

Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 127 für den Bereich "Hofberg";
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Beschluss:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 24.10.2022 bis einschließlich 25.11.2022 statt.

1. Sammelschreiben Bürger (Eigentümer bzw. An- und Bewohner, die unmittelbar an das Plangebiet „Hofberg“ angrenzen), Schreiben vom 22.11.2022:

Als Eigentümer, Anwohner und Bewohner von unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden bzw. in der Nähe gelegenen Wohnanwesen missfällt uns die in der Betreffzeile näher bezeichnete Planung bzw. Änderung in mehrfacher Hinsicht.

Die meisten vorgebrachten Kritikpunkte unserer Schreiben vom 19.10.2020, 07.11.2021 und 8.10.2022 fanden keine Beachtung bzw. Würdigung.

Wir bitten daher unsere nachstehend aufgeführte Kritik an dieser Planung und unsere berechtigten Anliegen ernst zu nehmen und den Bebauungsplanentwurf entsprechend abzuändern.

Der Bebauungsplanentwurf verstößt gegen § 1 Abs. 4 BauGB. Danach müssen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung angepasst werden. Insbesondere müssen Bauleitpläne mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in Einklang stehen. Es bedarf daher bei der Planung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert das Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern, das vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Die Höhere Landesplanungsbehörde prüft, ob die Neuausweisung eines Baugebiets unter Beachtung dieser Ziele und Grundsätze des LEP erfolgt. Dazu ist bei der Bauleitplanung ein Bedarfsnachweis notwendig.

Eine Innenentwicklung stärkt die Ortszentren, spart Kosten, ermöglicht kurze Wege, festigt den Werterhalt im Immobilienbestand, erhält landwirtschaftliche Flächen, schützt Natur und Landschaft, hält Möglichkeiten für zukünftige Entwicklungen offen.

Die Anforderungen an diese Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen, die im Außenbereich realisiert werden sollen, sind zwischenzeitlich sehr hoch. Insoweit verweisen wir auf das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 23.01.2020 an alle bayrischen Kommunen, mit dem den Kommunen diese Anforderungen im Detail dargelegt wurden. Diesen Anforderungen genügt der Entwurf des Bebauungsplanes "Hofberg" in keiner Weise. Aus dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan ergibt sich, dass die Anforderungen der Raumordnung, insbesondere der vorgenannten Ziele des Landesentwicklungsprogramms bislang völlig verkannt wurden. Angesichts der zahlreichen Innenverdichtungspotentiale der Stadt Mainburg dürfte es nicht möglich sein, vor deren vorrangiger Nachverdichtung für die Siedlungsentwicklung auf Freiflächen wie der vorliegenden zurückzugreifen.

Die Erfassung der vorhandenen Flächenpotenziale bzw. der Baulückengrundstücke der Stadt Mainburg ist derzeit in Arbeit. Immer wieder haben jetzt in 2022 Eigentümer freier Baugrundstücke einen Fragebogen der Stadt Mainburg erhalten (siehe hierzu Anlage 1). Die Erfassung ist derzeit noch nicht abgeschlossen.

Somit dürften die unbebauten Flächen mit Baurecht, Baulücken und Brachen im unbeplanten Innenbereich, leerstehende Gebäude und Möglichkeiten zur Nachverdichtung noch nicht abschließend beantwortet werden können. Es gibt in Mainburg im Flächennutzungsplan ausgewiesene Bereiche, z.B. das große Grundstück an der Ringstraße oder das Grundstück "An der Kirche", welches aktuell aus dem Flächennutzungsplan genommen werden soll.

Diese beiden Grundstücke befinden sich im Innenbereich und hätten wesentlich mehr Potenzial als das geplante Baugebiet "Hofberg". Auch wären die Verkehrsanbindungen hier wesentlich günstiger und sicherer.

Es ist also nicht nachvollziehbar warum im Gegenzug zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Hofberg" eine bislang im Flächennutzungsplan als zur Bebauung dargestellte Fläche (Fl.-Nr. 958 An der Kirche) die als sog. Außenbereich im Innenbereich bereits von Bebauung umgeben ist, fortan im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt werden soll. Tatsächlich hat der Gesetzgeber entschieden, dass vorrangig nämlich genau solche von Bebauung bereits umgebende Flächen bebaut werden sollen, bevor auf Flächen zurückgegriffen werden, die - wie die Fläche im künftigen Bebauungsplangebiet "Hofberg" - Teil der noch freien Landschaft ist.

Diese Vorgehensweise der Stadt offenbart, dass die gesetzgeberischen Vorgaben offensichtlich noch nicht verinnerlicht wurden.

Des Weiteren fällt auf, dass die mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung trotz der exponierten Lage des Plangebiets am Ortsrand und an einem weithin einsehbaren Hang eine Rücksichtnahme auf die städtebauliche Situation und die Nachbarschaft vermissen lassen. Die innerhalb des Bebauungsplangebiets zugelassene Baudichte steht im auffälligen Kontrast zu der sich im Norden und Osten an das Plangebiet anschließenden freien Landschaft und auch der bereits vorhandenen und deutlich lockeren Bebauung nördlich und südlich der Straße Wasserreserve und östlich und westlich der Straße Salvatorbergstraße. Es sollte daher überdacht werden, ob trotz dieser Umgebung und der Öffnung zur freien Landschaft hier tatsächlich mit 0,4 eine Grundflächenzahl zugelassen wird, welche für reine Wohngebiete ausweislich § 17 Abs. 1 BauNVO die maximale Obergrenze darstellt. Auch im Vergleich zu anderen, neueren Baugebiet (etwa Mitterfeld West) fällt auf, dass der Bebauungsplan "Hofberg" eine unzumutbare Verdichtung aufweist. Während im Baugebiet Mitterfeld West auf etwa **25.682 m²** 31 Parzellen mit etwa 33 Wohneinheiten entstehen, sollen im geplanten Baugebiet "Hofberg" auf lediglich **15.774 m²** rund 38 Wohneinheiten entstehen. Von einer maßvollen Siedlungserweiterung kann hier jedenfalls nicht gesprochen werden.

Städtebaulich befremdlich ist auch die geplante Situierung einer Vielzahl an Carports in den rückwärtigen Grundstücksbereichen unmittelbar am neuen Ortsrand. Hierdurch wird nicht nur die Ruhe im Baugebiet unnötig gestört, weil die Parkierungsflächen unnötigerweise weit von der Straße entfernt liegen. Hinzu kommt, dass die Situierung solcher oft recht lieblos gestalteten Nebenanlagen unmittelbar am Ortsrand nicht wünschenswert ist.

(Foto mit farblichen Markierungen und Bildunterschrift „Am nördlichen Ende des geplanten Baugebietes bilden mindestens 36 Carports und Garagen den Abschluss zur freien Natur.“)

Ebenfalls städtebaulich höchst problematisch ist, dass teilweise im Bebauungsplangebiet (etwa die Parzellen 1 und 2) drei Vollgeschosse zugelassen werden und Wandhöhen von 10,30 m. Derartige Wandhöhen sind unmittelbar am Ortsrand städtebaulich unerwünscht und finden sich im Übrigen auch nicht in der näheren Umgebung.

Bei den Parzellen 1, 2,3 und 4 ist eine Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, sowie gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO durch Balkone, Außentreppen und Terrassen bis zu einem maximal zulässigen Höchstwert der Grundflächenzahl von 0,7 zulässig. Sie tragen dazu bei, dass das Neubaugebiet als Fremdkörper wahrgenommen wird und in einem äußerst auffälligen Kontrast zur Lage am Ortsrand und der Umgebungsbebauung steht. Außerdem entspricht dies in keiner Weise "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft."

(Foto mit Bildunterschrift „In diesem Bereich sollen nun zwei Baukörper mit einer Wandhöhe von bis zu 12,30 m entstehen.“)

Auch die von der Fachplanerin, Frau Linke, anlässlich der Veranstaltung am 12.10.2020 für die Höhenentwicklung gegebene Begründung überzeugt nicht. Nur weil in der näheren Umgebung des Baugebiets möglicherweise ein Anwesen mit einer etwas höheren Höhenentwicklung existiert, sollte nicht diese Höhenentwicklung auf das unmittelbar am Ortsrand gelegene Neubaugebiet übertragen werden. Die Stadt führt doch gerade ein Bebauungsplanverfahren durch, um die Bebauung zu steuern und zu lenken. Findet dabei eine strenge Orientierung an einem als städtebaulichen Fremdkörper zu betrachtendem Bauwerk statt, kommt das einer Bankrotterklärung der Städtebaupolitik der Stadt gleich. Ursprünglich wurde nur die Hausnummer 4 der Wasserreserve als Begründung für die Höhenentwicklung der neuen geplanten Gebäude herangezogen. Die Haus Nr. 4 wurde nun um Hausnummern 2 der Wasserreserve erweitert. Die ebenfalls zur weiteren Begründung aufgeführten Hausnummern 22 und 22a an der Wasserreserve gibt es nicht und würden für eine Begründung auch keine Rolle spielen.

Für die geplanten Wandhöhen der Parzellen 1 und 2 mit 11,00 m und 12,30 m steht kein Vergleichsgebäude im gesamten Bereich des Hofberges und Salvatorberges zu Verfügung. Bei einer Gebäudehöhe von gut 12,30 m (bei Pultdächern) im Anschluss an die gestehende Bebauung an der Salvatorbergstraße ergibt sich mit einer Steigung des Geländes eine Differenz von der Dachkante der neuen Gebäude zur Salvatorbergstraße von knapp 18 Metern. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft wird auch hier weit verfehlt. Auf eine verträgliche Anschlussbebauung wird gänzlich verzichtet. Im Bereich des Hofberges und Salvatorberges sind keine Häuser mit Pultdächern vorhanden. Dahingehend muss der Bebauungsplanentwurf Hofberg unbedingt abgeändert werden. Eine in diesen Bereich verträgliche Bebauung ist nur mit Satteldächern oder Flachdächern machbar.

In der Hallertauer Zeitung vom 11.05.2022 (siehe hierzu Anlage 2) wurde durch den Bauausschuss ein Baugesuch eines privaten Bauherrn mit drei Geschossen in der Abenstalstraße abgelehnt. Obwohl dort in der näheren und direkten Umgebung, wie z. B. Abensberger Str. 36, 36A, 36 B und 40, sehr große Gebäudekubaturen vorhanden sind. In der weiteren Entfernung stehen noch die beiden großen Wohngebäude Abensberger Straße 2 und 4 (diese sind in etwa in der Entfernung vergleichbar mit denen in der Begründung aufgeführten Vergleichsobjekte (siehe 4. 3 Städtebauliche Gründe).

Für einen Laien ist die Vorgehensweise des Bauausschusses nicht nachvollziehbar, warum wird an dieser Stelle einen privaten Bauherrn die Baugenehmigung verweigert und an anderer Stelle in einer exponierten Lage einem Investor dessen Bebauungsplan entsprochen. Auch hier wird dem Bevölkerungswachstum in der Stadt Mainburg und dem gegenwärtig angeblich dringenden Wohnraumbedarf nicht Rechnung getragen.

(Foto mit Bildunterschrift „Diese beiden Anwesen (Zur Wasserreserve) sind mit einer etwas höheren Höhenentwicklung vorhanden, liegen aber gegenüber dem geplanten Baugebiet und nicht im Blickfeld.“)

In der Fortschreibung Untersuchung Verkehrserschließung Hofberg vom Juni 2022 wurden nun nach unserem Hinweis (siehe hierzu unser Schreiben vom....) die ursprünglich "vergessenen freien Grundstücke" mit eingearbeitet.

Hier stellten wir erneut fest, dass wiederum nicht alle baureifen Grundstücke im Bereich der Erschließungsstraße mit eingearbeitet wurden. Es fehlen z. B. Obere Lindenstraße 5, Untere Lindenstraße 18, Veteranenstraße 4 und 5.

Die Angabe der Wohneinheiten der Nummer 23-24 auf Seite 12 der Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung ist nicht korrekt, da z. B. bei der Nummer 24 in diesem Jahr alleine schon mind. 6 neue Wohneinheiten entstanden sind. Außerdem besitzen verschiedene Bestandsbauten in der Hofberggleite, Hofbergstraße, Untere Lindenstraße und Veteranensiedlung weiteres Verdichtungspotential, wie z. B. Veteranenstraße 6 (hier sind in diesem Jahr 4 neue Wohneinheiten entstanden) oder Veteranenstraße 4 mit zwei neuen Wohneinheiten in 2022. Auch aus dem Bestandsbau der Hofberggleite 26 wurde ein Neubau mit 3 Wohneinheiten. Aus nicht nach vollziehbaren Gründen wurde auch in der Fortschreibung der Untersuchung Verkehrserschließung Hofberg kein Faktor hinzugerechnet.

Es stellt sich die Frage, haben die Besitzer oder Käufer solcher Bestandsbauten noch die Möglichkeit eines Neubaus mit mehreren Wohneinheiten, um den dringenden Wohnraumbedarf zu decken? Wie viele Neuverkehre zusätzlich zum geplanten Baugebiet Hofberg wird das Straßennetz noch aufnehmen können?

Diese Fragen sind noch offen und bedürfen einer Klärung.

Bei der Ausfahrt aus den Garagen, z. B. Fl.-Nr. 651/8, ist keine ausreichende Sicht auf den aus dem Plangebiet fließenden Verkehr in die Straße zur Wasserreserve gegeben.

Bereits heute, also ohne den durch die Planung neu hinzukommenden Fahrverkehr, ist der Bereich des Plangebiets im Wesentlichen über die Untere Lindenstraße und in Fortsetzung dieser über die Salvatorbergstraße zu erreichen. Diese Straßen sind jedoch, insbesondere weil dort auch regelmäßig einseitig geparkt wird, nicht in der Lage, den neu hinzukommenden Verkehr vernünftig aufzunehmen. Auch befinden sich im Bereich der Unteren Lindenstraße bei Fl.-Nr. 216/6, Fl.-Nr. 192 und 217/10 Engstellen. Auch im Bereich östlich der Fl.-Nr. 652/1 existiert eine Fahrbahnverengung, die zu Verkehrsbehinderungen und einer teilweise nur einspurigen Befahrbarkeit führt.

Im Bereich der Veteranensiedlung, und zwar am Sandelzhauser Gangsteig (Zufahrt ebenfalls durch die engste Stelle 3,30 m), hat am 10.08.2022 ein Einfamilienhaus gebrannt (siehe hierzu Anlage 5, Ausschnitt aus der Hallertauer Zeitung vom 11.08.2022). Dort erschwerend kamen für die Feuerwehren die engen Zufahrtsgegebenheiten zum Brandort hinzu.

Wie wollen die Stadtoberen für sichere Rettungswege wie Feuerwehr, Rettungsdienst etc. in Zukunft vorsorgen, wenn die Straßenverhältnisse jetzt schon nicht ausreichend sind. Im Verkehrsgutachten und auch in der Fortschreibung steht davon nichts.

Die engste Stelle (siehe hierzu Abbildung 12 der Fortschreibung Untersuchung Verkehrserschließung vom Juni 2022) hat lediglich eine Straßenbreite von 3,30 m. Die Erschließungsstraße zum neuen Baugebiet beginnt also mit einer Breite von 3,30 m.

Es stellt sich die Frage, wie sicher können mit Beginn der Erschließungsmaßnahme und anschließender mehrjähriger Bauphase in dieser Zeit die Fußgänger, Radfahrer, Rollstuhlfahrer, Eltern mit Kinderwagen und Kleinkindern, Senioren mit Gehhilfen etc. dort unterwegs sein? Wer sorgt für deren Sicherheit?

Wer die Straßenverhältnisse kennt, weiß, dass der Zugangs- und Abgangsverkehr dort keinesfalls ideal und sicher ist.

Eine zweite (evtl. dritte) Zu- und Abfahrtsstraße zum und vom Plangebiet in das Stadtgebiet ist unabdingbar.

Eine weitere Engstelle besteht an der Kreuzung Salvatorbergstraße / Zur Wasserreserve, die Straßenbreite beträgt hier maximal 4,00 m.

Welche Lösungsansätze werden da angestrebt?

Wie Sie aus der Anlage 3 entnehmen können, wurde in der Hallertauer Zeitung vom 11.05.2022 von einer Bauvoranfrage mit 8 Wohneinheiten Am Brünmlanger berichtet. Dort befindet sich bereits ein Wohngebäude mit großer Gebäudekubatur in direkter Nachbarschaft (Ingolstädter Straße 24). Weitere Gebäude dieser Art sind in indirekter Nachbarschaft vorhanden. Den Räten war der geplante Bau zu massiv. Die zum Grundstück führende, einspurige Schlichtstraße mit einer Breite von 4,70 Meter sahen die Stadtoberen als problematisch an.

Der Aspekt, dem Bevölkerungswachstum in der Stadt Mainburg und dem gegenwärtig dringenden Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen wie in der Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 10.11.2021, ergänzt 12.10.2022 unter Punkt 4.1 Planungsauftrag, gilt hier scheinbar nicht.

Hier gehen wieder die Interessen von Investoren vor denen der privaten Bauherren. Warum gilt nicht gleiches Maß für alle? Wer kann diese Entscheidungen nachvollziehen?

Man muss leider feststellen, dass sich die Stadtoberen ständig mit ihren Entscheidungen widersprechen.

Gibt es nun dringenden Wohnraumbedarf oder nicht?

Warum ist für die Erschließung eines neuen Baugebietes mit 38 Wohneinheiten eine Straßenbreite von 3,30 m ausreichend und für ein Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten eine Straßenbreite von

4,70 m ungenügend?

Schließlich wurde bislang ganz offenbar auch nicht geprüft, ob und wo das Niederschlags- und Oberflächenwasser schadlos versickern kann. Dieser Nachweis ist allerdings gerade aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Topografie des Bebauungsplangebiets wichtig, um auszuschließen, dass es innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets zu Problemen mit wild abfließendem Oberflächenwasser kommt.

Wie werden die Unterlieger vor Starkregenereignissen geschützt und wer haftet im Schadensfall?

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut hat in seiner Stellungnahme vom 22.10.2020 eine Festsetzung von Gründächern auch auf den Wohngebäuden empfohlen. Gründächer würden sich aufgrund der Wasserrückhaltung, und damit die Verringerung der Abflussmenge, sowie die Förderung der Verdunstung, positiv auf den Wasserhaushalt und das örtliche Klima auswirken.

Mit einem Gründach lassen sich 70 % des anfallenden Niederschlagswassers zurückhalten. Auch stellte das Wasserwirtschaftsamt fest, dass aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes bzw. Außeneinzugsgebietes mit wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze zu rechnen ist. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG). Geeignete Vorsorgemaßnahmen sollen vorgesehen oder festgesetzt werden.

Wie in den letzten Sitzungen dargestellt wird die geplante Bodenversiegelung über dem gebräuchlichen Niveau liegen. Aufgrund des Gefälles zum bestehenden Wohngebiet Salvatorbergstraße und Zur Wasserreserve wird sehr viel Oberflächenwasser anfallen. In der Sitzung vom 12.10.2020 wurde von Frau Linke erklärt, dass dieses Wasser über Retentionszisternen und Stauraumkanäle abgeleitet werden soll, damit die Kanalisation nicht überlastet wird. Dies lässt darauf schließen, dass mit den bestehenden Wohngebieten bereits ein Grad der Auslastung eingetreten ist, welcher keine direkte Einleitung mehr zulässt. Gerade in Zeiten des Klimawandels und den einhergehenden Starkregenereignissen ist das Abwasser ein wichtiges Thema.

Welche maximalen Regenereignisse (l/h und Dauer) werden für die Auslegung herangezogen und wer sorgt dafür, dass die regelmäßige Reinigung auch wirklich durchgeführt wird?

Wer haftet bei Versagen? Bisher blieb die Stadt auf diese Fragen ohne Antwort.

Abschließend bitten wir den Stadtrat, die vorgetragenen Einwände im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Insbesondere das Thema Verkehr, Sicherheit und Baudichte liegen uns als Anwohner besonders am Herzen, weil wir es sind, die - was derzeit zu befürchten ist - leiden würden, wenn die Planung nicht geändert wird.

Die Idylle des erweiterten Salvatorberges würde durch die geplante massive Bebauung gänzlich zerstört und steht nicht im Einklang mit der Erhaltungssatzung Salvatorberg. Der Bürgermeister und die Stadträte haben auch eine Verpflichtung gegenüber den Bürgern bzw. Anwohnern die jetzt schon hier wohnen. Ein Normenkontrollverfahren wäre wirklich der letzte Schritt den wir anstreben.

Anlagen:

Unterschriftenliste mit 38 Unterschriften

Anlage 1: Fragebogen Baulücken-Grundstücke, Stadt Mainburg, vom 04.08.2022

Anlage 2: Zeitungsausschnitt

Anlage 3: Zeitungsausschnitt

Anlage 4: Zeitungsausschnitt

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

Beschluss:

Die Stadt Mainburg würdigt die Belange der Grundstücksanlieger und der vorgebrachten Einwendungen der Bürger (Eigentümer bzw. An- und Bewohner die unmittelbar an das Plangebiet „Hofberg“ angrenzen) mit Schreiben vom 22.11.2022.

Zum Belang Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wird seitens der Stadt Mainburg gewürdigt. In der 2014-2015 durchgeführten „Wohnbedarfsanalyse“ der Stadt Mainburg sowie der sog. „Prioritätenliste“ wurde dies ausführlich vom Stadtrat behandelt. Die Aktivierung von Baulücken, die Nachverdichtung und ein gezieltes Leerstandsmanagement werden von der Stadt betrieben. Im August 2022 wurden nun bereits zum zweiten Mal die Grundstückseigentümer von Baulücken im Innenstadtbereich in Bezug auf ihre Zukunftsperspektiven und eine potenzielle Bebauung angeschrieben.

Bei dem Grundstück Fl.-Nr. 958 handelt es sich aus Sicht der Stadt Mainburg bauplanungsrechtlich um eine Außenbereichsfläche im Innenbereich gem. § 35 BauGB. Die Fläche wird seit Jahrzehnten als Ackerfläche genutzt. Eine vor Jahrzehnten eingeleitete verbindliche Bauleitplanung zur Ausweisung von Wohnbauland konnte nicht zum Abschluss geführt werden. Die Stadt Mainburg beabsichtigt an dieser Stelle in absehbarer Zeit aus folgenden Gründen keine bauliche Entwicklung:

Das Umfeld der Kirche soll als innerstädtischer Grünbereich zusammen mit den bereits vorhandenen Grünflächen gesichert werden. Insbesondere sollen ausreichende Abstände als Vorgelege vor der Kirche in erhöhter Lage, und damit eine Wahrnehmbarkeit und Orientierung als Merkzeichen im Stadtgefüge benachbarter Nutzungen, und damit das Ortsbild, gewahrt werden. Eine Wohnbebauung würde ein Heranrücken der Wohngebäude von Westen von 230 bzw. 245 m auf 117 m an die Kirche bedeuten. Auch besitzt der Bereich des Kirchenumfelds mit dem vorhandenen Baumbestand, v. a. an der Schleißbacher Straße, eine Funktion als Ruhe-Oase im Stadtgebiet, die weiterhin erhalten und gesichert werden soll, und die durch ein Heranrücken der Wohnbebauung wesentlich geschmälert würde.

Hinzu kommen unter dem Gesichtspunkt der Klimaanpassung, gerade bei den zunehmenden Hitzeperioden in den Sommermonaten, wesentliche Grundsätze der Beachtung des Stadtklimas, hier insbesondere der Erhalt der knapp 10 ha grünen Lunge im bebauten nördlichen Stadtgebiet. Diese unbebaute Freifläche als sog. „Grünfläche“ im Sinne des BauGB hat als Kaltluftentstehungsgebiet ausgleichende Wirkung gegenüber der Aufheizung im umgebenden Stadtgebiet. Hier würde ein Flächenverlust von mindestens 15 % der offenen Fläche entstehen.

Der Erhalt der offenen, unbebauten Fläche ist genau an dieser Stelle im Stadtgebiet wesentlich, weil der im Norden benachbarte Talraum des Öchshofer Baches vollständig bebaut ist und als Frischluftachse von Westen in das Stadtgebiet hier nicht mehr funktionsfähig ist.

Eine Änderung des bisherigen Allgemeinen Wohngebietes (WA) in eine gliedernde Grünfläche, und damit die Sicherung einer unbebauten Fläche im Stadtgefüge, wird auch seitens der wesentlichen Fachstellen ausdrücklich begrüßt. Dies sind das Landesamt für Denkmalschutz – aufgrund der Nähe zu den Baudenkmälern / Kirchenumfeld – und das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – zur Sicherung der Ackerfläche mit hoher Ertragsfähigkeit als unbebaute Fläche – sowie das Landratsamt Kelheim, Bauplanungsrecht.

Mit Schreiben vom 13.10.2020 führt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege folgendes aus: „Aus Sicht der Abteilung AII (Baudenkmalpflege) ist die Umwandlung der als allgemeines Wohngebiet festgelegten Fläche „An der Kirche“ in gliedernde Grünfläche aufgrund der Nähe zu den letztgenannten Baudenkmälern sehr zu begrüßen.“

Im Sinne des Flächensparens und der Nachhaltigkeit kommt dem Erhalt des derzeit als Acker genutzten Feldstücks auf der Flurnummer 958 mit für die Region überdurchschnittlich guten Ackerzahlen eine zusätzliche Bedeutung zu.

Auch seitens des Landratsamtes Kelheim – Belange des Bauplanungsrechts – erfolgt mit Schreiben vom 26.10.2020 folgender Hinweis: „Positiv soll angemerkt werden, dass die Herausnahme anderer Flächen für die Neudarstellung der geplanten Wohnbauflächen dem Flächenspargebot entspricht und ausdrücklich begrüßt wird.“

Ein Auszug aus dem Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg vom 06.10.2020 unterstreicht dies ebenfalls: „Dieses Feldstück auf der Flurnummer 958 wird aktuell als Ackerfläche genutzt und ist mit für die Region überdurchschnittlich guten Ackerzahlen ausgestattet. Unseres Erachtens sollte im FNP mit LP eindeutig festgeschrieben werden, dass diese Flurnummer als landwirtschaftliche Ackerfläche, LF, erhalten bleibt.“

Der Stadt Mainburg ist bewusst, dass die Fläche derzeit – insbesondere auch aufgrund ihrer hohen Ertragsfähigkeit – als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird und als solche auch zunächst weiter genutzt werden wird. Allerdings möchte die Stadt die Fläche nicht als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan darstellen, da dies aus ihrer Sicht nicht in das städtebauliche Gefüge passt. Langfristig gesehen ist es das Ziel der Stadt Mainburg, die Fläche aus den oben genannten Gründen zu einer Grünfläche zu entwickeln, hier mit den Zielsetzungen gliedernde Grünfläche für Stadtklima und ruhige naturbetonte Erholung. Auch eine Nutzung als Park- oder sonstige Grünanlagen, Grabeland oder für Maßnahmen zur Biodiversität wären denkbar. Die Stadt Mainburg möchte sich hier gegenwärtig die Chancen weiterführender Klimaanpassungsmaßnahmen im Stadtgebiet, insbesondere auch für die umgebende Wohnbebauung, offen halten.

Die Stadt Mainburg hält deshalb an ihrer bisherigen Plandarstellung in Teil B zum Deckblatt Nr. 127 zu Flächennutzungs- und Landschaftsplan, diese Fläche im Flächennutzungsplan von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in eine gliedernde Grünfläche zu ändern, fest. Mit der Herausnahme der WA Fläche in Teil B zum Deckblatt Nr. 127 zu Flächennutzungs- und Landschaftsplan folgt die Stadt Mainburg den Beschlüssen, basieren auf der Wohnbedarfsanalyse Mainburg aus den Jahren 2013 bis 2015 und dem daraufhin gefassten Beschluss vom 21.04.2020, zur Herausnahme von acht WA Bereichen aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

Zum Belang Anzahl der Wohneinheiten und Nachbarschaft

Die Baudichte, d. h. das Verhältnis der bebauten zur unbebauten Fläche eines Grundstücks, wurde hier bewusst mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Dies entspricht dem oberen Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die Gebietskategorie WR Reines Wohngebiet. Die Höhenentwicklung wird mit zwei, maximal bis zu drei Geschossen gewählt. Die Wandhöhen wurden seitens der Stadt ausführlich diskutiert.

Die Baudichte mit einer GRZ von 0,4 versucht hier zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs vor allem zwei Gesichtspunkten gerecht zu werden: eine familienfreundliche Bebauung mit Einfamilien-, Doppelhaus und Reihenhaushausgrundstücken mit Gartenanteilen. Die geringen Grundstücksgrößen, und somit die hohe Dichte, sollen hierbei auch finanziell schwächeren, jungen Familien ein Wohnen im Eigentum ermöglichen. Dies ist auch im Bereich der vier Mehrfamilienhäuser in Form von Wohnungen vorgesehen.

Zum Belang Ortsrandsituation – Anordnung der Garagen und Carports

Die Lage der Carports am nördlichen Ortsrand ermöglicht zum einen ein Abfangen der Höhengeneration (siehe auch Abbildung in der Begründung auf Seite 8) und zum anderen entsteht durch eine durchgehend festgesetzte Dachbegrünung (siehe textliche Festsetzung 0.1.5.2) ein Grünband, das die öffentliche Grünfläche am Nordrand ergänzt. Bei einer Anordnung der Garagen und Carports in Straßennähe könnte dieser Synergieeffekt nicht erzielt werden. Auch würde der öffentliche Straßenraum verstellt werden. Die Hauptbaukörper müssten weiter nach Norden in den Hang hinein verschoben werden, was zu einer nochmals zusätzlichen Höhenentwicklung führen würde.

Zum Belang GRZ und Versiegelung

Der hohe Versiegelungsgrad bei der sog. „GRZ 2“ in den Parzellen 1 bis 4 ist den oberflächlich angeordneten Stellplätzen und Garagen/Carports geschuldet. Dies wurde seitens der Stadt ausführlich diskutiert, auch in Hinblick auf eine Tiefgaragenlösung.

Zum Belang Verkehrserschließung

Die Verkehrssituation wurde geprüft. Hierzu liegt das Verkehrsgutachten vom Juni 2021 von Gevas Ingenieure, Humbert & Partner, München vor, das am 12.10.2021 öffentlicher Sitzung vorgestellt wurde. Hierin wurde die Erschließungssituation einer Prüfung unterzogen.

Die Analyse der Leistungsfähigkeit ergab auch für die bestehenden Engstellen unter Vorgabe von Vorschlägen und Lösungsansätzen eine Beurteilung als „leistungsfähig“. Das Verkehrsgutachten wurde mit Datum vom Juni 2022 nochmals überarbeitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hofberg“ möchte die Stadt Mainburg im Osten des Salvatorbergs im Anschluss an die Ortsrandbebauung an der Salvatorbergstraße bzw. an der Straße „Zur Wasserreserve“ ein Wohngebiet mit 17 Parzellen ausweisen, auf denen Einzel- bzw. Doppelhäuser oder Hausgruppen mit zwei bzw. drei Vollgeschossen errichtet werden sollen. Die Art der baulichen Nutzung wird als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über eine neu herzustellende innerörtliche Straße, die als Sackgasse mit einem Wendehammer ausgebildet wird und in die Straße „Zur Wasserreserve“ mündet. Die geplante Erschließungsstraße führt nicht direkt an bestehender Wohnbebauung vorbei bzw. tangiert diese nicht.

Die Auswirkungen der Verkehrszunahme aus dem Gebiet an der bestehenden und künftig möglichen Wohnbebauung wurden für den gesamten Bereich Hofberg ermittelt und bewertet. Die Angaben zu den Potenzialen wurden nochmals geprüft. Es wurde alles fachlich richtig ermittelt.

Zum Belang Lärm

Die Stadt Mainburg würdigt die Belange der Anwohner in der Nachbarschaft im Bereich des Hofberges. Hierfür wurde die C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH von der Stadt Mainburg beauftragt, im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Auswirkungen der Verkehrszunahme aus dem Gebiet an der bestehenden und künftig möglichen Wohnbebauung zu ermitteln und zu beurteilen (vgl. hierzu Kapitel 1). Dazu wurden die Immissionsbelastungen für den Prognose-Nullfall 2035 (ohne den zusätzlichen Verkehr aus dem Gebiet) und den Prognose-Planfall 2035 (mit dem zusätzlichen Verkehr aus dem Gebiet) auf Grundlage der in der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan genannten Eingangsdaten nach den Vorgaben der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19“ berechnet und miteinander verglichen. Die Ergebnisse sind im Kurzbericht vom August 2022 dargestellt, der im Dezember 2022 redaktionell überarbeitet bzw. ergänzt wurde, und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

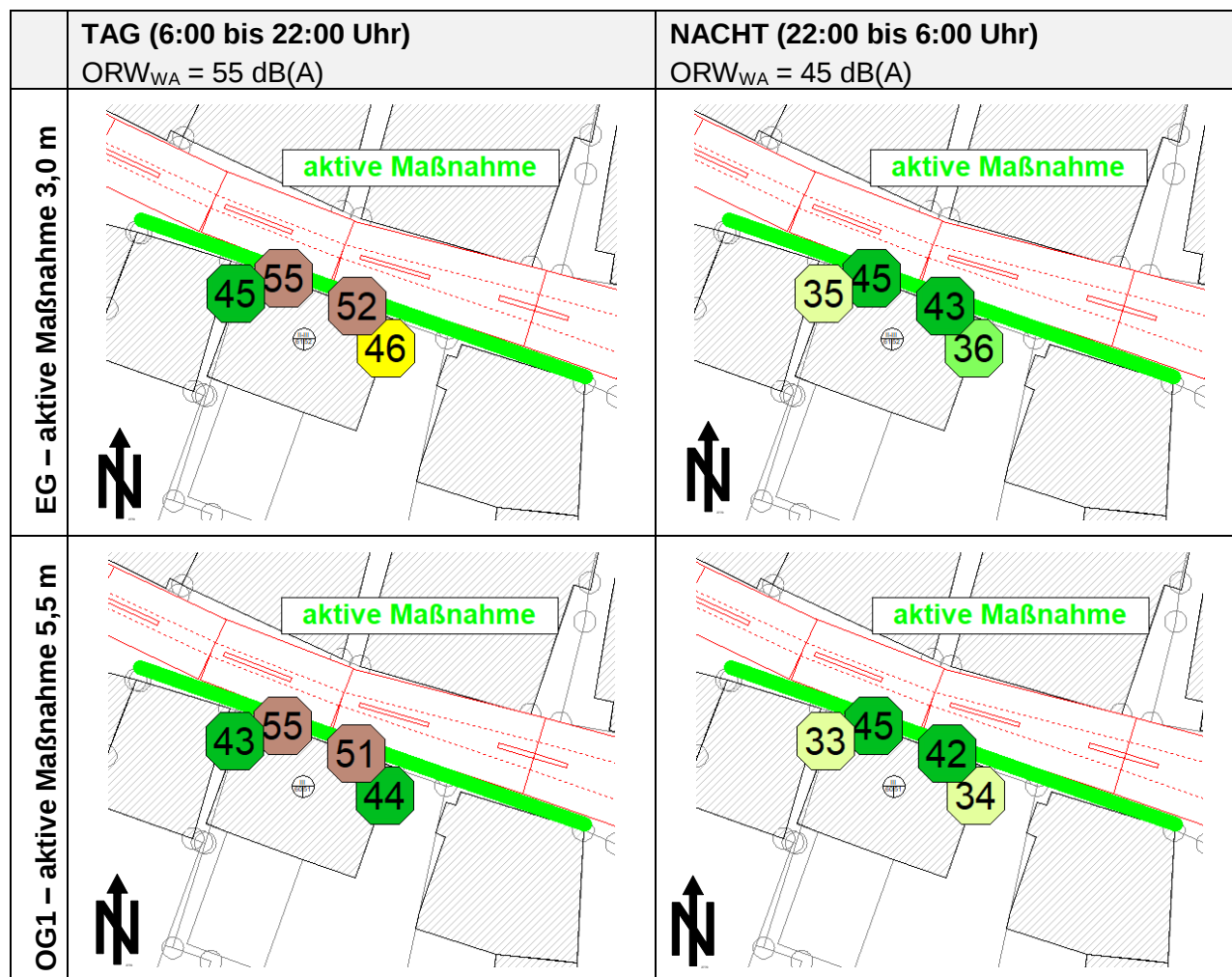
- Die Pegelzunahmen betragen an den ungünstigsten Immissionsorten IO 1 – IO 3 bis zu 5 dB(A) tags und bis zu 6 dB(A) nachts, sie werden wahrnehmbar sein.
- Die entsprechend der Gebietseinstufung jeweils zulässigen Orientierungswerte werden am Immissionsort IO 1 eingehalten. An allen weiteren Immissionsorten ist tags und/oder nachts mit Überschreitungen um maximal 8 dB(A) zu rechnen.
- Die in einem Dorf-/Mischgebiet zulässigen Orientierungswerte (60/50 dB(A) tags/nachts) werden an nahezu allen Immissionsorten eingehalten. Einzig an den Immissionsorten IO 12 und IO 13 sind Überschreitungen zu erwarten.
- Die für ein Dorf-/Mischgebiet zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64/54 dB(A) tags/nachts werden durchgängig eingehalten.
- Die Beurteilungspegel werden durch die planungsbedingte Verkehrszunahme an keinem Immissionsort erstmals auf 70/60 dB(A) tags/nachts ansteigen.
- An keinem der 13 Immissionsorte werden die Immissionsbelastungen von 70/60 dB(A) tags/nachts weitergehend erhöht.
- Um die jeweils zulässigen Orientierungswerte einhalten zu können, wären aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz der Immissionsorte in den Obergeschossen müssten entsprechende Wände beträchtliche Höhen von bis zu 8 m aufweisen und zudem durchgehend entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen an beiden Straßenseiten errichtet werden.

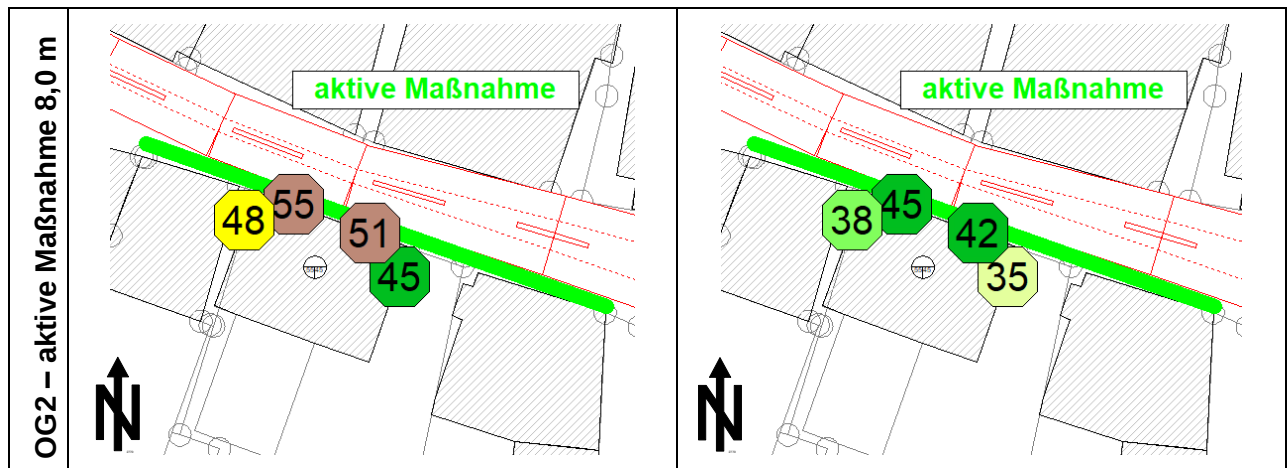
Auch wenn demnach eine Betroffenheit der Anwohner am Hofberg vorliegt, so hält die Stadt Mainburg dennoch unverändert an der Planung fest und stützt sich hierbei auf nachfolgende Gesichtspunkte:

- Die in einem Dorf-/Mischgebiet zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden durchgehend eingehalten, wonach gemäß der einschlägigen Rechtsprechung gesunde Wohnverhältnisse vorherrschen.
- Die Immissionsbelastungen werden nach Realisierung des Wohngebiets an keinem Immissionsort erstmals auf 70/60 dB(A) tags/nachts ansteigen oder von 70/60 dB(A) tags/nachts weitergehend erhöht. Die Schwelle zur Gesundheits- oder Eigentumsgefährdung wird nicht überschritten.
- Theoretisch ließe sich durch die Errichtung von Lärmschutzwänden zwar eine deutliche Pegelminderung herbeiführen. Hierzu sind im Schalltechnischen Kurzbericht, Seiten 11-13, mehrere aktive Schallschutzmaßnahmen berechnet und geprüft worden:

"Um eine Einhaltung der jeweils zulässigen Orientierungswerte gewährleisten zu können, wären umfangreiche aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Während zum Schutz der Erdgeschoss bereits Höhen von ca. 3,0 m ausreichend wären, müssten Lärmschutzwände zum Schutz der ersten Obergeschosse Höhen von mindestens ca. 5,5 m und zum Schutz der zweiten Obergeschosse Höhen von mindestens ca. 8,0 m aufweisen. Abbildung 1 zeigt beispielhaft für den Immissionsort IO 12 mit den höchsten Orientierungswertüberschreitungen (Schutzanspruch WA), dass die entsprechend der Gebietseinstufung zulässigen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts mit derartigen aktiven Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Abbildung 1: Gebäudelärmkarte für den IO 12 mit aktiver Maßnahme





Es sei darauf hingewiesen, dass die Orientierungswerte vor allen betroffenen Fassaden nur dann eingehalten wären, wenn solche Lärmschutzwände durchgehend errichtet werden. Umgekehrt würde dies dazu führen, dass die Ein-/Ausfahrt in die/aus den jeweiligen Grundstücken nicht mehr möglich wäre."

In der Praxis scheiden derartige aktive Schallschutzmaßnahmen jedoch aus, weil sie zum Schutz der Immissionsorte in den Ober- und Dachgeschossen nach den Ergebnissen der diesbezüglich durchgeführten Prognoseberechnungen beträchtliche Höhen von bis zu 8 m aufweisen und durchgehend entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen an beiden Straßenseiten errichtet werden müssten. Die meisten Wohngebäude in der Unteren Lindenstraße und in der Hofbergstraße stehen nur wenige Meter vom Straßenrand entfernt, zudem gibt es in diesen Straßenzügen verschiedene Engstellen. Die Errichtung von bis zu 8 m hohen Lärmschutzwänden an beiden Straßenseiten wäre im innerstädtischen Bereich ortsgestalterisch nicht vertretbar. Zudem wäre die Ein-/Ausfahrt in die/aus den jeweiligen Grundstücken nicht mehr möglich.

Ergänzend und z. T. modifizierend berücksichtigt die Stadt in ihrer Abwägung folgendes:

Durch das festgesetzte Baugebiet entsteht eine Verkehrsmehrung an den außerhalb des Plangebiets liegenden Zufahrtsstraßen. Diese wurde ermittelt durch das Verkehrsgutachten der Gevas Ingenieure, Humberg & Partner, München vom Juni 2021. Auf Basis dieser ermittelten Verkehrszunahme wurde, wie oben ausgeführt, durch die Firma C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH mit schalltechnischem Kurzbericht vom August 2022 (aktualisiert im Dezember 2022) die Auswirkungen der Verkehrszunahme aus dem Baugebiet auf die an den Zufahrtsstraßen umliegende Wohnbebauung ermittelt und beurteilt. Hierbei wurden die Pegelerhöhungen an den maßgeblichen Immissionsorten berechnet und diese anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 entsprechend der jeweiligen Gebietskategorie beurteilt. In einem zweiten Schritt wurden diese Werte an den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gemessen. Der Stadt ist bewusst, dass die 16. BImSchV in der Bauleitplanung keine unmittelbare Anwendung findet, weil sie ausdrücklich nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von Straßen und Schienenwegen gilt (§ 1 Abs. 1 16. BImSchV). Gleichwohl berücksichtigt die Stadt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nach der Rechtsprechung im Rahmen der Bauleitplanung als Orientierungshilfe herangezogen werden können, wenn es um die Beurteilung der Zumutbarkeit von Auswirkungen von planbedingten zusätzlichen Verkehrsbewegungen auf einer bereits vorhandenen öffentlichen Straße geht.

Die Stadt legt ihrer Abwägung zugrunde, dass sowohl die Werte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV Orientierungswerte für die Bewertung der Zumutbarkeit von Verkehrsgläuschen sind. Welcher Lärm noch zumutbar ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, so dass ein Abweichen von den Orientierungswerten im konkreten Fall möglich ist. Nicht mehr hinzunehmen sind Immissionen dann, wenn sie mit gesunden Wohnverhältnissen i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB nicht in Einklang zu bringen sind. Dies kommt bei Lärmwerten von mehr als 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht in Betracht.

Wie bereits oben ausgeführt, wird an keinem Immissionsort die Schwelle der Gesundheits-/Eigentumsgefährdung (70/60 dB(A) tags/nachts) erreicht.

Weiter berücksichtigt die Stadt in ihrer Abwägung, dass mit Ausnahme des IO 1 an sämtlichen Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine bzw. reine Wohngebiete überschritten werden. Allerdings liegen die Pegelerhöhungen an den Immissionsorten IO 7 bis IO 13

unter 1 dB (A) und damit unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Dies bedeutet, dass an den Immissionsorten IO 7, IO 8 und IO 12, an denen u. a. die höchsten Überschreitungen auftreten, auch ohne das Wohngebiet bereits erhöhte Belastungen vorliegen und die Orientierungswerte der DIN 18005 teils überschritten werden. Aus diesem Grund sieht die Stadt eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in diesen Bereichen als zumutbar und letztlich auch nicht abwägungsrelevant an. Nichts desto trotz hat sie auch hier die Möglichkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen geprüft, diese aber aus den oben genannten und ergänzend hierzu folgenden Gründen verworfen:

Der überwiegende Teil der Immissionsorte liegt im dicht bebauten Innenstadtbereich. Die Straßen sind nicht so breit, als dass man hier in ausreichendem Abstand zu den Wohngebäuden Lärmschutzwände errichten könnte. Insofern würde sich eine Lärmschutzwand erheblich auf die Wohn- und Belichtungsqualität der Wohngebäude auswirken. Hinzu kommt, dass eine Lärmschutzwand durch vorhandene Zufahrten unterbrochen werden müsste und somit ihre Schutzwirkung in diesen Abschnitten gar nicht leisten könnte. Auch städtebaulich sieht die Stadt eine Lärmschutzwand entlang des Straßenraumes nicht als vertretbar an.

Am Immissionsort IO 1 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten, an den Immissionsorten IO 2 bis IO 6 zwar in Bezug auf die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet überschritten, die Werte für ein Dorf-/Mischgebiet aber eingehalten. Lediglich am Immissionsort 12 sind die Werte überschritten, hier liegt die Pegelerhöhung aber, wie oben ausgeführt, unter 1 dB (A) und damit unter der Zumutbarkeitsschwelle. Zudem werden die Immissionsgrenzwerte für ein Dorf-/Mischgebiet der 16. BImSchV eingehalten.

Aus Sicht der Stadt sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Einhaltung der Dorf-/Mischgebietswerte grundsätzlich gewahrt.

Berücksichtigt man den dringenden Wohnraumbedarf in der Stadt Mainburg und die begrenzten zur Verfügung stehenden geeigneten Flächen zur Baulandentwicklung sowie die hier vorgesehene Schaffung von 38 Wohneinheiten, so sieht die Stadt die Lärmzunahme durch den Verkehr an den umliegenden Wohngebäuden als zumutbar und verhältnismäßig an. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass der überwiegende Teil der betroffenen Grundstücke bereits heute zum „belebten“ Innenstadtbereich zählt.

Zum Belang Wohnbedarf

Ein dringender Wohnraumbedarf ist in der Stadt Mainburg gegeben. Ein Vergleich mit anderen Baugebieten im Stadtgebiet kann zwar herangezogen werden, ist aber nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Gerade die Themen Flächensparen und Energiebedarf von Gebäuden, hier die Hausgruppen mit Mietwohnungen in den Parzellen 1 bis 4, haben im vorliegenden Fall zu der vorliegenden städtebaulichen Konzeption geführt.

Zum Belang Wasserwirtschaft

Die Anregung von Gründächern auf den Wohngebäuden wird in die textliche Festsetzung 0.1.3.4 aufgenommen. Die Erschließungsplanung des Ingenieurbüro Neumayr enthält auch die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung. Öffentliche Stauraumkanäle werden vom Bauhof gewartet. Die privaten Retentionszisternen liegen in der Eigenverantwortung der privaten Grundstücksbesitzer.

Gerade die Starkregenereignisse im Sommer 2021 haben gezeigt, wie wesentlich die Planung ausreichender Retentionsräume ist. Aufgrund der topographischen Situation erfolgen diese im Planungsgebiet als Stauraumkanäle und Retentionszisternen. Es erfolgt eine Sicherung mittels textlicher Festsetzung 0.1.7.1 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Der Anregung wird seitens von der Stadt Mainburg insofern nachgekommen, als mit Festsetzung 0.1.5.2 für Carports und Garagen zwingend Gründächer festgesetzt werden und auch bei der Abflussberechnung zum Niederschlagswasser eingerechnet werden. Bei den Hauptbaukörpern wird eine Dachbegrünung zwar zugelassen und im Hinblick auf Klimaanpassung und Biodiversität auch seitens der Stadt angestrebt, aber in diesem Baugebiet nicht zwingend vorgeschrieben. In die Bemessung der Niederschlagswasserbeseitigung wird diese somit nicht eingerechnet.

Zum Entwurf wurde unter Punkt 0.1.3.6 eine textliche Festsetzung zu Objektschutzmaßnahmen, hier die Anordnung der Fußbodenoberkante der Hauptbaukörper mit maximal + 0,3 m über dem Niveau der Erschließungsstraße, aufgenommen. Dies berücksichtigt zum einen die Möglichkeit des Eigenschutzes vor wild abfließendem Wasser / Starkregen, aber auch weitere gewichtige Belange, wie die Höhenlage

der Gebäude, Nachbarschaftsbelange, das Orts- und Landschaftsbild und das Einfügen der Gebäude in die bewegte Topographie. Beispielsweise bei Parzelle 11 kann die Fußbodenoberkante sinnvollerweise nicht über dem Straßenniveau liegen, siehe hier auch festgesetzte Bezugshöhe für die Wandhöhen und Schnitt e-e. Die Überschrift wird unter Punkt 0.1.3 entsprechend um die Formulierung „und Höhenlage der Gebäude“ redaktionell ergänzt.

Aufgrund der Kuppenlage ist die Gefahr durch wild abfließendes Wasser von Norden her in den Geltungsbereich untergeordnet. Der 5 m breite öffentliche Grünstreifen stellt hier als Pufferstreifen eine geeignete Struktur zum Bewältigen der Situation dar.

Eine Aufnahme weiterer Festsetzungen wird seitens der Stadt Mainburg nicht vorgesehen, da dies durch die anerkannten Regeln der Bautechnik, z. B. der DIN 1986, abgegolten ist.

Allerdings wird den Anregungen insofern nachgekommen, als unter Punkt 3.7 der Hinweise nachstehende Formulierungen zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen aufgenommen werden:

„Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG). 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 verhindert (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss von 30 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen.

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 30 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Darüber hinaus strebt die Stadt Mainburg einen sog. Risiko-Managementplan für Starkregenereignisse an. Dessen Erstellung und Beauftragung an ein Fachbüro wird voraussichtlich im Januar 2023 vom Stadtrat Mainburg beschlossen werden.

2. Bürger 2, Schreiben vom 21.11.2022:

Namens und im Auftrag von Fr. Waltraud Köglmeier als Eigentümerin des Grundstücks Fl.-Nr. 958 der Gemarkung Mainburg darf ich zu dem von der Stadt Mainburg aufgestellten Entwurf für eine Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes Deckblatt Nr. 127 „Hofberg“ und „An der Kirche“ Stellung nehmen. Auf die mit Schreiben vom 23. Dezember 2019, 7. Oktober 2020 und 22. Oktober 2020 dargestellten und in der Bürgeranhörung vom 12. Oktober 2020 vorgetragenen Bedenken und Einwänden darf ich verweisen. Die Ausführungen hier sind ergänzend.

Ich beziehe mich im Folgenden auf die Entwürfe der genannten Bauleitpläne, wie sie die Stadt Mainburg in der Bekanntmachung vom 13. Oktober 2022 (Datum Bekanntmachung, auf Website genannt 14. Oktober 2022) in Bezug nimmt und auf Ihrer Website seit 24. Oktober 2022 publik gemacht hat.

Im Einzelnen unsere Einwände, die wir zu berücksichtigen bitten:

1. Falsche Darstellung zur Verfügbarkeit des Grundstücks Flurnummer 958

Die Darstellung unter Ziffer 5.1 der Begründung zum Flächennutzungsplan ist im Hinblick auf die Verfügbarkeit der Flurnummer 958 für eine Wohnbebauung schlicht falsch und darf daher keinen Bestand haben.

Diese falsche Darstellung war im Vorentwurf von 2020 enthalten und ist nahezu unverändert nun wieder im Entwurf. Die Ergänzung im aktuellen Entwurf ist hier in eckigen Klammern widergegeben.

In der genannten Ziffer steht (Hervorhebung vom Verfasser):

„Bei der Neuausweisung der Wohngebietsfläche wurden auf Flächennutzungsplanebene die vorhandenen Flächenreserven im rechtskräftigen Flächennutzungsplan geprüft. Wohngebietsflächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden und einer Wohnnutzung nicht in einem angemessenen Zeitraum zugeführt werden können, sind aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan herauszunehmen. Daher wird auf Ebene des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans im Deckblatt Nr. 127 Teil B im nordwestlichen Stadtkern das Allgemeine Wohngebiet (WA) „An der Kirche“ mit rund 1,18 ha wieder in eine gliedernde Grünfläche gewandelt, da diese derzeit für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung steht und zugleich dem Umfeld der Kirche als innerstädtischer Grünbereich Rechnung getragen wird [einzig neu im aktuellen Entwurf: „(siehe auch Kapitel 4.2 Standortwahl)“]. Hierdurch wird seitens der Stadt Mainburg dem LEP-Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Berücksichtigung der agrarstruktureller Belange Rechnung getragen, da gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan rund 0,04 ha weniger Wohngebietsflächen ausgewiesen werden.“

Wir haben wiederholt vorgetragen, dass das Grundstück aus unserer Sicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung steht. Wir verweisen auf das Schreiben vom 23. Dezember 2019, meine E-Mail vom 7. Oktober 2020 und das Schreiben vom 22. Oktober 2020.

Wir betonen noch einmal: Wenn die Stadt der Auffassung ist, das Grundstück stehe nicht zur Verfügung, beruht dies allein auf der **Entscheidung der Stadt** und kann somit keine Begründung für die vorliegende Planung sein. Die Darstellung entspricht nicht der ausdrücklich erklärten Bereitschaft, dass das Grundstück für eine Bebauung zur Verfügung steht.

Unsererseits wurde mit dem Schreiben vom 23. Dezember 2019 sogar ein Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 2000 vorgelegt und die Stadt eingeladen, diesen Plan aufzugreifen und an etwaige neue rechtliche Erfordernisse anzupassen.

Ergänzend zu dem schon Vorgetragenen:

Die wiederholt falsche Darstellung führte nun dazu, dass Frau Köglmeier von Anwohnern im Zufahrtsbereich des neu geplanten Baugebietes „Am Hofberg“ angefeindet wird, dass sie quasi persönlich dafür verantwortlich sei, dass die Stadt eine den Anwohnern unliebsame Planung „Am Hofberg“ vornehmen müsse.

Um es hier für alle Beteiligten und auch alle Anwohner im Einzugsbereich des Gebietes „Am Hofberg“ klarzustellen:

- Frau Köglmeier nimmt keinerlei Einfluss auf die Abwägung der Stadt bezüglich der gemeindlichen Überplanung des Gebietes „Am Hofberg“; was die Stadt „Am Hofberg“ macht, ist allein deren Sache. Frau Köglmeier ist auch nicht gegen eine Bebaubarkeit „Am Hofberg“.
- Frau Köglmeier hat sich nie gegen eine planerische Ausweisung ihres Grundstückes für Wohnbebauung gestraut.
- Frau Köglmeier wehrt sich gegen eine Instrumentalisierung ihres Grundstückes für bauleitplanerische Entscheidungen bezüglich „Am Hofberg“. Sie will sich auch nicht gegen dortige Grundstückseigentümer oder Anwohner ausspielen lassen. Sie gönnt selbstverständlich dortigen Grundstückseigentümern die Entwicklung und bittet zugleich um Berücksichtigung der berechtigten Belange der dortigen Anwohner, aber auch der Belange von ihr und derjenigen Bürger, die gerne auf ihrem Grundstück 958 leben würden.

Um weiteren Anfeindungen gegen Frau Köglmeier vorzubeugen fordern wir die Stadt Mainburg daher ausdrücklich auf, auch in den Planbegründungen alle Textstellen zu streichen, die sich so interpretieren lassen könnten, als habe Frau Köglmeier die Verfügbarkeit ihres Grundstückes für Wohnbebauung vereitelt. Denn das ist schlicht falsch.

Insbesondere wird die Stadt Mainburg aufgefordert, folgenden Satzteil zu streichen: „da diese derzeit für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung steht“.

Oder den Satz, um die hier unterstrichene Einfügung zu ergänzen: „da diese aufgrund der bauleitplanerischen Entscheidung der Stadt Mainburg für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung steht.“

Da es hier um die Aufstellung von Bauleitplänen geht und diese alleine die Stadt macht, darf ich zur Erinnerung der Grundsätze hier § 1 BauGB in voller Länge anführen:

- „(1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.
- (2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).
- (3) Die **Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen**, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.
- (4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.
- (5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
 - 1. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
 - 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
 - 3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
 - 4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
 - 5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
 - 6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
 - 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

- c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
 - d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
 - e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
 - f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
 - g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
 - h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
 - i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,*
 - j) *unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,*
8. *die Belange*
- a) *der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,*
 - b) *der Land- und Forstwirtschaft,*
 - c) *der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,*
 - d) *des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,*
 - e) *der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,*
 - f) *der Sicherung von Rohstoffvorkommen,*
9. *die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,*
10. *die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,*
11. *die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,*
12. *die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,*
13. *die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,*
14. *die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.*

- (7) *Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.*
- (8) *Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.“*

Irreführend ist in der oben zitierten Passage nach wie vor die Darstellung, dass die Stadt sparsam mit Grund und Boden umgehe, weil per Saldo auf Flächennutzungsplanebene 0,04 ha weniger Wohngebietsflächen ausgewiesen würden. Im Entwurf steht:

„Hierdurch wird seitens der Stadt Mainburg dem LEP-Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Berücksichtigung der agrarstruktureller Belange Rechnung getragen, da gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan rund 0,04 ha weniger Wohngebietsflächen ausgewiesen werden“

Richtig ist, dass die der hiesige Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Am Hofberg“ aufgestellt wird, um diesen zu ermöglichen. Der Bebauungsplan soll wiederum Grundlage für Baugenehmigungen, also eine konkrete Bebauung sein. Dort wird also Boden tatsächlich verbraucht. Auf Flächennutzungsplanebene wird dagegen in der Regel kein Boden verbraucht. Wenn man die abstrakte – vorbereitende Ebene – des Flächennutzungsplanes nimmt, ist rechnerisch tatsächlich ein Weniger an Bodenverbrauch vorgezeichnet. Mit dem Flächennutzungsplan ist in der Regel keine tatsächliche Bebaubarkeit und dementsprechend kein Bodenverbrauch verbunden. Konkret dagegen kommt es dagegen hier zu einem Verbrauch von bisherigem Ackerboden. Daran ändern auch abstrakte Zahlenspiele auf Planebene nichts.

Die Stadt Mainburg wird mit dem hiesigen Flächennutzungsplanentwurf dem LEP eben nicht gerecht, weil es dort nicht um abstrakte Zahlenspiele geht, sondern um konkrete Ziele (verbindlich) und Grundsätze (in der Abwägung zu berücksichtigen). Zu dieser Unterscheidung darf aus dem LEP 2020 zitiert werden:

„Die Ziele (Z) des Landesentwicklungsprogramms sind von allen öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Die Grundsätze (G) enthalten Aussagen, die von allen öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts gemäß Art. 3 BayLplG bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.“

In Ziffer 3.1 des LEP 2020 heißt es:

„3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

Beim Flächensparen geht es also um einen Grundsatz – Kennzeichnung mit „G“. Es ist daher falsch, von einem „LEP-Ziel“ zu sprechen.

Selbst wenn man von einem Grundsatz spricht, wird die abstrakte Betrachtungsweise der Stadt nicht LEP-entsprechender, weil dort flächensparend mit vorsichtiger Bedarfsgerechtigkeit bei möglichst geringer Versiegelung gemeint ist.

In den mit (B) gekennzeichneten weiteren Erläuterungen/Begründungen zu o.g. Ziffern steht:

„Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6).

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. 3.2) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen insbesondere auch im Rahmen interkommunaler Kooperationsformen (z. B. regionale Gewerbeflächenpools) sowie durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen entgegengewirkt werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie.“

Denn wie aus den zitierten Passagen hervorgeht, geht es beim Flächensparen nach Absatz 1 der Ziffer 3.1 darum, nicht „über Bedarf“ auszuweisen, wenn man die demographische Entwicklung betrachtet. In Absatz 2 geht es um die konkrete Form der zu gestaltenden Siedlungen und der Erschließung. Sie soll kompakt und in diesem Sinne sparsam sein.

Das LEP hat damit eine konkret sparsame Bodennutzung vor Augen und soll nicht als Argument für abstrakte Zahlenspiele auf Flächennutzungsplanebene dienen. Das neue Baugebiet „Am Hofberg“ muss vor dem Hintergrund des Absatz 1 der Ziffer 3.1 seine Rechtfertigung in sich tragen und es nicht aus der Streichung anderer Gebiete erfahren.

In diesem Zusammenhang wird noch einmal darauf hingewiesen, dass es sich bei der Vorgabe Innen- vor Außenentwicklung um ein verbindliches Ziel des LEP handelt.

Gemäß Ziffer 3.2 des LEP gilt:

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Und darunter in den Erläuterungen/Begründungen u.a.:

„Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann.“

Wir haben zu dem genannten LEP-Ziel ausführlich vorgetragen und dass aus Eigentümersicht keine gegenläufigen Interessen im Sinne des LEP gegen eine bauliche Nutzung bekundet wurden. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird insb. auf unsere Stellungnahme vom 22.10.2020 verwiesen.

2. Einwendungen gegen die in der Fassung vom 24.10.2022 ergänzten Ausführungen in der Begründung zum Flächennutzungsplan

Im Folgenden setzen wir uns mit den in der Fassung vom 24.10.2022 ergänzten Ausführungen der Begründung zum Flächennutzungsplanentwurf auseinander.

Zusammenfassend: auch diese sind lückenhaft und lassen eine Abwägung aller berechtigten Interessen vermissen.

Ergänzt wurde im Vergleich zu der unserem Schreiben vom 22.10.2020 zugrundeliegenden Fassung des Vorentwurfes:

„Teil B

In Teil B handelt es sich bei dem Grundstück Fl.-Nr. 958 aus Sicht der Stadt Mainburg bauplanungsrechtlich um eine Außenbereichsfläche im Innenbereich gem. § 35 BauGB. Die Fläche wird seit Jahrzehnten als Ackerfläche genutzt. Eine vor Jahrzehnten eingeleitete verbindliche Bauleitplanung zur Ausweisung von Wohnbauland konnte nicht zum Abschluss geführt werden. Die Stadt Mainburg beabsichtigt an dieser Stelle in absehbarer Zeit aus folgenden Gründen keine bauliche Entwicklung:

Das Umfeld der Kirche soll als innerstädtischer Grünbereich zusammen mit den bereits vorhandenen Grünflächen gesichert werden. Insbesondere sollen ausreichende Abstände als Vorgelege vor der Kirche in erhöhter Lage und damit eine Wahrnehmbarkeit und Orientierung als Merkzeichen im Stadtgefüge benachbarter Nutzungen und damit das Ortsbild gewahrt werden. Eine Wohnbebauung würde ein

Heranrücken der Wohngebäude von Westen von 230 bzw. 245 m auf 117 m an die Kirche bedeuten. Auch besitzt der Bereich des Kirchengrundstücks mit dem vorhandenen Baumbestand v. a. an der Schleißbacher Straße eine Funktion als Ruhe-Oase im Stadtgebiet, die weiterhin erhalten und gesichert werden soll, und die durch ein Heranrücken der Wohnbebauung wesentlich geschmälert würde.

Hinzu kommen unter dem Gesichtspunkt der Klimaanpassung, gerade bei den zunehmenden Hitzeperioden in den Sommermonaten, wesentliche Grundsätze der Beachtung des Stadtklimas, hier insbesondere der Erhalt der knapp 10 ha grünen Lunge im bebauten nördlichen Stadtgebiet. Diese unbebaute Freifläche als sog. „Grünfläche“ im Sinne des BauGB hat als Kaltluftentstehungsgebiet ausgleichende Wirkung gegenüber der Aufheizung im umgebenden Stadtgebiet. Hier würde ein Flächenverlust von mindestens 15 % der offenen Fläche entstehen.

Der Erhalt der offenen, unbebauten Fläche ist genau an dieser Stelle im Stadtgebiet wesentlich, weil der im Norden benachbarte Talraum des Öchslhofer Baches vollständig bebaut ist und als Frischluftachse von Westen in das Stadtgebiet hier nicht mehr funktionsfähig ist.

Im Sinne des Flächensparens und der Nachhaltigkeit kommt dem Erhalt des derzeit als Acker genutzten Feldstücks auf der Flurnummer 958 mit für die Region überdurchschnittlich guten Ackerzahlen eine zusätzliche Bedeutung zu.

Der Stadt Mainburg ist bewusst, dass die Fläche derzeit – insbesondere auch aufgrund ihrer hohen Ertragsfähigkeit – als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird und als solche auch zunächst weiter genutzt werden wird. Allerdings möchte die Stadt die Fläche nicht als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan darstellen, da dies aus ihrer Sicht nicht in das städtebauliche Gefüge passt. Langfristig gesehen ist es das Ziel der Stadt Mainburg, die Fläche aus den oben genannten Gründen zu einer Grünfläche zu entwickeln, hier mit den Zielsetzungen gliedernde Grünfläche für Stadtklima und ruhige naturbetonte Erholung. Auch eine Nutzung als Park- oder sonstige Grünanlagen, Grabeland oder für Maßnahmen zur Biodiversität wären denkbar. Die Stadt Mainburg möchte sich hier gegenwärtig die Chancen weiterführender Klimaanpassungsmaßnahmen im Stadtgebiet, insbesondere auch für die umgebende Wohnbebauung, offen halten.

Mit der Herausnahme der WA Fläche in Teil B zum Deckblatt Nr. 127 zu Flächennutzungs- und Landschaftsplan folgt die Stadt Mainburg den Beschlüssen, basieren auf der Wohnbedarfsanalyse Mainburg aus den Jahren 2013 bis 2015, und dem daraufhin gefassten Beschluss vom 21.04.2020 zur Herausnahme von acht WA Bereichen aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

Gerade im Hinblick auf Klimaanpassungsmaßnahmen wird zukünftig der Erhalt funktionsfähiger unbebauter Frei- und Grünflächen im besiedelten Bereich im Zuge der Stadtentwicklung als städtebauliche Zielsetzung verankert. Dies kollidiert häufig mit dem Ziel der Nachverdichtung und Innenentwicklung. Hier gilt es eine ausgewogene und sachgerechte Abwägung der einzelnen widerstrebenden Belange vorzunehmen. Die Stadt Mainburg erarbeitete hier auch eine sog. Prioritätenliste zur Bewertung der noch unbebauten WA-Flächen auf Flächennutzungsplan-Ebene. Mit Beschluss vom 21.04.2020 erfolgte eine Bewertung und Festlegung zur Herausnahme einzelner Flächenvorschläge.

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 14.10.2020 bestätigt dies: „Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 127, um eine neue Wohnbaufläche am östlichen Stadtrand darzustellen. Gleichzeitig soll eine bestehende Wohnbaufläche im Nordwesten von Mainburg zurückgenommen werden. Mit diesem Vorhaben kann den landesplanerischen Erfordernissen zum Flächensparen (LEP 3.1 G) und zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 3.2 Z) entsprochen werden. Es besteht Einverständnis mit der vorgelegten Planung.“

Eine Änderung der bisherigen Darstellung als Allgemeines Wohngebiet (WA) in eine gliedernde Grünfläche und damit die Sicherung einer unbebauten Fläche im Stadtgefüge wird auch seitens der wesentlichen Fachstellen ausdrücklich begrüßt. Dies sind das Landesamt für Denkmalschutz – aufgrund der Nähe zu den Baudenkmälern / Kirchengrundstück – und das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – zur Sicherung der Ackerfläche mit hoher Ertragsfähigkeit als unbebaute Fläche – sowie das Landratsamt Kelheim, Bauplanungsrecht.

Mit Schreiben vom 13.10.2020 führt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege folgendes aus:
„Aus Sicht der Abteilung AII (Baudenkmalpflege) ist die Umwandlung der als allgemeines Wohngebiet festgelegten Fläche „An der Kirche“ in gliedernde Grünfläche aufgrund der Nähe zu den letztgenannten Baudenkmalen sehr zu begrüßen.“

Auch seitens des Landratsamtes Kelheim – Belange des Bauplanungsrechts – erfolgt mit Schreiben vom 26.10.2020 folgender Hinweis:

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

Ein Auszug aus dem Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, vom 06.10.2020 unterstreicht dies ebenfalls:

„Dieses Feldstück auf der Flurnummer 958 wird aktuell als Ackerfläche genutzt und ist mit für die Region überdurchschnittlich guten Ackerzahlen ausgestattet. Unseres Erachtens sollte im FNP mit LP eindeutig festgeschrieben werden, dass diese Flurnummer als landwirtschaftliche Ackerfläche, LF, erhalten bleibt.““

a.) Gesichtspunkt „verbindliche Bauleitplanung zur Ausweisung von Wohnbauland konnte nicht zum Abschluss geführt werden“

Sie schreiben:

„Eine vor Jahrzehnten eingeleitete verbindliche Bauleitplanung zur Ausweisung von Wohnbauland konnte nicht zum Abschluss geführt werden.“

Das ist irreführend, denn die genannte Bauleitplanung hätte selbstverständlich zum Abschluss geführt werden können, wenn die Gemeinde es gewollt hätte und die Voraussetzungen des BauGB vorliegen, § 1 Abs. 3 BauGB. Richtig ist: die Stadt Mainburg wollte keinen Bebauungsplan aufstellen, weil sie anderen Gebieten den Vorzug gegeben hat. Das soll keine Kritik sein, denn es steht keinem Grundstückseigentümer zu, eine Bauleitplanung zu fordern, § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB. Wir respektieren die Entscheidung der Stadt. Aber sie sollte so ehrlich sein und die Verantwortung dafür übernehmen, anstatt so zu tun, als hätte die „verbindliche Bauleitplanung“ aufgrund höherer Mächte nicht zum Abschluss geführt werden können. Wie die Planung „Am Hofberg“ zeigt, kommt es allein auf den Willen der Stadt (bei Wahrung der gesetzlichen Vorgaben) an.

Der Darstellung, es handele sich bei dem ganzen Flurstück 958 um Außenbereich, stimmen wir nicht zu. Unseres Erachtens ist zumindest das Umfeld der Lönsstraße, die ursprünglich ja als Weg zur Erschließung auch der Flurnummer 958 angelegt wurde, von der Wohnbebauung am Westring, der Lönsstraße und dem St. Michael Weg geprägt. Hier zur Illustration einige Bilder vom 28.10.2022:

(zwei Fotos)

b.) Gesichtspunkt „Grüne Lunge“, „Klimaanpassung“

Sie schreiben:

„Hinzu kommen unter dem Gesichtspunkt der Klimaanpassung, gerade bei den zunehmenden Hitzeperioden in den Sommermonaten, wesentliche Grundsätze der Beachtung des Stadtklimas, hier insbesondere der Erhalt der knapp 10 ha grünen Lunge im bebauten nördlichen Stadtgebiet. Diese unbebaute Freifläche als sog. „Grünfläche“ im Sinne des BauGB hat als Kaltluftentstehungsgebiet ausgleichende Wirkung gegenüber der Aufheizung im umgebenden Stadtgebiet. Hier würde ein Flächenverlust von mindestens 15 % der offenen Fläche entstehen. Der Erhalt der offenen, unbebauten Fläche ist genau an dieser Stelle im Stadtgebiet wesentlich, weil der im Norden benachbarte Talraum des Öchslhofer Baches vollständig bebaut ist und als Frischluftachse von Westen in das Stadtgebiet hier nicht mehr funktionsfähig ist.“

Für den Überblick dürfen wir folgendes Bild einfügen:

(Luftbild mit zeichnerischen Darstellungen)

Zu den eingezeichneten gelben Linien: mit diesen haben wir die Entfernung vom westlichen Rand des Flurstückes 958 zum Ende der Bebauung nach kürzester Distanz über den Westring hinweg gemessen und dann die Entfernung zum noch weiter entfernten Ende der Bebauung. Die Entfernung über den Westring sind ca. 70 Meter. Danach beginnen Wald, Wiese und Öchslhofer Bach. Ganze zwei Bauparzellen und eine Straße liegen dazwischen. Zum weiter entfernten Punkt sind es ca. 200 Meter.

Allein aufgrund der geringen Entfernungen (nur 70 Meter!) zum wirklichen Ende der Stadt stellt sich die Frage, ob es schon nach derart geringen Distanzen wieder einer „grünen Lunge“ bedarf oder ob sich die Stadt hier nicht eines Vokabulars bedient, dass in anderen Fällen größerer Städte durchaus seine Berechtigung haben kann, hier aber eine Dramatik suggeriert, die es bei den tatsächlichen baulichen und topographischen Gegebenheiten schlicht nicht gibt. Auch ist nicht erfindlich, wie es im Baugebiet Schleißbach West (also Westring und Umgebung) zu einer so großen Aufheizung kommen soll, die eines Ausgleichs auf der Flurnummer 958 bedürfte. Die westliche Bebauung ist schlicht zu klein, mit Gärten durchzogen und selbst so nahe an Wald und Flur (siehe dazu auch 3D-Bild unten), dass es zu keiner nennenswerten Aufheizung kommen kann. Wieder wird hier Vokabular verwandt, dass vielleicht im zugebauten Raum des Wohnortes des Verfassers in der Innenstadt von München seine Berechtigung hat, aber nicht in einem Gebiet, das man in größeren Städten als Gartenstadt bezeichnen würde. Aus unserer Sicht genügt zum Ausgleich daher vollkommen der vorhandene Friedhof und die Gärten der Einfamilienhaussiedlungen. Wenn es zu einer Baulandausweisung käme, könnte dem Bedarf an Grünflächen durch entsprechende Festsetzung Rechnung getragen werden, z. B. durch Gärten, begrünte Innenhöfe, Spielplätze.

Das Gebiet des Öchslhofer Baches kann man mit dem oben genannten Foto ggf. in dem Bereich zwischen Einmündung der Schleißbacher Straße in die Ebrantshauser Straße (und von dort lediglich bis zum Freibad, also ganze 370 Meter) als vollständig bebaut bezeichnen. Nach Westen gesehen ist dies aber, wie auf dem Bild ersichtlich, nicht korrekt.

Es fragt sich auch, wie man die Achse des Öchslhofer Baches in Verbindung mit dem Flurstück 958 bringen will.

Denn das Flurstück 958 liegt mit einer Höhe von ca. 444 Meter üNN viel höher als der Öchslhofer Bach (von ca. 427 Meter üNN abfallend Richtung Osten auf ca. 419 Meter (Niveau der Abens)).

Zur Veranschaulichung darf ich ein 3D-Bild aus dem BayernAtlas einfügen, das das fragliche Geländere Relief anschaulich zeigt. Das Bild zeigt den Verlauf des Öchslhofer Baches von Westen aus gesehen, etwa in der Bildmitte. Dort liegt das Tal. Rechts dagegen erhebt sich ein Höhenzug, dessen Teil auch die rot eingefärbte Flurnummer 958 ist. Man sieht, dass die kühle Luft die vermeintliche west-östliche Frischluftachse im Tal des Öchslhofer Baches erst nach rechts über den dortigen Höhenzug verlassen – also entgegen den Gesetzen der Physik aufsteigen - müsste, um dann wieder abzusinken, sollten die Gedanken der Stadt greifen.

Abb: Relief, Blickrichtung West-Ost
(Darstellung aus dem Bayernatlas)

Abb: Relief, Blickrichtung Ost-West
(Darstellung aus dem Bayernatlas)

Ihre Vorstellungen zum Kaltluftkanal Öchslhofer Bach sind daher nicht vollziehbar. Aus unserer Sicht würde die kalte Luft im West-Ost-Tal des Öchslhofer Baches bleiben und sich dann im Abenstal (Kaltluftachse Süd-Nord) mit der dortigen Luft mischen.

Kalte Luft fließt bekanntlich nach unten, nicht nach oben. Die kalte Luft steigt nicht vom Talsockel über den Berg und dann in die Stadt. Diese Vorstellung widerspricht einfach den Gesetzen der Physik. Das Argument ist reiner Schein.

Im Abenstal tragen wir übrigens mit der Flurnummer 536/1 – weitgehend Überschwemmungsgebiet – zur klimatischen Verbesserung der Situation bei, während andere Grundstückseigentümer mit großzügig zugestrichenen Parkplätzen und Gewerbeflächen für die Aufheizung sorgen.

Vorstehende Ausführungen mögen die Vorstellungen der Stadt im lokalen Kontext zurechtrücken.

Im Landesentwicklungsprogramm findet man tatsächlich Programmsätze, die ähnlich wie die der Planverfasser klingen und die Begriffe Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen verwenden, unseres Erachtens aber wegen der tatsächlichen Gegebenheiten und aufgrund der Tatsache, dass Mainburg kein „Verdichtungsraum“ ist, hier nicht zum Tragen kommen.

So steht im LEP (Hervorhebung vom Verfasser):

„Wir wollen zur Anpassung an den Klimawandel von Naturgefahren besonders gefährdete Bereiche von der Bebauung freihalten und klimarelevante Freiflächen, wie etwa Frischluftschneisen, in Verdichtungsräumen sichern.“

Und:

„Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Auch Waldgebiete haben eine große Bedeutung für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel (vgl. 5.4.2), bedürfen jedoch in manchen Regionen ihrerseits der Anpassung (Maßnahmen entsprechend dem Klimaprogramm 2020, z. B. Waldumbau, Stabilisierung der Bergwälder). Auf Grund der vergleichsweise höheren Raumnutzungsansprüche sollen insbesondere in Verdichtungsräumen und ländlichen Räumen mit Verdichtungsansätzen (vgl. 2.2) klimarelevante Freiflächen (Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen) von weiterer Bebauung freigehalten werden. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (vgl. 7.1.2) und regionale Grünzüge (vgl. 7.1.4) sind geeignete Instrumente zur Sicherung überörtlich raumbedeutsamer klimarelevanter Freiflächen.“

Wie der beigefügte Auszug aus Kartenanlage zum LEP zeigt, liegt Mainburg nicht in einem Verdichtungsraum oder einem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Aufgrund der geringen Größe der Stadt Mainburg, den natürlichen Schneisen durch Täler und Flüsse ist es hier schlicht nicht erforderlich, auf einem Höhenzug in der Stadt eine weitere Grünfläche vorzuhalten.

Abb: Auszug Karte Anlage 2 LEP
(Darstellung des genannten Auszugs)

3. Flächensparen

Sie schreiben:

„Im Sine des Flächensparens und der Nachhaltigkeit kommt dem Erhalt des derzeit als Acker genutzten Feldstücks auf der Flurnummer 958 mit für die Region überdurchschnittlich guten Ackerzahlen eine zusätzliche Bedeutung zu.“

Der vorgenannte Aspekt ist natürlich eine reine planbezogene Argumentation, denn an anderer Stelle nehmen sie Äcker als Baugebiete auf und – da sie hier mit dem geplanten Bebauungsplan auch schon konkret eine Bebauung planen – planen dessen Umnutzung in Bauland. Damit stellt sich die Erwägung als reiner Tausch dar, ohne Nettogewinn für die Flächenbilanz. Sie ziehen einfach einen Acker gegenüber einem anderen Acker vor. Flächensparen und Nachhaltigkeit stehen dabei nicht im Vordergrund.

4. Gedanken zur weiteren Entwicklung

Sie schreiben:

„Der Stadt Mainburg ist bewusst, dass die Fläche derzeit – insbesondere auch aufgrund ihrer hohen Ertragsfähigkeit – als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird und als solche auch zunächst weiter genutzt werden wird. Allerdings möchte die Stadt die Fläche nicht als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan darstellen, da dies aus ihrer Sicht nicht in das städtebauliche Gefüge passt. Langfristig gesehen ist es das Ziel der Stadt Mainburg, die Fläche aus den oben genannten Gründen zu einer Grünfläche zu entwickeln, hier mit den Zielsetzungen gliedernde Grünfläche für Stadtklima und

ruhige naturbetonte Erholung. Auch eine Nutzung als Park- oder sonstige Grünanlagen, Grabeland oder für Maßnahmen zur Biodiversität wären denkbar. Die Stadt Mainburg möchte sich hier gegenwärtig die Chancen weiterführender Klimaanpassungsmaßnahmen im Stadtgebiet, insbesondere auch für die umgebende Wohnbebauung, offenhalten.“

Im Kontext der erstrebten Baulandausweisung Am Hofberg dürften diese Ausführungen in der Stadtgeschichte Mainburgs einmalig sein. Sie wollen sich „offenhalten“, dem Eigentümer der Flurnummer 958 jede privatnützige Nutzung zu entziehen, um anderen Grundstückseigentümern Baurecht zu verschaffen. Das sagen Sie natürlich nicht, aber de facto führen ihre Gedanken zum selben Ergebnis.

Diese Erwägungen missachten vollkommen die berechtigten Belange des Eigentümers der Flurnummer 958 und – um die geht es eigentlich – derjenigen, die gerne hier wohnen würden (zu den bekannten Vorzügen der Lage siehe die bisherigen Stellungnahmen).

Wenn sie ihre Pläne implementieren, spielen sie damit nur denjenigen in die Hand, die ihren Besitzstand wahren – oder durch künftige Unverbaubarkeit ihrer Nachbarschaft – sogar steigern wollen. Auf Generationen hinaus verhindern sie eine Innenentwicklung an dieser Stelle zu Lasten interessierter bauwilliger Familien, die sich über kurze Wege freuen würden. Wir fragen uns, ob die Stadt so weit gehen muss, nur um an anderer Stelle Bauland im Außenbereich auszuweisen.

Um es klarzustellen: die Flurnummer 958 ist Privateigentum und steht der Stadt weder als Hundewiese, Park, sonstige Grünanlage oder Grabeland zur Verfügung. Wegen der landwirtschaftlichen Nutzung wird auf Art. 30 BayNatSchG verwiesen. Die Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt, solange die Stadt nicht ein Gespräch über eine bauliche Entwicklung führen will.

Es wird gesehen, dass sich die Stadt die Maßnahmen, die – sollten sie umgesetzt werden – enteignungsgleiche Wirkung hätten – zunächst nur „offenhalten“ will. Wir sind der Auffassung, dass auch solche Erwägungen sich an den Maßstäben der Vereinbarkeit mit Recht und Gesetz, der Geeignetheit und Erforderlichkeit messen lassen müssen.

Sollten sie die Nutzungen, die sie sich hier „offenhalten“, mit Gewalt bzw. Enteignung durchsetzen wollen, wird sich der Grundstückseigentümer mit allen rechtlich zur Verfügung stehenden Mitteln zur Wehr setzen. Die Familie des Grundstückseigentümers hat unter anderem mit der Spende des Grundstücks für den Kindergarten in der Schlüsselhauser Straße – freiwillig und aus bürgerschaftlichem Engagement – genug für das Gemeinwohl getan.

Wenn die Stadt hier offen Nutzungen erwägt, die jegliche privatnützige Nutzung durch den Grundstückseigentümer ausschließen würde, muss sie sich vor dem Hintergrund des Art. 14 GG fragen lassen, ob ihre Planungen reine Gedankenspiele sind oder umsetzbar wären. Zunächst ist festzuhalten, dass die Stadt noch nie das Gespräch mit der Grundstückseigentümerin gesucht hat, ob auch für sie und unter welchen Konditionen ihr die von der Stadt angeführten Nutzungsarten vorstellbar wären. Eine Enteignung ist ultima ratio, vorher ist immer eine einvernehmliche Lösung anzustreben.

Die momentan „offen“ gehaltenen Pläne der Stadt entbehren aus unserer Sicht jeglicher Substanz im Sinne einer umfassenden Abwägung, insbesondere, wieso die Beschränkung des Eigentümers für das Wohl der Allgemeinheit konkret geeignet und erforderlich sein soll und wie verschiedene Belange des Allgemeinwohls (insbesondere das Interesse von Familien, die hier gerne leben würden) untereinander und die Belange des Eigentümers abgewogen werden.

Im Einzelnen:

a.) „Umfeld der Kirche“, „Ruhe-Oase“, Wahrung des Ortsbildes

Im Entwurf steht:

„Das Umfeld der Kirche soll als innerstädtischer Grünbereich zusammen mit den bereits vorhandenen Grünflächen gesichert werden. Insbesondere sollen ausreichende Abstände als Vorgelege vor der Kirche in erhöhter Lage und damit eine Wahrnehmbarkeit und Orientierung als Merkzeichen im Stadtgefüge benachbarter Nutzungen und damit das Ortsbild gewahrt werden. Eine Wohnbebauung würde ein Heranrücken der Wohngebäude von Westen von 230 bzw. 245 m auf 117 m an die Kirche bedeuten. Auch besitzt der Bereich des Kirchengrundstücks mit dem vorhandenen Baumbestand v. a. an der

Schleißbacher Straße eine Funktion als Ruhe- Oase im Stadtgebiet, die weiterhin erhalten und gesichert werden soll, und die durch ein Heranrücken der Wohnbebauung wesentlich geschmälert würde.“

Wir widersprechen dieser Darstellung.

Zunächst finden wir es sehr befremdlich, dass die Stadt das Feld als „Ruhe-Oase“ bezeichnet. NEIN. Das ist nicht richtig. Hier ARBEITET ein Landwirt, verdient sich sein täglich Brot und trägt mit seiner Arbeit zur lokalen Versorgung bei. Die romantisierende Verklärung zu einer „Ruhe-Oase“ ist vollkommen sachfremd. Wir können sie uns nur dadurch erklären, dass der Verfasser solcher Zeilen die Spitze jeder Bedürfnis-Pyramide weit überschritten hat. Die Eigentümerin des Grundstücks dagegen steht jeden Tag von morgens in der früh um 6 Uhr bis spät abends im Betrieb und arbeitet. Es klingt wie blanker Hohn, wenn Entwurfsverfasser das über Generationen derart hart erarbeitete Gut zur Ruhe-Oase verklären.

Ebenso missachtet werden die Interessen potentieller Bauwerber, die gerade an dieser Stelle wegen der Nähe zu den Schulen etc. hier gerne bauen würden, ohne dass sie ihre Kinder mit dem Auto fahren müssen (Stadt kurzer Wege, siehe LEP-Ziel Innen- vor Außenbereichsentwicklung).

Zu dem Aspekt, dass die Betonung des Umfeldes der Kirche hier nicht trägt, haben wir ausführlich vorgetragen (vgl. Stellungnahme vom 22.10.2020). Insbesondere im Angesicht der an anderen Seiten der Kirche ja vorhandenen Bebauung ist nicht erfindlich, warum nun gerade der Westen freigehalten werden soll.

Falsch und zirkulär ist unseres Erachtens zu schreiben: „zugleich dem Umfeld der Kirche als innerstädtischer Grünbereich Rechnung getragen“. Die Kirche ist an 2 Seiten von Bebauung umgeben, südwestlich liegt der Friedhof, getrennt von der Kirche durch die Schleißbacher Straße, die zwischen der Kirche und dem Grundstück Fl.-Nr. 958 verläuft.

Es wird der Eindruck erweckt, die Kirche müsse von einem Grünbereich umfasst sein und die Flurnummer 958 müsse dazugehören. Woher kommt diese Einschätzung? Der Realität entspricht es nicht, wie man aus der Bebauung rund um die Kirche ersehen kann.

Der innerstädtische Grünbereich ist nur der, den die Stadt plötzlich zur Rechtfertigung ihrer Planung „Am Hofberg“ anderenorts schaffen will. Das Argument, man wolle dem Grünbereich Rechnung tragen, ist also zirkulär. Dem Umfeld der Kirche wird nicht Rechnung getragen, sondern das Grundstück Fl.-Nr. 958 soll mit der Planung erstmals so als Grünbereich ausgewiesen werden. Es war nie Teil eines etwaig gedachten bestehenden Grünbereichs (den man sich vielleicht als den Friedhof vorstellen könnte), dem man nun „Rechnung“ tragen könnte. Die Planung und Umsetzung des Baugebietes Schleißbach West offenbart, dass sich die Stadt widersprüchlich verhält. Allein durch dieses Baugebiet hat sie dem Ortsbild an dieser Stelle das Gepräge einer bebauten Siedlung vor der Kirche gegeben. Das von der Stadt postulierte Ortsbild ist vielmehr ein Mikro-Ortsbild, das sich nur von der Fläche selbst aus gesehen so zeigt. Diese Art Ortsbild ist aber nicht maßgeblich.

Wir bezweifeln sehr, dass eine Kirche ein Recht darauf hat, dass ihr „Vorgelege“ auf alle Zeit frei bleibe und dass das Ortsbild derart stringent gewahrt werden müsste. Das Gegenteil zeigt die Geschichte städtischer Entwicklung. So sind z. B. in München fast alle Kirchen umgeben von bürgerlichen Häusern, ggf. haben sie noch einen – im Vergleich zu hiesigen Dimensionen kleinen Vorplatz. Auch alle alten Friedhöfe sind umgeben von anderen Nutzungen. Wenn historisch Bedarf an größeren Friedhöfen bestand, hat man diese sehr weit herausgerückt. Man hat den Menschen den Vorzug gegeben vor einer idealisierten Ortsbildvorstellung. Die frei in der Landschaft stehende Kirche ist die Ausnahme, etwa die Wieskirche. Das ist auch sinnvoll, denn keine Kirche ohne Kirchenvolk. Außerdem ist die Bundesrepublik ein weltanschaulich neutraler Staat. Die Kirche hat bis auf wenige Ausnahmen keine Sonderrechte.

Das Bild, das die Stadt von dem Grundstück im Entwurf abbildet, ist tendenziös. Es ist aus der Perspektive aufgenommen, aus der man den Kirchturm am besten sieht. Zugleich ist es die Perspektive der Anwohner am St. Michaels-Weg bzw. aus den Dachfenstern der Häuser Richtung Lönssstraße. Die Erwägungen der Stadt dienen nur dazu, diesen wenigen Anwohnern einen unverbaubaren Blick auf Feld und Kirche zu ermöglichen. Dieser Mikroblick für einige wenige ist aber nicht schützenswert als „Ortsbild“. Von anderen Stellen der Stadt sieht man die Kirche einfach derzeit nicht so prägnant, wie es die Stadt glauben machen will.

Hier zur Illustration einige weitere Aufnahmen vom Oktober 2022. Diese zeigen, dass der Gesamteindruck bei einer ortsüblich relativ niedrigen Bebauung überhaupt nicht gestört wäre, da schon die vorhandenen Bäume an der Schleißbacher Straße höher sind als jede ortsübliche Bebauung. Der „freie Blick“ bzw. die Sichtbarkeit des Kirchturms wird daher schon von den Bäumen bestimmt. Häuser davor hätten keine Auswirkung auf die Sichtbarkeit des Turms bzw. dessen Spitze. Denn gerade aus der Höhenlage ergibt sich, dass die Blicke aus dem Umland eher nach oben gehen, d. h. Sichtachsen ohnehin von vorgelagerten Bäumen und Bebauung (siehe oben: die Stadt hat sich ja selbst mit Schleißbach West gegen eine ortsbildprägende Freihaltung des Westens entschieden, also kann sie jetzt auch nicht damit argumentieren) bestimmt sind, so dass immer nur die höchstgelegenen Stellen der Kirche sichtbar wären, nicht aber der Baukörper der Kirche selbst. Hinzu kommt, dass man wirklich bewahrenswerte Sichtachsen auch bei einer Bebauung durchaus durch planerische Gestaltung (z.B. entsprechende Verlängerung der Lönssstraße, so dass aus diesem Weg der Blick frei bliebe) bewahren könnte.

Bild aus dem Entwurf der Begründung zum FNP:
(Foto)

Aktuellere Bilder und aus anderen Blickwinkeln aus dem Oktober 2022:
(vier Fotos)

b.) „Gliedernde Grünfläche für Stadtklima und ruhige naturbetonte Erholung“

Die Stadt widerspricht damit offen dem von ihr zitierten Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, das offensichtlich den Erhalt als Ackerfläche, LF, vorsieht.

Auch müssen die Planungen der Stadt sich an den für jede Planungsentscheidung zu legenden Maßstäben der Geeignetheit und Erforderlichkeit messen lassen.

Der Aspekt der Klimaanpassung wurde wie oben gezeigt widerlegt. Er kann damit nicht maßgeblich sein.

Eine gliedernde Grünfläche ist mit einem Abstand von nur 70 Meter zum Stadtrand schlicht nicht erforderlich.

Wenn man die Gedanken der Stadt weiterspinn, könnte man aus dem geplanten Baugebiet „Am Hofberg“ auch eine Grünfläche machen und die geplante Bebauung wie seinerzeit den Westring als Spange auf die weiter von der Stadt entfernten Felder legen. Das wird die Stadt hoffentlich nicht ernsthaft in Erwägung ziehen. Warum also hier?

Der Aspekt „naturbetonte Erholung“ scheitert desgleichen: 70 Meter weiter beginnt die Natur. Damit ist gleich im Anschluss an die Umfassung durch den Westring nicht wieder eine Fläche für „naturbetonte Erholung“ auf einem an allen Seiten von Straßen umschlossenen Feld erforderlich. Der Mensch erholt sich besser und leichter, wenn er nicht eine ins uferlose mäandernde Stadt durchqueren muss, sondern aus einer kompakten Siedlung leichter und schneller wirklich „raus“ kommt.

Die Bürger der Stadt und Bauwillige, die hier vielleicht doch eine attraktive Wohnlage sehen, haben auch Anspruch auf eine Abwägung, warum gerade hier keine Bebauung möglich sein soll. Die positiven Aspekte, die für dieses Grundstück sprechen, haben wir dargelegt. Die Stadt setzt sich damit überhaupt nicht auseinander.

Dabei geht es uns ausdrücklich nicht um unsere Interessen, sondern um die Familien, die sich für eine Wohnlage nahe bei den Schulen interessieren. Deren Interessen an zentralem Bauland werden vollkommen beiseite gelassen.

c.) Park

Die Stadt kann sich einen Park vorstellen. Der Grundstückseigentümer nicht. Auch ein Park ist in Mainburg nicht erforderlich, schon gar nicht an dieser Stelle.

Parks findet man bevorzugt in großstädtischen Verdichtungsräumen (Mainburg ist keiner, siehe LEP). Dort sind sie zur Naherholung auch tatsächlich geeignet und erforderlich. Aber nur deshalb, weil man durch Geschosswohnungsbau ohne Gärten, einhergehende hohe Einwohnerdichten, entsprechenden Bedarf für Einrichtungen des Verkehrs, des Gemeinwohls (Schulen, Behörden, etc.) und für die Wirtschaft einen Bedarf an Grünflächen hat, die den Menschen sonst nicht in zumutbarer (fußläufiger) Entfernung zur Verfügung stünden.

Das ist in Mainburg anders. Denn erstens lebt die Mehrzahl der Einwohner in Ein- oder Zweifamilienhäusern mit umgebenden Gärten. Die Menschen können sich daher schon in ihren Gärten erholen, und wenn sie spazieren gehen, haben sie, anders als in der Großstadt, nicht nur Beton und Asphalt um sich. Zweitens ist Mainburg klein und deshalb ist die wirklich freie Natur von fast jeder Stelle der Stadt aus schnell zu erreichen. Die Menschen in Schleißbach West haben in minimaler Entfernung das gezeigte Gebiet des Öchslhofer Baches oder den Weg über die Ziegelei nach Westen, die Menschen im Zentrum und im Süden können an die Abens gehen und dort im Grünen nach Norden und Süden beliebig weit spazieren. Die Menschen im Osten können sich nach Osten orientieren und finden – bisher – auch dort die Natur.

Das wird auf absehbare Zeit auch so bleiben. Denn wie der in Anlage 1 beigefügten Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik zu entnehmen ist, rechnet man dort mit einer Bevölkerungszunahme von lediglich 3,4 % zwischen 2019 und 2039. D. h. es kämen maximal ca. 500 Bewohner hinzu. Selbst in der Annahme, dass die Stadt weiterhin das LEP-Ziel Innen- vor Außenentwicklung mißachtet und dieser Bedarf vollständig durch die Entstehung von 125 Einfamilienhäusern rund um Mainburg gedeckt würde, würde sich die Erreichbarkeit der Natur für die Bewohner nicht wesentlich verändern. Das bedeutet, es besteht auch in absehbarer Zeit kein Bedarf für einen Park auf der Flurnummer 958.

d.) „Grabeland“

Die Stadt kann sich „Grabeland“ vorstellen. Der Grundstückseigentümer nicht. Der Begriff „Grabeland“ ist in § 1 Abs. 2 Nr. Bundeskleingartengesetz legal definiert als „ein Grundstück, das vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden darf“. Grabeland ist häufig eine Zwischennutzung vor einer Bebauung. Es ist kein Kleingarten im Sinne des BKiGartG.

Was hat die Stadt vor? Sollen wir das Grundstück anstatt einem Landwirt für kleingartenähnliche „Kleinkrautäcker“ überlassen? Auch hierzu möchten wir in Zweifel ziehen, dass eine solche Nutzung sinnvoll und in einer Gemeinde wie Mainburg erforderlich ist. Wir geben zu bedenken, dass die Mehrheit der Mainburger wie geschildert in grünen Siedlungen wohnt und eigene/gemietete Gärten zur Verfügung hat. Es steht den Menschen frei, ihre Rasen- oder Steingärten in Grabeland zu verwandeln. Einen Gemeinbedarf sehen wir nicht, insbesondere, wenn er mit einem Sonderopfer eines einzigen Grundstückseigentümers verbunden ist. Wieder wird hier auf ein Instrumentarium Bezug genommen, das in dichten Ballungsräumen vielleicht seinen Sinn hat, aber in einer Stadt wie Mainburg nicht. Wenn die Stadt Grabeland benötigt, kann sie jederzeit mit Landwirten im wirklichen Außenbereich reden und Äcker dafür anpachten. Grundstücke in der Innenstadt dafür zu verwenden halten wir für übertriebenen Luxus.

Wir erinnern, dass das Grundstück rechtmäßig landwirtschaftlich genutzt wird. Anders als die Fotos und Beschreibungen der Planersteller glauben machen wollen, wird es regelmäßig bestellt. Dabei soll es vorerst auch bleiben, wenn die Stadt keine bauliche Nutzung mit dem Grundstückseigentümer besprechen will. Auch macht es keinen Sinn, eine ineffizientere Art der Landnutzung als durch einen professionellen Landwirt vorzuschreiben. Aus Erholungsgründen ist es wie gezeigt nicht erforderlich. Zur Eigenversorgung auch nicht. Angesichts knapper werdender Anbauflächen sollte eine professionelle, ertragreiche, ggf. auch biolandwirtschaftliche Nutzung nicht für weniger effizienten Luxusanbau geopfert werden.

Hier zum Beweis Fotos aus dem Oktober 2022:

Abb: Flurnummer 958, Blick Richtung Südwesten (Lönsstraße, St. Michaels-Weg)
(Foto)

Abb. Flurnummer 958, Blickrichtung Osten (von der Seite des Westrings aus gesehen)
(Foto)

e.) „Maßnahmen der Biodiversität“

Die Stadt möchte sich weiterhin die Fläche für „Maßnahmen der Biodiversität“ vorbehalten. Hier wird wieder ein „Buzzword“ ohne konkreten Planungshintergrund verwendet. Was meint die Stadt genau? Und warum genau hier?

Zur Lage und Topographie des Grundstücks und seiner Umgebung ist genug vorgetragen. 70 Meter entfernt beginnt die freie Natur. Das Grundstück ist umgeben von Verkehrswegen, die an sich schon eine Barriere für viele Tiere und Pflanzen darstellen.

Wir sind der Auffassung, dass die Bürger einen Anspruch darauf haben, dass die Stadt ihre Pläne besser begründet.

Auch die Grundstückseigentümerin engagiert sich sehr für Biodiversität (Artenvielfalt). Sie hat u. a. auf Feldern naturnahe Mischwälder und Streuobstwiesen mit langen Hecken für Bodenbrüter angelegt – außerhalb der Stadt. Dort macht es aus unserer Sicht wesentlich mehr Sinn, der Natur Raum zu geben, als auf einem Grundstück, dass durch Verkehrswege vom Rest der Natur abgeschnitten und von Bebauung umgeben ist.

Die Nennung von „Maßnahmen der Biodiversität“ als Grund für die hier zu treffende Planungsentscheidung der Stadt klingt vor dem Hintergrund der geplanten Versiegelung „Am Hofberg“ wie ein Feigenblatt oder die verdeckte Ausweisung einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche. Das ist unzulässig.

f.) Denkmalschutz

Wir verstehen, dass die Gemeinde bei der Bauleitplanung nach Art. 3 BayDSchG auf die angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes verpflichtet ist.

Das bedeutet aber nicht, dass sie nur eine Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz zur Stützung ihres Freihaltewillens widergeben soll. Es ist klar, dass das Denkmalamt für den Denkmalschutz spricht. Es ist Sache der Gemeinde, das in die Abwägung einfließen zu lassen. Gebunden an ein „Begrüßen“ durch das Denkmalamt ist die Gemeinde nicht.

Aus Sicht des Grundstückseigentümers ist es an dieser Stelle auch nicht erforderlich, dem Denkmalschutz uneingeschränkt den Vorzug zu geben. Eine „angemessene“ Berücksichtigung wägt verschiedene Belange ab, gibt aber keinem alleine den Vorzug. Die Kirche bleibt unangetastet. Das Grundstück bildet mit der Kirche auch kein geschütztes Ensemble. Das gilt umso mehr, als die Argumentation der Stadt sich auf das gesamte Grundstück 958 bezieht. Es ist nicht erfindlich, wo die Grenzen des vermeintlich notwendigen Vorgeleges gezogen werden sollen. Die Stadt macht es an den zufälligen Grundstücksgrenzen fest. Das allein entbehrt schon jeder Abwägung, was sinnvoll und notwendig ist. Auch fehlt jede Abwägung gegen das Interesse der Bevölkerung an Wohnraum. Auch unter dem Aspekt einer Blickachse auf die Kirche ergibt sich: nur wenn man auf dem Feld selbst steht, sieht man „Vorgelege“ und Kirche zusammen. Schon wenn man sich in die umliegende Bebauung am Westring, die Lönsstraße oder den St. Michael-Weg begibt, ist der Blick nicht mehr vom Denkmal Kirche geprägt, sondern von der Wohnbebauung, denn die Kirche sieht man überhaupt nicht mehr. Das vermeintliche Ortsbild wird damit zu einem Bild vom Grundstück selbst. Das kann nicht tragend sein.

5. Abschließende Bemerkung

Die Flurnummer 958 ist ein für eine bauliche Nutzung geeignetes Flächenpotenzial und wurde von uns auch für eine solche Nutzung verfügbar erklärt. Sachliche Gründe für eine Nichtnutzung dieses Innenpotenzials liegen damit nicht vor.

Abschließend: wir würden sehr gerne in konstruktive Gespräche über eine Nutzung unseres Grundstückes eintreten. Wir wären dankbar, wenn solche Gespräche offen und unter Einbezug weiterer Nutzungsmöglichkeiten (insbesondere zur Integration von Gemeinwohleinrichtungen, z. B.

Hort/Kindertagesstätte oder ähnliches) geführt werden könnten. Wogegen wir uns hier vor allem wehren, ist die Art und Weise, wie unser Grundstück und dessen vermeintliche Verfügbarkeit oder Nicht-Verfügbarkeit für planerische Zahlenspiele ohne Substanz missbraucht werden. Dass sich die Stadt dann zu enteignungsgleichen Maßnahmen versteigt, ist sehr bedauerlich.

Sofern sich die Stadt partout keine Wohnnutzung vorstellen kann – wozu unseres Erachtens auch eine Auseinandersetzung mit den berechtigten Belangen von bauinteressierten Familien gehören würde – bitten wir hilfsweise und in Ergänzung unserer Stellungnahme vom 22.10.2020 darum, jedenfalls von der Festsetzung von gliedernden Grünflächen abzusehen und zumindest dem Landwirtschaftsamt zu folgen und die Fläche für die Landwirtschaft vorzusehen.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zu Ihrer Verfügung. Ich bitte um Benachrichtigung bezgl. der Behandlung unserer Einwendungen und weiterer Planungsschritte an die o.g. Adresse.

Anlage:

Bevölkerungsprognose 209-2039, Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern Bestellnr. A182BB 202151 Stadt Mainburg Berechnungen bis 2039, 21 Seiten

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

Beschluss:

Die Stadt Mainburg würdigt die Belange der Grundstücksanliegerin und der vorgebrachten Einwendungen mit Schreiben vom 22.11.2022.

Zu 1. Falsche Darstellung der Verfügbarkeit:

Der vorgetragte Wunsch, den nachfolgenden Satzteil *„da diese derzeit für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung steht“* um die hier unterstrichene Einfügung zu ergänzen: *„da diese aufgrund der bauleitplanerischen Entscheidung der Stadt Mainburg für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung steht“* wird nachgekommen. Die Texte werden als redaktionelle Änderung dementsprechend überarbeitet.

Gleichwohl hält die Stadt Mainburg an ihrer bisherigen Plandarstellung in Teil B zu den Deckblättern Nr. 127 zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan fest, diese Fläche im Flächennutzungsplan von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in eine gliedernde Grünfläche zu ändern. Mit der Herausnahme der WA Fläche in Teil B zum Deckblatt Nr. 127 zu Flächennutzungs- und Landschaftsplan folgt die Stadt Mainburg den Beschlüssen, basierend auf der Wohnbedarfsanalyse Mainburg aus den Jahren 2013 bis 2015 und dem daraufhin gefassten Beschluss vom 21.04.2020 zur Herausnahme von acht WA Bereichen aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

Die Stadt Mainburg würdigt die Ziele des LEP und ist sich deren Bedeutung bewusst. Gerade um das Thema Flächensparen, Innenentwicklung und Wohnraumbedarf zu bewältigen, hat die Stadt Mainburg als eine der wenigen Kommunen im Landkreis bereits im Vorfeld in den Jahren 2014 bis 2015 eine Wohnbedarfsanalyse durchgeführt. Hier erfolgte eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen in Form eines Leerstandsmanagements. Es wurden sämtliche Eigentümer bisher unbebauter Grundstücke angeschrieben. Allerdings ergab sich hieraus bis auf wenige Äußerungen keinerlei Abgabebereitschaft der Flächen. Von 431 angefragten Grundeigentümern haben 144 geantwortet. Ergebnis: es stehen drei Baulücken zum Verkauf bzw. Tausch mit landwirtschaftlichem Grund bereit. Die Umfrage zu den Baulücken wird derzeit erneut durchgeführt. Eine Leerstandserfassung erfolgt allerdings nicht.

Planungsziel der Stadt Mainburg ist es, mit Teil A der Deckblätter 127 zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan dem erhöhten Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet Mainburg nachzukommen. Aufgrund der Hanglage und der Nähe zum Stadtkern handelt es sich hierbei um ein äußerst hochwertiges Wohnumfeld, das mit einer Teilfläche bereits in der Wohnbedarfsanalyse 2015 enthalten war.

Zu 2. Ausführungen in der Begründung:

Die Stadt Mainburg hält an der Abwägung vom 10.11.2021, ergänzt 12.10.2022, fest. Es sei dahingestellt, ob die Formulierung „grüne Lunge“ hier aufgrund der Größe und Lage im Stadtgebiet gerechtfertigt ist. Hier geht es um die Funktionalität. Aus der Sicht der Stadt Mainburg handelt es sich um

ein von Bebauung freizuhaltendes Gebiet für das Ortsbild, den Blick auf die Kirche und die hier klimaausgleichende Wirkung für die umliegende Bebauung. Der durch Bebauung bereits funktional erheblich gestörte Talraum des Öchslhofer Baches (kein bzw. stark beeinträchtigter Frischluft- und Kaltlufttransport) wird im Teil B zumindest in Teilen funktional kompensiert, sofern hier auf eine Bebauung verzichtet wird. Ein „in Verbindung bringen“ der Fl.-Nr. 958 mit dem Öchslhofer Bach war nie beabsichtigt. Die klimatische Funktion wird hier in räumlicher Nähe auf andere Art und Weise kompensiert. Aufgrund der Gesamtfläche des unbebauten Bereichs handelt es sich hier um einen sog. „Außenbereich im Innenbereich“ gem. § 35 BauGB. Hier können nicht einfach Teilbereiche abgegrenzt werden.

Nachstehend die weiterhin gültige Abwägung vom 12.10.2022 mit der oben unter Punkt 1 gewünschten Streichung des Satzes:

Bei dem Grundstück Fl.-Nr. 958 handelt es sich aus Sicht der Stadt Mainburg bauplanungsrechtlich um eine Außenbereichsfläche im Innenbereich gem. § 35 BauGB. Die Fläche wird seit Jahrzehnten als Ackerfläche genutzt. ~~Eine vor Jahrzehnten eingeleitete verbindliche Bauleitplanung zur Ausweisung von Wohnbaugebiet konnte nicht zum Abschluss geführt werden.~~ Die Stadt Mainburg beabsichtigt an dieser Stelle in absehbarer Zeit aus folgenden Gründen keine bauliche Entwicklung:

Das Umfeld der Kirche soll als innerstädtischer Grünbereich zusammen mit den bereits vorhandenen Grünflächen gesichert werden. Insbesondere sollen ausreichende Abstände als Vorgelege vor der Kirche in erhöhter Lage, und damit eine Wahrnehmbarkeit und Orientierung als Merkzeichen im Stadtgefüge benachbarter Nutzungen, und damit das Ortsbild gewahrt werden. Eine Wohnbebauung würde ein Heranrücken der Wohngebäude von Westen von 230 bzw. 245 m auf 117 m an die Kirche bedeuten. Auch besitzt der Bereich des Kirchengrundstücks mit dem vorhandenen Baumbestand v. a. an der Schleißbacher Straße eine Funktion als Ruhe-Oase im Stadtgebiet, die weiterhin erhalten und gesichert werden soll, und die durch ein Heranrücken der Wohnbebauung wesentlich geschmälert würde.

Hinzu kommen unter dem Gesichtspunkt der Klimaanpassung, gerade bei den zunehmenden Hitzeperioden in den Sommermonaten, wesentliche Grundsätze der Beachtung des Stadtklimas, hier insbesondere der Erhalt der knapp 10 ha grünen Lunge im bebauten nördlichen Stadtgebiet. Diese unbebaute Freifläche als sog. „Grünfläche“ im Sinne des BauGB hat als Kaltluftentstehungsgebiet ausgleichende Wirkung gegenüber der Aufheizung im umgebenden Stadtgebiet. Hier würde ein Flächenverlust von mindestens 15 % der offenen Fläche entstehen.

Der Erhalt der offenen, unbebauten Fläche ist genau an dieser Stelle im Stadtgebiet wesentlich, weil der im Norden benachbarte Talraum des Öchslhofer Baches vollständig bebaut ist und als Frischluftachse von Westen in das Stadtgebiet hier nicht mehr funktionsfähig ist.

Eine Änderung des bisherigen Allgemeinen Wohngebietes (WA) in eine gliedernde Grünfläche, und damit die Sicherung einer unbebauten Fläche im Stadtgefüge, wird auch seitens der wesentlichen Fachstellen ausdrücklich begrüßt. Dies sind das Landesamt für Denkmalschutz – aufgrund der Nähe zu den Baudenkmälern / Kirchengrundstück – und das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – zur Sicherung der Ackerfläche mit hoher Ertragsfähigkeit als unbebaute Fläche – sowie das Landratsamt Kelheim, Bauplanungsrecht.

Mit Schreiben vom 13.10.2020 führt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege folgendes aus: „Aus Sicht der Abteilung AII (Baudenkmalpflege) ist die Umwandlung der als allgemeines Wohngebiet festgelegten Fläche „An der Kirche“ in gliedernde Grünfläche aufgrund der Nähe zu den letztgenannten Baudenkmälern sehr zu begrüßen.“

Im Sinne des Flächensparens und der Nachhaltigkeit kommt dem Erhalt des derzeit als Acker genutzten Feldstücks auf der Flurnummer 958 mit für die Region überdurchschnittlich guten Ackerzahlen eine zusätzliche Bedeutung zu.

Auch seitens des Landratsamtes Kelheim – Belange des Bauplanungsrechts – erfolgt mit Schreiben vom 26.10.2020 folgender Hinweis: „Positiv soll angemerkt werden, dass die Herausnahme anderer Flächen für die Neudarstellung der geplanten Wohnbauflächen dem Flächenspargebot entspricht und ausdrücklich begrüßt wird.“

Ein Auszug aus dem Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg vom 06.10.2020 unterstreicht dies ebenfalls: „Dieses Feldstück auf der Flurnummer 958 wird aktuell als Ackerfläche genutzt und ist mit für die Region überdurchschnittlich guten Ackerzahlen ausgestattet. Unseres Erachtens sollte im FNP mit LP eindeutig festgeschrieben werden, dass diese Flurnummer als

landwirtschaftliche Ackerfläche, LF, erhalten bleibt.“

Der Stadt Mainburg ist bewusst, dass die Fläche derzeit – insbesondere auch aufgrund ihrer hohen Ertragsfähigkeit – als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird und als solche auch zunächst weiter genutzt werden wird. Allerdings möchte die Stadt die Fläche nicht als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan darstellen, da dies aus ihrer Sicht nicht in das städtebauliche Gefüge passt. Langfristig gesehen ist es das Ziel der Stadt Mainburg, die Fläche aus den oben genannten Gründen zu einer Grünfläche zu entwickeln, hier mit den Zielsetzungen gliedernde Grünfläche für Stadtklima und ruhige naturbetonte Erholung. Auch eine Nutzung als Park- oder sonstige Grünanlagen, Grabeland oder für Maßnahmen zur Biodiversität wären denkbar. Die Stadt Mainburg möchte sich hier gegenwärtig die Chancen weiterführender Klimaanpassungsmaßnahmen im Stadtgebiet, insbesondere auch für die umgebende Wohnbebauung, offenhalten.

Die Stadt Mainburg hält deshalb an ihrer bisherigen Plandarstellung in Teil B zum Deckblatt Nr. 127 zu Flächennutzungs- und Landschaftsplan, diese Fläche im Flächennutzungsplan von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in eine gliedernde Grünfläche zu ändern, fest.

Zu 3. Flächensparen und Zeile des LEP:

Die Stadt Mainburg achtet die Vorgaben der Landesplanung und des LEP. Auch die Regierung von Niederbayern bestätigt dies mit Schreiben vom 21.10.2022 nochmals: „Hierzu hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 14.10.2020 Stellung genommen. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.“

Zu 4. Gedanken zur weiteren Entwicklung:

Die Grundstückseigentümerin setzt sich intensiv mit den in der Begründung angeführten möglichen Optionen im Geltungsbereich des Teil B auseinander: a) Kirchemfeld, Ortsbild und Ruhe-Oase, b) gliedernde Grünfläche, c) Park, d) Grabeland, e) Maßnahmen zur Biodiversität und f) Denkmalschutz. Der Umgang mit den geplanten Nutzungen, ein bewusstes sich „offen Halten“ für zukünftige Entwicklungen entspricht hier der Funktion der vorbereitenden Bauleitplanung als Leitbild für das gesamte Stadtgebiet, in der Regel für einen Zeitraum von 15-20 Jahren. Gerade die letzten Jahre (Dürresommer, Hitzetote, Starkregenereignisse, Verpflichtung zu Klimaanpassungsmaßnahmen) haben gezeigt, wie sich die Anforderungen an städtebauliche Planungen verändern. Der großzügig bestehende Grünraum im Umfeld der Kirche St. Laurentius bietet hier ein sehr hohes Entwicklungspotenzial. Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan besitzen hierbei keine Verbindlichkeit für den Einzelnen. Die Inhalte des Art. 30 BayNatSchG zu land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gelten für die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung unbenommen, auch unabhängig von Darstellung in der vorbereitenden Bauleitplanung.

Zu 5. Abschließende Bemerkung:

Die Stadt Mainburg steht für konstruktive Gespräche bereit. Sie würdigt die Vorschläge seitens der Grundstückseigentümerin, zum einen als eine Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft oder weitere Nutzungsmöglichkeiten, z. B. eine Entwicklung mit Integration von Gemeinwohleinrichtungen, hält aber weiterhin an der bisherigen Darstellung in den Deckblättern Nr 127 Teil B zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan fest. Sie stützt sich hierbei auf die oben angeführten derzeit gegebenen Gesichtspunkte.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19.10.2022 bis einschließlich 25.11.2022 statt. Insgesamt wurden 27 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz
- Erdgas Südbayern GmbH
- Gemeinde Geisenfeld
- Handwerkerkammer Niederbayern
- Heimatpflegerin Kelheim
- Landesbund für Vogelschutz e.V.
- Wasserwirtschaftsamt Landshut

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, Schreiben vom 07.04.2022
- Regionaler Planungsverband Landshut, Schreiben vom 21.10.2022
- Markt Wolnzach, Schreiben vom 24.10.2022
- Polizeiinspektion Mainburg, Schreiben vom 25.10.2022
- Gemeinde Rudelzhausen, Schreiben vom 28.10.2022
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg, Schreiben vom 02.11.2022
- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern, Schreiben vom 17.11.2022
- IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim, Schreiben vom 22.11.2022

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Regierung von Niederbayern, Schreiben vom 21.10.2022

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 127, um eine neue Wohnbaufläche am östlichen Stadtrand darzustellen. Gleichzeitig soll eine bestehende Wohnbaufläche im Nordwesten von Mainburg zurückgenommen werden.

Hierzu hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 14.10.2020 Stellung genommen. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Hinweis:

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

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 21.10.2022 wird zur Kenntnis genommen.

3.2 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 24.10.2022

Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Das Planungsgebiet kann mit Erdgas versorgt werden.

Die ESB-Wärme GmbH kann mit Absprache der Stadt Mainburg gerne ein Konzept für eine Nahwärmeversorgung anbieten.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern mit Schreiben vom 24.10.2022 wird zur Kenntnis genommen.

3.3 Staatliches Bauamt Landshut, Schreiben vom 28.10.2022

Das o. g. Plangebiet liegt nicht unmittelbar an Bundes- und Staatsstraßen. Die Erschließung erfolgt über das untergeordnete Straßennetz. Aus diesen Gründen erfolgt keine Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Landshut.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Landshut mit Schreiben vom 28.10.2022 wird zur Kenntnis genommen.

3.4 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 08.11.2022

Unsere Stellungnahme vom 05.10.2020 behält weiterhin seine Gültigkeit.

Stellungnahme vom 05.10.2020:

In dem von Ihnen geplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

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

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

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 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. Gehwege und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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

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

Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen das Kundencenter Pfaffenhofen gerne zur Verfügung.

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

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayernwerk mit Schreiben vom 08.11.2022 bzw. 05.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und Baugenehmigung und im Zuge der Umsetzung der Erschließungsplanung berücksichtigt.

3.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 09.11.2022

Unsere Stellungnahme vom 21.10.2020 gilt unverändert weiter.

Stellungnahme vom 21.10.2020:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

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

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

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der 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 Technik GmbH mit Schreiben vom 09.11.2022 bzw. 21.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und der Baugenehmigung und im Zuge der Umsetzung der Erschließungsplanung berücksichtigt.

3.6 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Schreiben vom 09.11.2022

Wasserversorgung

Vorhabenträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str. 6, 84072 Au i.d.Hallertau, Tel. 08752/868590, E-Mail: info@zvww-hallertau.de Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 125 PVC im Flurstück 651/2 der Stadt Mainburg (siehe beiliegenden Plan) mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden könnte. Die im beiliegenden Plan ersichtliche Leitung DN 250 im Flurstück 651/2 (Zur Wasserreserve) dient nur als Pumpenvordruckleitung der Drucksteigerungsanlage „Zur Wasserreserve“ auf dem Flurstück 649/4 und kann nicht zur Trink- bzw. Brauchwasserversorgung verwendet werden. Der Mindestdruck laut technischem Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung.

Sollte die Veränderung bzw. Optimierung der Drucksteigerungsanlage notwendig werden, sind die Kosten von der Stadt Mainburg zu bezahlen.

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

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

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

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

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Hofberg“ und Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes mit DB-Nr. 127 (Teil A und B) in Mainburg stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 651/2 mit 13,33 l/s, mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar, sowie über mindestens 2 Stunden, zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 6 von der Stadt zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten

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

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich. Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Hofberg“ und Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes mit DB-Nr. 127 (Teil A und B) eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

Anlage:

Lageplan M 1 : 1.250

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau mit Schreiben vom 09.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die ggf. anfallenden Kosten zur Optimierung der Drucksteigerungsanlage sowie möglicherweise anfallende Änderungen an den Leitungen im Straßengrund werden von der Stadt Mainburg getragen.

Die Hinweise zu Wasserversorgung, Brandschutz und Erschließung bzw. Erschließungskosten werden in die Begründung aufgenommen und auf Ebene der Baugenehmigung und im Zuge der Umsetzung der Erschließungsplanung berücksichtigt.

3.7 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 15.11.2022, Teil A

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.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 15.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

3.8 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 15.11.2022, Teil B

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlage:

Lageplan M 1 : 500

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 15.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die Telekommunikationsanlagen auf den Fl.-Nrn. 646/4 (im Südosten hin zum Funkmast) und 651/2 (bestehender Straße), Gemarkung Mainburg werden beachtet.

Die Hinweise zu Umverlegungen von Telekommunikationsanlagen, sowie dessen Kostenübernahme, werden im Zuge der Umsetzung der Erschließungsplanung berücksichtigt.

3.9 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 15.11.2022, Teil C

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.10.2022.

Eine Ausbauentcheidung 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.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 15.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

3.10 Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 16.11.2022

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

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

1. Vermeidungsmaßnahmen auf Fl.-Nr.646/13 (ehem. Wasserreserve):

Zur Absicherung der geplanten Zweckbestimmung für Naturschutz (Artenschutz) wird eine flächenmäßige Abgrenzung empfohlen (Festsetzung „T-Linie“ = Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach §5 Abs.2 Nr.10 BauGB (FNP) bzw. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB (BBP).

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim mit Schreiben vom 16.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Die empfohlene Absicherung der geplanten Zweckbestimmung für Naturschutz (Artenschutz) durch eine flächenmäßige Abgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB im Zuge einer redaktionellen Änderung in den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Planzeichen 13.9 aufgenommen.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung für die Deckblätter 127 zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan hält die Stadt Mainburg jedoch unverändert an der bisherigen Darstellung als gliedernde Grünfläche fest.

3.11 Landratsamt Kelheim, Schreiben vom 17.11.2022

Belange des staatlichen Abfallrechts

Die Belange des staatlichen Abfallrechts und des Bodenschutzes wurden nach aktuellem Kenntnisstand ausreichend berücksichtigt.

Belange des Immissionsschutzes

Geplant ist die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 127.

TEIL A:

Im Änderungsbereich TEIL A soll das Gebiet als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt werden. Parallel hierzu wird der Bebauungsplan „Hofberg“ aufgestellt. Eine umfassende Würdigung des Sachverhalts erfolgte bereits in der Stellungnahme zur 1. Auslegung. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

TEIL B:

Der Planbereich TEIL B ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als WA dargestellt. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Da der Bereich in absehbarer Zukunft nicht zu Wohnzwecken genutzt werden wird, sollen die WA-Flächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und als Grünland dargestellt werden. Immissionsschutztechnisch negative Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Vermeidungsmaßnahmen auf Fl.-Nr.646/13 (ehem. Wasserreserve):

Zur Absicherung der geplanten Zweckbestimmung für Naturschutz (Artenschutz) wird eine flächenmäßige Abgrenzung empfohlen (Festsetzung „T-Linie“ = Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB (FNP) bzw. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB (BBP).

Belange des Städtebaus

Zu der im Betreff genannten Flächennutzungsplanänderung bestehen aus Sicht des Sachgebiets 42, Fachbereich Städtebau, keine Anregungen.

Belange des Bauplanungsrechts

Das Sachgebiet 41 – Bauplanungsrecht hat bereits im ersten Beteiligungsverfahren eine Stellungnahme abgegeben. Die dabei angemerkten Anregungen wurden eingearbeitet. Aus Sicht des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen keine Bedenken oder Anregungen zu der Änderung des Flächennutzungsplans.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim mit Schreiben vom 17.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Zu: Belange des staatlichen Abfallrechts

Wird zur Kenntnis genommen.

Zu: Belange des Immissionsschutzes- Teil A und Teil B

Wird zur Kenntnis genommen.

Zu: Belange des Naturschutzes

Die empfohlene Absicherung der geplanten Zweckbestimmung für Naturschutz (Artenschutz) durch eine flächenmäßige Abgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB im Zuge einer redaktionellen Änderung in den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Planzeichen 13.9 aufgenommen.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung für die Deckblätter 127 zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan hält die Stadt Mainburg jedoch unverändert an der bisherigen Darstellung als gliedernde Grünfläche fest.

Zu: Belange des Städtebaus

Wird zur Kenntnis genommen.

Zu: Belange des Bauplanungsrechts

Wird zur Kenntnis genommen.

3.12 Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Schreiben vom 22.11.2022

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).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Seitens des Flächenmanagements weisen wir auf Folgendes hin:

Im Baugesetzbuch (§ 1a) und im Landesentwicklungsprogramm (3.2) ist der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung festgeschrieben. Es wird darum gebeten, diese Vorgabe in der Bauleitplanung aufzugreifen und in den Leitlinien zur Siedlungsentwicklung umzusetzen. Die Aktivierung von Baulücken, die Nachverdichtung und ein gezieltes Leerstandsmanagement sind wichtige Erfolgsfaktoren für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Bei weiteren Fragen zum Flächenmanagement wenden Sie sich bitte an Herrn Wolfgang Merkel (Tel. 0821/9071-5504, Referat 11).

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 10 : 1 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) mit Schreiben vom 22.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Mainburg würdigt die Ziele des LEP und ist sich deren Bedeutung bewusst. Gerade um das Thema Flächensparen, Innenentwicklung und Wohnraumbedarf zu bewältigen, hat die Stadt Mainburg als eine der wenigen Kommunen im Landkreis bereits im Vorfeld in den Jahren 2014 bis 2015 eine Wohnbedarfsanalyse durchgeführt. Hier erfolgte eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen in Form eines Leerstandsmanagements. Es wurden sämtliche Eigentümer bisher unbebauter Grundstücke angeschrieben. Allerdings ergab sich hieraus bis auf wenige Äußerungen keinerlei Abgabebereitschaft der Flächen. Von 431 angefragten Grundeigentümern haben 144 geantwortet.

Ergebnis: Es stehen drei Baulücken zum Verkauf bzw. Tausch mit landwirtschaftlichem Grund bereit.

Die Aktivierung von Baulücken, die Nachverdichtung und ein gezieltes Leerstandsmanagement werden von der Stadt betrieben. Im August 2022 wurden nun bereits zum zweiten Mal die Grundstückseigentümer von Baulücken im Innenstadtbereich in Bezug auf ihre Zukunftsperspektiven und eine potenzielle Bebauung angeschrieben.

Planungsziel der Stadt Mainburg ist es, dem erhöhten Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet Mainburg nachzukommen. Aufgrund der Hanglage und der Nähe zum Stadtkern handelt es sich hierbei um ein äußerst hochwertiges Wohnumfeld, das mit einer Teilfläche bereits in der Wohnbedarfsanalyse 2015 enthalten war.

III. Weitere erforderliche Planänderungen:

- keine -