und restriktive Forderung zur verbindlichen Festsetzung von Gründächern für alle Gebäude nicht für sinnvoll und städtebaulich auch nicht für verträglich an. In der vorliegenden Planung werden Nebenanlagen mit verbindlicher Gründachnutzung festgesetzt. Darüber hinaus gelten diese Anforderungen als Empfehlung.

Bei der Oberflächengestaltung der privaten Grundstücksflächen sowie der öffentlichen Erschließungsflächen werden zudem versickerungsfähige Beläge festgeschrieben. Zudem wurden umfangreiche Begrünnungsmaßnahmen in der Planung verankert.

Somit sieht die Stadt in vorliegender Situation die Anforderungen an den Klimaschutz angemessen berücksichtigt.

Zu 3: Überflutungen infolge von Starkregen / wild abfließendes Wasser

Entsprechend den in der Planung getroffenen Aussagen in der Begründung unter Ziffer 4.6.3 - Hochwasser, Starkregenereignisse, ist die Situation sowie den damit verbundenen Maßnahmen am Standort bereits beschrieben. Ergänzend wird nun in der Planzeichnung das Graben-/ Muldensystem zur Ableitung möglicher Niederschlagswasser aus Fremdeinzugsgebieten dargestellt. Angemerkt wird jedoch gleichzeitig, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine akute Gefahr vor Überflutung des Standortes nicht zu befürchten ist, da hier ein möglicher Einzugspunkt sowie die Oberflächenbeschaffenheit dieses Bereiches, kaum derartige Gefahren hervorrufen.

Die Ausführungen zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen sind bereits in den Hinweisen durch Text unter der Ziffer 12 enthalten. Zur besseren Lesbarkeit wurde die betreffende Textpassage mit der Überschrift „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen oder Schneeschmelze“ versehen.

Zu 4: Grundwasser- und Bodenschutz

In Bezug auf den Grundwasserschutz wird folgendes ergänzend in die Planung aufgenommen:

Hinweise durch Text unter Ziffer 3:

„Bei der Baugrunderkundung wurden Belastungen des Oberbodens mit Kupfer festgestellt. Eine Gefährdung für den Menschen durch direkten Kontakt ist im Ergebnis nicht zu erwarten. Bei einer Verwertung von Oberboden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorschriften zu beachten.“

Eine Reduzierung der Geländeänderungen ist aufgrund der geplanten baustrukturellen Entwicklung im westlichen Randbereich des Standortes nicht möglich. Mit dieser Vorgehensweise wird im Ergebnis eine bestmögliche Integration der Siedlungsentwicklung in das vorhandene Umfeld vorgenommen bzw. gewährleistet.

Im Ergebnis sind im Zusammenhang der baulichen Entwicklung am Standort alle wesentlichen Anforderungen an die wasserwirtschaftlichen Belange erfüllt bzw. abgearbeitet. Auf die Anforderungen der nachgeordneten Verfahren wird gleichzeitig verwiesen.

3.11 Schreiben von Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 05.09.2022 (BBP, FNP)

Stellungnahme:

Wasserversorgung

Vorhabenträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Straße 6, 84072 Au i. d. Hallertau, E-Mail: info@zvvv-hallertau.de, Tel. 08752 868590. Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen, DN 100 PVC (östlich) und DN 100 GGG (südlich) im Flurstück 13 der Gemarkung Meilenhofen (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Der Mindestdruck laut technischem Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung. Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, soweit diese noch vorhanden sind, für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse. Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund der Gemarkung Meilenhofen wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Stadt Mainburg bzw. von dem Grundstückseigentümer 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 un- aufgefördert 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. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Stadt dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Ent-

wurfsplanung, 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 Bebauungsplans mit Grünordnungsplan DB-Nr. 145 „Meilenhofen West“ stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 13 mit 18,00 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. Die Erschließung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan DB-Nr. 145 „Meilenhofen West“ wird nur bei Übernahme der Differenz von Beitragseinnahmen zu den tatsächlich vollständig anfallenden Kosten (inkl. z. B. Ingenieurgebühren, Kosten für Dienstbarkeiten, Entschädigungszahlungen, Gestattungsanträge) durchgeführt. Hierzu ist der Abschluss einer Kostenübernahmeerklärung mit dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau notwendig. Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich. Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan DB-Nr. 145 „Meilenhofen West“ eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt in digitaler Form) zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserzweckverbandes Hallertau wird zur Kenntnis genommen.
Zu den vorgebrachten Aussagen und Hinweisen ergeht folgende Würdigung:

Sämtliche Details zur Wasserversorgung, zum Brandschutz sowie zu Erschließung und Erschließungskosten sind im Detail in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu klären. Hierfür hat der zuständige Investor das Ingenieurbüro Lichtenecker & Spagl, Landshut, beauftragt.

Im Ergebnis können sämtliche Belange und Anforderungen im Hinblick des Wasserzweckverbandes entsprechend erfüllt und berücksichtigt werden.

3.12 Schreiben Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht/Bauordnungsrecht vom 19.09.2022 (BBP)

Stellungnahme:

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht - bestehen für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der nachfolgenden Anmerkung keine grundsätzlichen Bedenken.

Anmerkungen:

Die Parzelle 15 ist laut Flächennutzungsplan dem MDW zugeordnet, im Bebauungsplan jedoch dem WA. Was ist gewollt? Bei den Ausfertigungsvermerken (Ziffer 5) sollte statt dem Text „Planaufstellungsverfahren“ der Begriff „Ausgefertigt“ verwendet werden. Siehe Muster „Verfahrensvermerk Bebauungsplan“ in den Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Die Sachgebiete Wasserrecht und Kreisstraßenverwaltung im Landratsamt wurden im Verfahren nicht beteiligt, da deren Belange nicht betroffen sind (Begründung Ziffer 13, Seite 42).

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachabteilung des Bauplanungsrechts beim Landratsamt Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Entsprechend den Anmerkungen der Fachbehörde ergeht in der Planung folgende Ergänzung:
Die Plandarstellung wurde im Flächennutzungs- und Landschaftsplan berichtigt. Im Bebauungsplan wurde in den Verfahrensvermerken die Ziffer 5 an Stelle „Planaufstellungsverfahren“ nun mit „Ausgefertigt“ benannt.

3.13 Schreiben Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz vom 19.09.2022 (BBP, FNP)

Stellungnahme BBP:

Geplant ist die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Meilenhofen West“ der Stadt Mainburg. Der Geltungsbereich soll als Dörfliches Wohngebiet (MDW) sowie als WA ausgewiesen werden.

Lärm:

Der Geltungsbereich liegt im schalltechnischen Einwirkbereich der B 301 sowie gewerblicher Nutzungen auf der südlich gelegenen Flurnummer 12/1 (Holzverarbeitender Betrieb) und auf der Flurnummer 13/1 (Bauunternehmen innerhalb des Geltungsbereichs). Zur Abschätzung der Schallimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten des Fachbüros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 10.08.2022, Projektnummer 2509-2022/V01, beigelegt.

Verkehrslärm:

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV an den im östlichen Bereich der Parzelle MDW_1 geplanten Gebäuden tags und nachts zum Teil deutlich überschritten werden. Da laut Begründung weder eine Vergrößerung des Abstands zur Straße noch aktive Maßnahmen an der Quelle (Geschwindigkeitsreduzierung, Lärmschutzwand usw.) eine umsetzbare Lösungsmöglichkeit darstellen, sollen Maßnahmen an den Gebäuden selbst umgesetzt werden. Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern alleine sind aufgrund der deutlichen Überschreitungen nicht ausreichend. Das Gutachten schlägt daher vor, dass neben einer ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile die Anordnung der schutzbedürftigen Räume so gewählt werden muss, dass die Räume zumindest über eine Außenwandöffnung an einer ausreichend ruhigen Fassade belüftet werden können. Ist dies nicht möglich, sollen ausreichend ruhige Bereiche durch die Installation von abschirmenden Gebäudeelementen geschaffen werden. In Büroräumen sei eine Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme ausreichend. Seitens der Fachstelle müssen hinsichtlich der erheblichen Schallbelastung durch den Straßenverkehr Bedenken angemeldet werden. Der tagzeitliche Orientierungswert wird um bis zu 6 dB(A), der nächtliche Orientierungswert um bis zu 8 dB(A), und somit auch der jeweilige Immissionsgrenzwert der 16. BimSchV, überschritten. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an derart hoch belasteten Fassaden zwingend zu vermeiden (durch eine geeignete Raumorientierung). Sollte dies nicht möglich sein, so dürfen an diesen Fassaden allenfalls nicht offenbare Fenster (=Festverglasung) schutzwürdiger Räume angeordnet werden. Die Wirksamkeit von Lösungen mittels abschirmender Gebäudeelemente etc. wäre in jedem Fall gutachterlich nachzuweisen.

Gewerbelärm:

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass insbesondere durch den Holzverarbeitenden Betrieb erhebliche Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte zu befürchten sind. U.a. liegt an der südlichen Baugrenze des MDW_1 eine Immissionsbelastung von bis zu 76 dB(A) und damit eine Überschreitung von bis zu 16 dB(A) vor, jedoch auch Teilbereiche auf den Parzellen MDW_3, MDW_4 sowie WA_15-17 sind betroffen. Das Gutachten schlägt vor, dass in den von Überschreitungen betroffenen Bereichen keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen mit Sichtverbindung zum Holzverarbeitenden Betrieb angeordnet werden dürfen. Alternativ sollen offenbare Fenster mit Gebäudeelementen abgeschirmt werden. Diese müssen jedoch der Definition des Immissionsorts gemäß TA Lärm gerecht werden, Vorbauten müssen mindestens 0,5 m vor dem zu schützenden Fenster angeordnet werden.

Hinweis:

Im Bereich WA_15-17 wurde eine Überschreitung des zulässigen Orientierungswerts ermittelt (Abbildung 26 im Gutachten), welche jedoch bei der Kennzeichnung belasteter Teilbereiche nicht berücksichtigt wird. Hinsichtlich des Gewerbelärms werden gegen die Bauleitplanung Bedenken angemeldet. Die hohen Beurteilungspegel und die daraus resultierenden großflächigen Bereiche mit Einschränkungen zeigen, dass die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesen Bereichen nur mit einem hohen

Schallschutzaufwand für die Bauwerber möglich sein wird. Dies führt mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einem erheblichen Planungs- und Kostenaufwand. Vor allem der südliche Teilbereich der Flurnummer 13/1 dürfte bei vorliegender Immissionssituation nur schwierig mit schutzbedürftigen Nutzungen bebaubar sein. Von der Zulassung schutzwürdiger Nutzungen in den deutlich belasteten Teilbereichen, insbesondere Wohnnutzungen, sollte Abstand genommen werden.

Luftreinhaltung:

Östlich des Geltungsbereichs auf der Flurnummer 14 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einer bestehenden Schweinehaltung. Eine Erweiterung der Schweinehaltung ist bereits geplant. Von der Schweinehaltung sind Geruchsmissionen auf den Geltungsbereich zu erwarten. Diese wurden in den Planunterlagen nicht berücksichtigt. Es wird gebeten, eine gutachterliche Bewertung der Geruchsmissionssituation vorzulegen.

Stellungnahme FNP:

Geplant ist die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mainburg durch DB Nr. 145. Der Geltungsbereich soll als Dörfliches Wohngebiet (MDW) sowie als WA dargestellt werden.

Lärm:

Der Geltungsbereich liegt im schalltechnischen Einwirkungsbereich der B 301 sowie gewerblicher Nutzungen auf der südlich gelegenen Flurnummer 12/1 (Holzverarbeitender Betrieb) und auf der Flurnummer 13/1 (Bauunternehmen innerhalb des Geltungsbereichs). Zur Abschätzung der Schallimmissionen wurde im Rahmen des parallellaufenden BLP-Verfahrens „Meilenhofen West“ ein schalltechnisches Gutachten des Fachbüros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 10.08.2022, Projektnummer 2509-2022/V01, beigelegt. Eine umfassende fachliche Würdigung der Immissionssituation wurde in der Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 19.09.2022 zum BLP-Verfahren „Meilenhofen West“ vorgenommen. Auf diese Stellungnahme und die darin geäußerten Bedenken wird verwiesen. Ergänzend ist anzumerken, dass das südlich des Holzverarbeitenden Betriebs dargestellte Allgemeine Wohngebiet nach Norden bis an die Betriebsgrenze heran erweitert werden soll. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Schall können in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden, weswegen hiergegen Bedenken angemeldet werden müssen. Die Begründung zum Immissionsschutz des FNP bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des geplanten BBP „Meilenhofen West“ und berücksichtigt diese Erweiterungsfläche nicht.

Luftreinhaltung:

Östlich des Geltungsbereichs auf der Flurnummer 14 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einer bestehenden Schweinehaltung. Eine Erweiterung der Schweinehaltung ist bereits geplant. Von der Schweinehaltung sind Geruchsmissionen auf den Geltungsbereich zu erwarten. Diese wurden in den Planunterlagen nicht berücksichtigt. Es wird gebeten, eine gutachterliche Bewertung der Geruchsmissionssituation vorzulegen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachabteilung des Immissionsschutzes beim Landratsamt Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Schallschutz zum Verkehrs- und Gewerbelärm

Im Hinblick der Belange des Immissionsschutzes wurde begleitend zum Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die im Ergebnis auf das Gebiet einwirkende Immissionsbelastung aus dem Verkehr der B 301 sowie auf das Gebiet einwirkende Immissionsbelastung aus den gewerblichen Nutzungen untersucht. Auf das Gutachten vom August 2022, erarbeitet durch das Sachverständigenbüro Hentschel Consult, Freising, wird Bezug genommen.

Im Ergebnis besteht aus fachlicher Sicht mit dieser Vorgehensweise Einverständnis, soweit die im Gutachten formulierten Auflagen der Planung entsprechende Berücksichtigung finden.

Um dies vollumfänglich zu gewährleisten, sind in den Festsetzungen sowie in der Begründung hierzu keine zusätzlichen Aussagen notwendig.

In der Planzeichnung ist hingegen die Herausnahme einer angedachten Lärmschutzvorrichtung im Süden des MDW-1 erforderlich. Diese kann ersatzlos entfallen. Ein Nachweis zur Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Anforderung bei Errichtung schutzwürdiger Nutzungen für mögliche Wohnbebauungen, müs-

sen dann auf Ebene der nachgeordneten Verfahren erbracht und nachgewiesen werden.

Luftreinhaltung

Um den von der Fachstelle geforderten Aussagen zur Luftreinhaltung Rechnung zu tragen, wurde eine Untersuchung zur Luftreinhaltung erarbeitet. Auf den Untersuchungsbericht vom 25.10.2022, erarbeitet durch das Sachverständigenbüro Hoock & Partner, Landshut, wird verwiesen.

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.-Nr. 14, östlich angrenzend zum Planungsgebiet, keine schädlichen Geruchsbelastungen hervorgerufen werden. Dies gilt sowohl für wohnliche Nutzungen, als auch für Büro- und Verwaltungsnutzungen.

Die betreffenden Aussagen werden noch ergänzend in die Begründung aufgenommen. Auflagen über Festsetzungen durch Text sind nicht erforderlich.

3.14 Schreiben Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz / Landschaftspflege vom 19.09.2022 (BBP, FNP)

Stellungnahme BBP:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir bitten, bei der weiteren Planung folgende Hinweise zu beachten:

1. Darstellung von Gehölzen:

Im Plan sollte eine deutlichere Unterscheidung zwischen geplanten und zu erhaltenden Gehölzen angestrebt werden, um Missverständnissen vorzubeugen. Zumindest in den übermittelten pdf-Dateien sind die Planzeichen sehr ähnlich.

2. Schutz von Gehölzen:

Die zu erhaltenden Gehölzbestände sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Regelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind bei der Bauausführung zu beachten. Der Sachverhalt ist auch in die relevanten Teile der Begründung und des Umweltberichts aufzunehmen.

3. Angrenzende Ausgleichsflächen:

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Siedlungsbereich muss besonderer Wert auf den Schutz vor privater Inanspruchnahme gelegt werden. In vergleichbaren Fällen kommt es erfahrungsgemäß zu Konflikten, z. B. durch die Nutzung als Privatgarten, Spielgeräte, Pools oder Ablagerung von Gartenabfällen. Dies steht nicht im Einklang mit der Zweckbestimmung und dem angestrebten Entwicklungsziel.

4. Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen unvollständig:

Die Planung enthält nur unvollständige Aussagen zur Eingriffsregelung. Es fehlt der Nachweis von ca. 4000 Wertpunkten. Diese Festlegung ist jedoch unverzichtbar für eine abschließende Beurteilung durch die Untere Naturschutzbehörde und wesentliche Grundlage für eine rechtssichere Behandlung der Eingriffsregelung. Um Verzögerungen und Unsicherheiten in den weiteren Planungsschritten zu vermeiden, wird eine rechtzeitige Bearbeitung und ggf. Abstimmung angeraten.

5. Ausnahmegenehmigung:

Die Planung beinhaltet die Entfernung von Gehölzbeständen (Hecke im Nordosten). Dabei handelt es sich um gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gem. Art.16 BayNatSchG. Nach Art. 16 Bay-NatSchG ist es verboten, Gehölze in der freien Natur zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen. Dieser gesetzliche Schutzstatus ist in der Planung zu berücksichtigen. Der Sachverhalt muss zwar in der Bauleitplanung behandelt werden, die Ausnahmegenehmigung kann allerdings nur durch die UNB, und nicht durch die planende Kommune erteilt werden. In einem gesonderten Antrag müssen die Erforderlichkeit der Beseitigung, Art und Umfang der zu beseitigenden Gehölzbestände, Art und Umfang der Ausgleichspflanzungen, sowie die notwendigen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nachvollziehbar dargestellt werden.

6. Spezieller Artenschutz:

Die Behandlung des speziellen Artenschutzes ist nicht vollständig und enthält widersprüchliche Aussagen.

a) Nicht berücksichtigt werden:

- I. die Entfernung einer Hecke im Nordosten des Geltungsbereichs,
- II. eine mögliche Betroffenheit von Gebäudebrütern beim geplanten Abriss von Gebäuden,
- III. indirekte Auswirkungen auf die biotopkartierte Hecke durch das Heranrücken der Bebauung und damit verbundene Störungen (nutzungsbedingt) oder durch Baustelleneinrichtung, Ablagerungen usw. (baubedingt).

b) Widersprüchlich sind die Aussagen zu Bodenbrütern:

- I. In der Begründung (4.5) wird ein Vorkommen aufgrund einer Potentialabschätzung ausgeschlossen.
- II. Trotzdem werden Vermeidungsmaßnahmen in Zusammenhang mit der Baufeldfreimachung festgelegt.
- III. In der Begründung (4.5) werden für die Baufeldfreimachung andere Zeiträume angegeben als im Bebauungsplan (Hinweis 11).

7. Bilanzierung / Kompensationsumfang:

Die Vorgehensweise entspricht nicht dem aktuellen Leitfaden (Stand: Dez. 2021). Demnach müssen Gebiete mit geringer Bedeutung pauschal mit 3 Wertpunkten angesetzt werden. Hier wurden Ackerflächen lediglich mit 2 Wertpunkten bilanziert.

8. Dingliche Sicherung:

Nach dem aktualisierten Leitfaden „Bauen im Einklang“ (BayStM Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021) ergeben sich Änderungen hinsichtlich der dinglichen Sicherung. Demnach ist eine gesonderte Sicherung nicht mehr erforderlich, wenn die Flächen im Eigentum der Gemeinde sind oder durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan gesichert sind.

Stellungnahme FNP:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir bitten, bei der weiteren Planung folgende Hinweise zu beachten:

1. Darstellung Ausgleichsflächen:

Im Landschaftsplan und im Flächennutzungsplan wird die Ausgleichsfläche lediglich als „Gliedernde Grünfläche“ dargestellt. Zielführend und korrekt ist allerdings die Signatur „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB (FNP) bzw. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB (BBP)“. Gleiches gilt für die weiteren - im Entwurfsverfahren festzulegenden - Ausgleichsflächen, sofern sich diese im Geltungsbereich befinden oder in diesen einbezogen werden können.

2. Biotope / Schwerpunktgebiet / Kernbereich:

Im Deckblatt werden Darstellungen aus der Vorgängerversion nicht übernommen, obwohl sie nach wie vor gültig sind. Es handelt sich um die Darstellungen von Biotopen und des Schwerpunktgebiets / Kernbereich Biotopverbund. Obwohl die Planung das Schwerpunktgebiet unmittelbar berührt und teilweise überschreitet, werden mögliche Auswirkungen der Planung nicht weiter thematisiert.

3. Ausnahmegenehmigung:

Die Planung beinhaltet die Entfernung von Gehölzen (Hecke im Nordosten). Dabei handelt es sich um gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gem. Art.16 BayNatSchG. Nach Art. 16 BayNatSchG ist es verboten, Gehölze in der freien Natur zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen. Dieser gesetzliche Schutzstatus ist in der Planung zu berücksichtigen. Der

Sachverhalt muss zwar in der Bauleitplanung behandelt werden, die Ausnahmegenehmigung kann allerdings nur durch die UNB, und nicht durch die planende Kommune erteilt werden. In einem gesonderten Antrag müssen die Erforderlichkeit der Beseitigung, Art und Umfang der zu beseitigenden Gehölzbestände, Art und Umfang der Ausgleichspflanzungen sowie die notwendigen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nachvollziehbar dargestellt werden.

4. Spezieller Artenschutz:

Die Behandlung des speziellen Artenschutzes ist nicht vollständig und enthält widersprüchliche Aussagen.

a) Nicht berücksichtigt werden:

- I. die Entfernung einer Hecke im Nordosten des Geltungsbereichs,
- II. eine mögliche Betroffenheit von Gebäudebrütern beim geplanten Abriss von Gebäuden,
- III. indirekte Auswirkungen auf die biotopkartierte Hecke durch das Heranrücken der Bebauung und damit verbundene Störungen (nutzungsbedingt) oder durch Baustelleneinrichtung, Ablagerungen usw. (baubedingt).

b) Widersprüchlich sind die Aussagen zu Bodenbrütern:

- I. In der Begründung (4.5) wird ein Vorkommen aufgrund einer Potentialabschätzung ausgeschlossen.
- II. Trotzdem werden Vermeidungsmaßnahmen in Zusammenhang mit der Baufeldfreimachung festgelegt.
- III. In der Begründung (4.5) werden für die Baufeldfreimachung andere Zeiträume angegeben als im Bebauungsplan (Hinweis 11).

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachabteilung des Naturschutzes beim Landratsamt Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Zu den einzelnen Punkten der Stellungnahme durch die Untere Naturschutzbehörde wird wie nachstehend eingegangen:

Zum Bebauungsplan

1. Darstellung von Gehölzen

Die Farbgebung wird zur besseren Unterscheidung zwischen geplanten und zu erhaltenden Gehölzen angepasst.

2. Schutz von Gehölzen

Der Sachverhalt zum Schutz der bestehenden Gehölze während der Baumaßnahmen wird in die Begründung und in den Umweltbericht übernommen.

3. Angrenzende Ausgleichsflächen

Die Fachbehörde fordert aufgrund der unmittelbaren Nähe der angrenzenden Ausgleichsfläche zum Siedlungsbereich einen besonderen Schutz vor privater Inanspruchnahme. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird die Bauherren und späteren Bewohner entsprechend informieren.

4. Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen unvollständig

Die UNB weist auf die fehlende externe Ausgleichsfläche hin. Diese wird nun im Entwurfsverfahren in den Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 11 aufgezeigt. Die Maßnahmen und Entwicklungsziele wurden mit der Fachbehörde bereits abgestimmt.

5. Ausnahmegenehmigung

Im Nordosten besteht an der Grenze des Geltungsbereiches eine Hecke, die nun im Zuge der Niederschlagswasserbeseitigung und der Anlage eines Gehweges weichen muss. Die Fachbehörde weist daraufhin, dass es sich dabei um einen geschützten Landschaftsbestandteil nach Art. 16 des Bayerischen Naturschutzgesetzes handelt und die Beseitigung einer Ausnahmegenehmigung und eines Ersatzes bedarf.

Der entfallende Gehölzbestand wird in der Plandarstellung aufgezeigt. Der Ersatz wird im Nordwesten im Bereich der bereits vorgesehenen Baumreihe geleistet und mit einer Signatur „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Hierzu ergehen noch redaktionelle Ergänzungen in den Festsetzungen durch Text und der Begründung. Der Antrag auf Ausnahmegenehmigung wird von der Stadt Mainburg noch vor dem Satzungsbeschluss an die Untere Naturschutzbehörde gestellt.

6. Spezieller Artenschutz

Die UNB weist auf unzureichende und teilweise widersprüchliche Aussagen bei der Behandlung des speziellen Artenschutzes hin. Die einschlägigen Textstellen werden in den Unterlagen entsprechend abgeglichen und vervollständigt.

7. Bilanzierung / Kompensationsumfang

Die UNB macht darauf aufmerksam, dass die Vorgehensweise nicht dem aktuellen Leitfaden entspräche. Dies wird in der Bilanzierung berichtet. Eine Abstimmung mit der UNB ist diesbezüglich bereits erfolgt.

8. Dingliche Sicherung

Es wird bemerkt, dass eine dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen entfällt, wenn diese u. a. durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan gesichert sind. In vorliegendem Fall liegt die interne Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches und ist dadurch gesichert. Die externe Ausgleichsfläche wird in ihrer Lage nun ebenfalls im Bebauungsplan unter den Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 11 aufgezeigt. Eine gesonderte Sicherung ist damit auch für diese Ausgleichsfläche nicht mehr nötig. Der aktuelle Sachverhalt zur Sicherung von Ausgleichsflächen wird in der Begründung unter der Ziffer 18.6 *Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen* ausgeführt.

Zum Flächennutzungs-/Landschaftsplan

1. Darstellung Ausgleichsflächen

Die Signatur „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ war in beiden Planfassungen nicht dargestellt. Dies wird nun berichtet.

2. Biotop / Schwerpunktgebiet / Kernbereich

Nach Hinweis der UNB werden die Darstellungen von Biotopen und des Schwerpunktgebiets / Kernbereich Biotopverbund aus dem bislang rechtswirksamen LP nicht übernommen, obwohl sie weiterhin gültig sind.

Die erwähnten Darstellungen werden nun nachgeholt. Der Sachverhalt wird in der Begründung behandelt.

3. Ausnahmegenehmigung und 4. Spezieller Artenschutz

Hierzu wird auf die Abwägungen zu den obigen Ziffer 5 bzw. 6 unter BBP verwiesen.

Somit kann nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Planung im Verfahren weitergeführt werden.

3.15 Schreiben Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht staatlich vom 19.09.2022 (BBP, FNP)

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich des vorgenannten Vorhabens sind beim Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, keine Altlastenverdachtsfälle, Altlast bekannt. Der Bereich der ehemaligen Holzimprägnieranlage ist saniert. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenver-

unreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden. Im Übrigen wurden die Belange des staatlichen Abfallrechts und des Bodenschutzrechts nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend berücksichtigt.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachabteilung des staatlichen Abfallrechts beim Landratsamt Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Die Anmerkungen und Aussagen der Fachstelle werden mit den in der Planung zum Bodenschutz bereits getroffenen Angaben abgeglichen und bei Bedarf entsprechend ergänzt. Im Ergebnis besteht aus Sicht der Fachstelle grundsätzlich Einverständnis mit den betreffenden Belangen.

3.16 Schreiben Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht kommunal vom 19.09.2022 (BBP)

Stellungnahme:

Bei Stichstraßen oder Sackgassen ist eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge, entsprechend den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RA St 06), ermöglicht. Durch den Einsatz von bis zu 4-achsigen Fahrzeugen im Bereich der Hausmüllabholung ist die im Plan ausgewiesene Dimensionierung der Wendeanlage mit 18 m nur dann ausreichend bemessen, wenn erforderliche Freiräume für Fahrzeugüberhänge von mindestens 1 m an der Außenseite der Wendeanlage vorhanden sind und die Wendekreismitte befahrbar ist. Für die Befahrbarkeit ist grundsätzlich ruhender Verkehr im Bereich von Wendeanlagen und Zufahren zu unterbinden. Deshalb empfehlen wir die Verordnung von eingeschränktem Halteverbot im Bereich des Wendekreises. Die Müllgefäße der Parzellen 15, 16 und 17 sind direkt an der Erschließungsstraße des Baugebietes bereitzustellen. Die Fläche eventuell notwendiger Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen. Grundsätzlich sind ausreichende Flächen für Müllbehälter vorzuhalten, welche direkt an öffentlichen Straßenverkehrsflächen, bzw. dafür vorgesehenen Abstellflächen so bereitzustellen sind, dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachabteilung des kommunalen Abfallrechts beim Landratsamt Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Entsprechend den Anmerkungen der Fachstelle werden die hierzu relevanten Aussagen in die Begründung unter Ziffer 8.2 Abfallentsorgung noch aufgenommen. Dies betrifft im Ergebnis die Parzellen 15 und 17. Hier sind zur Müllentsorgung die Abfallbehälter an die Erschließungsstraße zu bringen.

Weiterhin wird angemerkt, dass eine Vergrößerung der vorhandenen Wendevorrichtung von gegenwärtig 18 m Durchmesser nicht gefolgt wird, da für die Ver- und Entsorgung des Gebietes eine durchgängige Verkehrserschließung auch in Richtung Süden zum vorhandenen Siedlungsberiech möglich und gewährleistet ist. Eine Einschränkung als Durchfahrtsverbot gilt hier nur für sonstigen Schwerlastverkehr ab 7,5 Tonnen. Dies wird die Stadt Mainburg entsprechend verkehrsrechtlich anordnen.

3.17 Schreiben Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht vom 19.09.2022 (BBP)

Stellungnahme:

Die Erschließungsstraße soll am Ausgang des Baugebiets auf 4,0 m verjüngt werden. Es wird der Stadt Mainburg empfohlen, auf die Verjüngung der Straße zu verzichten. Eine Verjüngung auf 4,0 m kommt faktisch einer Einbahnstraßenregelung gleich. Begegnungsverkehr (auch durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge) kann kaum abgewickelt werden. Fraglich ist, ob die Fahrzeuge dann nicht auf den bestehenden Gehweg ausweichen. Somit würde hier eine deutliche Gefahrenquelle eröffnet. Da es sich bei der

Straße allerdings um eine Straße in kommunaler Straßenbaulast handelt, ist die örtliche Straßenverkehrsbehörde für die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Vorschriften zuständig.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachabteilung des Straßenverkehrsrechts beim Landratsamt Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Entgegen der Anmerkung und Empfehlung der Fachstelle, hält die Stadt an der verkehrsberuhigenden Fahrbahnverengung weiterhin uneingeschränkt fest.

Im Ergebnis wird hierdurch eine wirksame Maßnahme zur Regelung einer beschränkten Nutzung getroffen, die eben ganz bewusst einen Begegnungsverkehr nicht ermöglichen soll. Letztendlich ist hierdurch eine wirksame Geschwindigkeitsbeschränkung sichergestellt, die zudem keine Verkehrsbehinderung darstellt und diese auch nicht befürchten lässt.

Fahrbahnverengungen als Verkehrsberuhigung sind dann eine wirksame Maßnahme, wenn diese im Hinblick einer Verkehrsplanung bei Erschließung eines Gebietes mit der entsprechenden Oberflächenausbildung entsprechende Berücksichtigung finden. Dies ist in vorliegender Situation so der Fall und wird daher entsprechend aufrechterhalten.

3.18 Schreiben der Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 14.09.2022 (BBP, FNP)

Stellungnahme BBP:

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Meilenhofen West“, um die Voraussetzungen für gewerbliche, gemischtgenutzte sowie wohnbauliche Nutzungen in Randlage des bestehenden Siedlungskörpers des Ortsteils Meilenhofen zu schaffen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainburg mit Deckblatt Nr. 145 erfolgt im Parallelverfahren. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung:

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

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z). Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (Regionalplan für die Region Landshut RP 13 B II 1.1 G).

Bewertung:

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich von Meilenhofen an der Meilenhofener Straße und umfasst Bestandsbebauung aus Wohnen, Gewerbe, Lagerflächen und einem Leerstandsgebäude sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Es grenzt im Südosten unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an (rechtskräftiger Bebauungsplan „Steigäcker Nord“). Es ist daher an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden (vgl. LEP 3.3 Z). Nach den Zahlen der amtlichen Statistik ist die Bevölkerung in Mainburg in den letzten Jahren angestiegen. Zwischen 2011 und 2020 konnte eine Zunahme von 985 Einwohnern verzeichnet werden, was einem Plus von circa 7 % entspricht (vgl. Statistik kommunal 2021). Für die Zukunft geht die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik bis zum Jahr 2039 von einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung aus (vgl. Demographie-Spiegel). Um die Entwicklung einer Gemeinde beurteilen zu können, gilt es neben der Betrachtung der absoluten Bevölkerungsentwicklung auch die Verschiebungen zwischen den Altersgruppen zu berücksichtigen. In Mainburg ist mit 45,8 % eine moderate Zunahme des Anteils der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und Älteren für das Jahr 2039 im Vergleich zu 2019 vorausberechnet. Der über die Ausweisung des Baugebietes angesprochene Anteil der 18- bis unter 40-Jährigen soll hingegen um circa 8 % abnehmen. Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Mainburg erfährt somit einen demographischen Wandel, den es bei der Ausweisung neuer Baugebiete zu berücksichtigen gilt. Aufgrund der positi-

ven Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren sowie der Bevölkerungsvorausberechnung ist ein Bedarf an der Ausweisung neuer Bauflächen in der Gemeinde Mainburg begründet (vgl. LEP 3.1 G und RP 13 B II.1 G). Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (vgl. LEP 3.2 Z). Innerhalb des Siedlungsgebietes von Mainburg finden sich derzeit noch einige Bauflächenreserven bzw. Baulücken, die bevorzugt entwickelt werden sollten. In den vorgelegten Unterlagen finden sich jedoch keine näheren Angaben zu deren Verfügbarkeit. Ein geeignetes Instrument zur systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotenziale und zum Abgleich mit den ermittelten Bedarfen ist z. B. ein kommunales Flächenmanagement. In diesem werden die Entwicklungspotenziale vollständig erfasst, kontinuierlich aktualisiert und laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist. Die Stadt Mainburg führt bereits ein Baulückenkataster und befragte im Jahr 2015 Eigentümer zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung. Dennoch enthalten die Planunterlagen keine aktuelle und detaillierte Auseinandersetzung mit bestehenden Potenzialflächen. Somit genügen sie grundsätzlich nicht den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“. Aufgrund der noch vorhandenen Flächenpotenziale sowie der großzügigen Wohnbauflächendarstellungen im FNP steht die vorgelegte Bauleitplanung in Konflikt mit dem o. g. landesplanerischen Ziel (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Der Zielkonflikt lässt sich jedoch durch eine entsprechende Ergänzung der Planunterlagen lösen. Es wird zudem empfohlen, einen Bauzwang auszusprechen, um die Entstehung von Spekulationsflächen bzw. ungenutzter Innenentwicklungspotenziale zu vermeiden (vgl. LEP 3.1 G und RP 13 B II.1 G).

Zusammenfassung:

Die in bestehenden Bebauungsplänen sowie im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauflächen sind bevorzugt zu entwickeln. Die vorgelegte Bauleitplanung steht hinsichtlich der vorrangig zu nutzenden Potenziale der Innenentwicklung im Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Die Aussprache einer Bauverpflichtung für das Plangebiet wird empfohlen.

Stellungnahme FNP:

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 145, um die Voraussetzungen für gewerbliche, gemischtgenutzte sowie wohnbauliche Nutzungen in Randlage des bestehenden Siedlungskörpers des Ortsteils Meilenhofen zu schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Meilenhofen West“ erfolgt im Parallelverfahren. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung:

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

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z). Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (Regionalplan für die Region Landshut RP 13 B II 1.1 G).

Bewertung:

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich von Meilenhofen an der Meilenhofener Straße und umfasst Bestandsbebauung aus Wohnen, Gewerbe, Lagerflächen und einem Leerstandsgebäude sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Es grenzt im Südosten unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an (rechtskräftiger Bebauungsplan „Steigäcker Nord“). Es ist daher an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden (vgl. LEP 3.3 Z). Nach den Zahlen der amtlichen Statistik ist die Bevölkerung in Mainburg in den letzten Jahren angestiegen. Zwischen 2011 und 2020 konnte eine Zunahme von 985 Einwohnern verzeichnet werden, was einem Plus von circa 7 % entspricht (vgl. Statistik kommunal 2021). Für die Zukunft geht die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik bis zum Jahr 2039 von einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung aus (vgl. Demographie-Spiegel).

Um die Entwicklung einer Gemeinde beurteilen zu können, gilt es neben der Betrachtung der absoluten

Bevölkerungsentwicklung auch die Verschiebungen zwischen den Altersgruppen zu berücksichtigen. In Mainburg ist mit 45,8 % eine moderate Zunahme des Anteils der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und Älteren für das Jahr 2039 im Vergleich zu 2019 vorausberechnet. Der über die Ausweisung des Baugebietes angesprochene Anteil der 18- bis unter 40-Jährigen soll hingegen um circa 8 % abnehmen. Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Mainburg erfährt somit einen demographischen Wandel, den es bei der Ausweisung neuer Baugebiete zu berücksichtigen gilt. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren sowie der Bevölkerungsvorausberechnung ist ein Bedarf an der Ausweisung neuer Bauflächen in der Gemeinde Mainburg begründet (vgl. LEP 3.1 G und RP 13 B II.1 G). Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (vgl. LEP 3.2 Z). Innerhalb des Siedlungsgebietes von Mainburg finden sich derzeit noch einige Bauflächenreserven bzw. Baulücken, die bevorzugt entwickelt werden sollten. In den vorgelegten Unterlagen finden sich jedoch keine näheren Angaben zu deren Verfügbarkeit. Ein geeignetes Instrument zur systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotenziale und zum Abgleich mit den ermittelten Bedarfen ist z. B. ein kommunales Flächenmanagement. In diesem werden die Entwicklungspotenziale vollständig erfasst, kontinuierlich aktualisiert und laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist. Die Stadt Mainburg führt bereits ein Baulückenkataster und befragte im Jahr 2015 Eigentümer zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung. Dennoch enthalten die Planunterlagen keine aktuelle und detaillierte Auseinandersetzung mit bestehenden Potenzialflächen. Somit genügen sie grundsätzlich nicht den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“. Aufgrund der noch vorhandenen Flächenpotenziale sowie der großzügigen Wohnbauflächendarstellungen im FNP steht die vorgelegte Bauleitplanung in Konflikt mit dem o. g. landesplanerischen Ziel (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Der Zielkonflikt lässt sich jedoch durch eine entsprechende Ergänzung der Planunterlagen lösen. Es wird zudem empfohlen, einen Bauzwang auszusprechen, um die Entstehung von Spekulationsflächen bzw. ungenutzter Innenentwicklungspotenziale zu vermeiden (vgl. LEP 3.1 G und RP 13 B II.1 G).

Zusammenfassung:

Die in bestehenden Bebauungsplänen sowie im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauflächen sind bevorzugt zu entwickeln. Die vorgelegte Bauleitplanung steht hinsichtlich der vorrangig zu nutzenden Potenziale der Innenentwicklung im Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Die Aussprache einer Bauverpflichtung für das Plangebiet wird empfohlen.

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

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Abt. Höhere Landesplanung wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Einwendungen ergeht folgende Würdigung:

Anlass und Bedarfsnachweis

Die Stadt Mainburg verzeichnet nach wie vor eine stetig wachsende Einwohnerzahl. Der Wohnbedarf an zusätzlichen Flächen ist weiterhin aufgrund einer Vielzahl von Anfragen sowie Grundstücksreservierungen bei der Stadt festzustellen und veranlasst die Kommune auch weiterhin bei der Siedlungsentwicklung entsprechend tätig zu werden.

Das Bayerische Landesamt für Statistik errechnet für die nächsten 15 Jahre eine weitere Zunahme auf eine Einwohnerzahl von 15.900 Einwohner. Nach den Erhebungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist auch in den nächsten Jahren von einer – wenn auch langsamen – Zunahme der Bevölkerung auszugehen, zumal auch die Stadt Mainburg in einem Landkreis liegt, für den überdurchschnittliches Wachstum prognostiziert wird. Dieser Bevölkerungszuwachs rekrutiert sich dabei nicht aus der älteren Bevölkerungsschicht, sondern im Gegenteil aus der Jüngeren. Unbestritten aber ist hierbei, dass die Gesellschaft insgesamt altert.

Die Wohnbevölkerung mit Hauptwohnung wurde vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung wie folgt erfasst:

Jahr	Einwohnerzahl	Jahr	Einwohnerzahl
2010	14 047	2015	14 855
2011	14 086	2016	14 926
2012	14 154	2017	14 997
2013	14 371	2018	15 241
2014	14 462	2019	15 822

Quelle: Stadtverwaltung Mainburg, 2021.

Mit Schreiben vom 10.03.2015 wurden die vorhandenen Baugrundstücke im Stadtgebiet Mainburg abgefragt (Potenziale der Innenentwicklung) zur Erfassung eines Leerstandskatasters. Nachdem diese Erhebungen bereits einige Jahre zurückliegen und nicht mehr den landesplanerischen Vorgaben einer aktuellen Datenerfassung in einem Abstand von ca. 5 Jahren gerecht werden, hat die Stadt nun im Jahr 2022 eine erneute Abfrage als aktuelle Erhebung in die Wege geleitet. Ein aussagekräftiges Ergebnis liegt jedoch zum gegenwertigen Zeitpunkt noch nicht vor. Dies wird sich aus zeitlichen Gründen noch bis in den Jahreswechsel 2022/2023 erstrecken. Mit einer wesentlichen Veränderung der Ergebnisse aus dieser Erhebung ist jedoch aufgrund der aktuellen Rückmeldungen nicht zu rechnen.

Diese Erhebungen dienen im Ergebnis 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. Bei der damaligen Abfrage hat sich ergeben, dass keine Baugrundstücke im Stadtgebiet zur Verfügung stehen. Die Stadt Mainburg verfügt auch über eine fundierte Baulückenerfassung, die ständig aktualisiert wird. Aktuell verzeichnet die Stadt Mainburg im Ortsteil Meilenhofen noch unbebaute Grundstücke, diese sind jedoch in Privathand und stehen damit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. In dem Ortsteil Meilenhofen selbst betrifft dies das Allgemeine Wohngebiet „An der Frühlingstraße“, welches einen rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2013 besitzt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich die Stadt auch im Ortsteil Meilenhofen einer hohen Nachfrage nach Bauland gegenüberstellt, dieser aber angesichts fehlender, verfügbarer Baulandreserven nicht entsprechen kann.

Angesichts dieses Baulanddrucks ist die Stadt Mainburg angehalten, zusätzlich Bauland zu akquirieren. Dies soll nun durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Meilenhofen West“ geschehen. Die Stadt kann somit in der Ausweisung dieses Baugebietes keinen Widerspruch zum demografischen Wandel erkennen und sieht sich daher in ihrer Planung bestärkt. Mit dem Angebot an unterschiedlichen Haustypen entspricht sie hierbei auch den üblichen Bau- und Wohninteressen. Die Stadt Mainburg ist sich aber auch über das dadurch entstehende Konfliktfeld der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Böden einerseits, und andererseits der Notwendigkeit Wohnraum zu schaffen, bewusst. Im vorliegenden Fall bietet sich jedoch die Gelegenheit, eine Fläche im Anschluss an vorhandene Bebauung städtebaulich zu erschließen. Damit entspricht die Stadt wiederum den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms, an bestehende Siedlungseinheiten anzubinden und damit einem sparsamen Umgang mit Boden Rechnung zu tragen. Auch im Hinblick auf die Grundstücksgrößen ist ein sparsamer Umgang mit Boden berücksichtigt. Eine weitere Verdichtung wird angesichts der vorhandenen Gebietsstruktur und der Ortsrandlage nicht für sinnvoll erachtet. Eine Baubindungspflicht wird bei Vergabe der Grundstücke entsprechend verankert.

In Bezug auf den Umgang mit der alternden Bevölkerung ist ergänzend anzumerken, dass am Standort sowohl im MI, als auch auf den Flächen der ausgewiesenen Geschosswohnungsbauten im WA, barrierefreie Wohnnutzungen umgesetzt werden, die eben auch den älteren Generationen die Ansiedlung im Ortsteil Meilenhofen ermöglicht, ohne zwangsläufig abwandern zu müssen. Darüber hinaus ist der Standort topographisch nahezu eben, sodass innerhalb dieser Entwicklung eine generelle Barrierefreiheit, auch für die gesamte Verkehrserschließung mit einem niveaugleichen Erschließungsausbau, ermöglicht werden kann.

Zur Klärung der Belange im Hinblick eines Bedarfsnachweises für die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Grundstücken zur Siedlungsentwicklung, hat zwischen der Stadt Mainburg, der Regierung von Niederbayern, Abt. Höhere Landesplanung -Frau Volk- und dem beauftragten Planungsbüro KomPlan, ein Abstimmungstermin am 20.10.2022 stattgefunden. Als Ergebnis wurde dabei aus fachlicher

Sicht festgehalten, dass die vorgenannten Aussagen ergänzend in die Verfahrensunterlagen aufgenommen werden sollen und somit den fachlichen Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen wird.