

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mainburg mit Deckbl.-Nr. 114 für den Bereich "Sandelzhausen-Mitte";
Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 20.08.2012 bis 20.09.2012 statt.

Dabei wurden folgende Einwände und Anregungen geäußert:

1.1. Anlieger der Straße Am Breitenrain, Schreiben vom 23.08.2012

Mit der Erschließung des Baugebietes „Sandelzhausen Mitte“ wird mit der Anfahrt zum Baugebiet über die Straße „Am Breitenrain“ während der Baumaßnahme erheblicher Schwerlastverkehr zu erwarten sein. Die Straße ist in einem guten Zustand und weist keine außergewöhnlichen Schäden auf. Die Befürchtung der Anlieger „Am Breitenrain“ ist, dass nach Beendigung der Erschließungsmaßnahme oder schon nach wenigen Jahren nach der Bebauung, die Straße erhebliche Schäden aufweist und wir als Anlieger, früher als erwartet, Kosten für eine Sanierung zu tragen haben.

Wir erwarten deshalb von der Stadt Mainburg, dass der derzeitige Zustand der Straße in Augenschein genommen und protokollarisch festgehalten wird. Eventuell entstandene Schäden der Straße sollten nach Fertigstellung des Baugebietes unserer Meinung nach im Anschluss ermittelt werden und auf Kosten der Stadt Mainburg behoben werden.

Es ist sowieso zu erwarten, dass sich durch den zukünftigen starken Verkehr auf der Straße „Am Breitenrain“, aufgrund der wenigen Zufahrten zum neuen Baugebiet, der Zustand schnell verschlechtert. Deshalb ist es uns auch ein Anliegen, auch die dritte Zufahrt im neuen Baugebiet, die das Beck-Grundstück betrifft, mit in die Bebauung einzuschließen. Ohne diese dritte Zufahrt führt dies zu einem überdimensionalen einseitigen Verkehrsaufkommen „Am Breitenrain“.

Da nach der jetzigen Planung die Anfahrt über die neue Straße zur Schule und Kindergarten nicht gewährleistet ist, kann nur die neue Straße an der Raiffeisenbank und die bestehende Straße Am Breitenrain in Anspruch genommen werden.

Wir bitten Sie, unser Anliegen bei der Planung zu berücksichtigen und dementsprechend mit einzubinden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen betreffen den Bebauungsplan und werden bei diesem abgewogen.

1.2. Sedlmeier Heidi, Leiterin des Kindergartens Sandelzhausen, Schreiben vom 05.09.2012

Im zweiten Abschnitt des neuen Baugebietes Sandelzhausen soll die Verbindungsstraße durch die jetzige Schulstraße verlaufen. Da aber hier sowohl die Grundschule, als auch der Kindergarten angesiedelt ist, sehe ich schon eine Gefahr für die Kinder. In der Frühe und bei Schul- bzw. Kindergartenschluss ist jetzt schon ein Chaos durch die vielen Autos und Busse. Unser Berg (Zugang zum Kindergarten) verleitet die Kinder im Eiltempo herunter zu rennen und manche Kinder stoppen nicht am Straßenrand, sondern überqueren die Straße ohne zu schauen und rennen zu den geparkten Autos. Durch die Verbindungsstraße erhöht sich das Verkehrsaufkommen und die Stadt sollte diese Entscheidung gut überdenken mit Hinblick auf die vielen Kinder, die sich hier befinden.

- Mit 8 : 1 Stimmen -**Würdigung:**

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets im Deckblatt Nr. 114 wird auf den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Sandelzhausen-Mitte reduziert. Der Bedarf an Bauplätzen kann für den Ortsteil Sandelzhausen für die nächsten Jahre gedeckt werden. Sollte in einigen Jahren weiterer Bauflächenbedarf für Sandelzhausen bestehen, so ist in einem Rahmenplan zu klären, wie die Baugebiete Sandelzhausen-Mitte und Am Kindergarten-Erweiterung verbunden werden können und wie die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgen soll.

1.3. Anwohner der Von-Wadenspann-Straße 1 und 2/ Am Breitenrain 30/ 28, Schreiben vom 10.09.2012

Wir erheben gegenüber der Stadt Mainburg folgende Einwendungen und Bedenken gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sandelzhausen Mitte“.

1. Es sollten seitens der Stadt Mainburg weitere Zufahrtsmöglichkeiten geprüft werden.
Aufgrund der Größe des Baugebiets „Sandelzhausen Mitte“ würden durch eine dritte Zufahrt die Anlieger Von-Wadenspann-Straße / Am Breitenrain, die mit einem wesentlich höheren Verkehrsaufkommen sowie mehr Lärm zu rechnen haben, entlastet.
Viele Anwohner des Baugebietes „Sandelzhausen Mitte“ werden die Zufahrt „Am Breitenrain“ nutzen, da es auf Höhe der neuen Zufahrt bei der Raiffeisenbank keine Abbiegespur nach links gibt. Daher ist anzunehmen, dass die Autofahrer, die von Empfenbach (Autobahnausfahrt) oder Mainburg kommen, eher die Zufahrt „Am Breitenrain“ nutzen werden, als die Zufahrt bei der Raiffeisenbank. Auch Lastkraftwägen, die einen größeren Abbiegeradius benötigen, werden die Zufahrt wählen.
2. Die neue Zufahrt „Von-Wadenspann-Straße / Am Breitenrain“ Richtung „Sandelzhausen Mitte“ sollte mit in die Fahrbahn gehende Grünstreifen als Geschwindigkeitsblockierer geplant und ausgeführt werden.
Die Parkmöglichkeiten an der Straße „Am Breitenrain“ (Buchten und Straße) müssen erhalten bleiben, da diese für den fahrenden Verkehr einen geschwindigkeitsreduzierenden Effekt haben (reines Wohngebiet mit Kindern).
3. Erhalt der restlichen Grünfläche (Spielplatz) mit dem bestehenden Baum- und Strauchbestand bei Bau der Zufahrt.
Bei dem Baumbestand handelt es sich vorwiegend um Eichen. Daher ist dieser Baumbestand schützenswert und zu erhalten. Diese Grünfläche mit dem Baum- und Strauchbestand hat einen landschaftsprägenden Charakter und eine landschaftsgliedernde Struktur. Sie ist für das bestehende Siedlungsgebiet eine Bereicherung. Die Feldgewächse und Hecken dienen den Vögeln als Lebensraum (Nist- und Brutplätze).
Die eingewachsene Grünfläche mit dem erhaltenswerten Altbaumbestand dient zur Auflockerung der Wohngebiete. Sie ist jahrzehntelang gewachsen und muss nicht neu angelegt werden. Außerdem dienen die Bäume und Sträucher zur Lärmabschirmung.
Die Anwohner „Am Breitenrain / Von-Wadenspann-Straße“ profitieren nicht von einer Ausgleichsfläche im neuen Baugebiet (Biotop, Bolz- und Spielplatz). Sie haben unseres Erachtens auch ein Anrecht auf Grünflächen und ökologischen Siedlungsbau.
Der Spielplatz mit der eingewachsenen Baum- und Strauchbepflanzung dient auch älteren Spaziergängern und Familien als Rastplatz auf dem Weg nach Mainburg oder zurück. Ebenso wird er von Freizeitsportlern (Gymnastik und dgl.) genutzt.
4. Die Kosten für die Straßenreparaturen, die durch die Erschließung verursacht sind, dürfen nicht auf die Anlieger umgelegt werden.

Wir bitten die vorgebrachten Anliegen und Bedenken der Unterzeichner zu berücksichtigen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -**Würdigung:**

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen betreffen den Bebauungsplan und werden bei diesem abgewogen.

1.4. Zierer Johann jun., Schreiben vom 11.09.2012

Ich grenze mit meinem Grundstück, Fl. Nr. 775, im süd-östlichen Bereich des neuen Baugebietes an.

Dort betreibe ich eine Schreinerei.

Ich bitte um Kenntnisnahme, sowie um Berücksichtigung bei der weiteren Planung des Baugebietes.

Vorschläge:

- Privatweg, wird bei Schnee- und Eisglätte nicht geräumt und gestreut
- Privatweg, kein Winterdienst
- Auf diesem Weg kein Winterdienst, Benutzung auf eigene Gefahr
- Dieser Weg wird bei Schnee- und Eisglätte nicht geräumt und gestreut

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Zum Schutz der bestehenden Schreinerei wird das Dorfgebiet nach Norden bis zur geplanten Erschließungsstraße erweitert. Die Vorschläge für den Winterdienst werden in der Bebauungsplanabwägung behandelt.

1.5. Hölzl Nicole und Martin, Schreiben vom 12.09.2012

Am Freitag, den 31. August 2012, haben wir die in der Stadt ausgelegte Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sandelzhausen-Mitte“ angesehen.

Hiergegen haben wir größte Bedenken und Einwendungen.

I. Ausbau der Schulstraße

Als Anlieger an der Schulstraße ist uns zum zweiten geplanten Bauabschnitt aufgefallen, dass die Planung vorsieht – soweit uns ersichtlich -, im Zuge der Erweiterung des Baugebietes den Ausbau der Schulstraße zur Verbindungsstraße vorzunehmen. Einwendungen hiergegen haben wir im Nachfolgenden ausgeführt:

1. Vergessen Sie, dass der Kindergarten und die Grundschule in dieser Straße sind? Das Verkehrsaufkommen der Eltern, die ihre Sprösslinge mit dem Auto zu Schule und KiGa fahren ist jetzt schon sehr hoch. Wenn die Straße ausgebaut wird- wenn auch nur als Zufahrtsmöglichkeit für die neu geplante Siedlung „Sandelzhausen Mitte“ - ist dieses Verkehrsaufkommen noch höher und stellt eine massive Gefährdung der Kinder dar. Das kann doch von der Stadt so nicht gewollt sein!

Im Zuge des neuen Baugebietes „Am Kindergarten“ wurde die Zufahrt über die Schulstraße auch nicht freigegeben. Dort wurden Pfosten eingezogen, um den Durchfahrtsverkehr zu verhindern. Dann kann doch sicher nicht gewollt sein, dass die komplette Schulstraße als Straße ausgebaut wird, um von dieser Seite aus den Verkehr zur Schule und KiGa zu führen.

2. Die derzeit bestehenden Straßenverhältnisse in der Schulstraße sind überhaupt nicht auf ein erhöhtes – durch die Anbindung an das Baugebiet “Sandelzhausen-Mitte BA II“ entstehendes - Verkehrsaufkommen und eine solche starke Befahrung ausgelegt. Durch die Eingrenzung der Straße durch Hänge ist ein Ausbau nur schwer möglich. Es muss sehr viel Erdreich und auch durchaus erhaltenswerte Bäume und natürlicher Lebensraum und Sträucher entfernt werden um eine Straße für einen Ausbau zu erweitern.

Im Weiteren ist eine Befahrung zu Beginn der Kindergarten- und Schulzeiten mehr als problematisch. Dadurch, dass zu wenige Parkmöglichkeiten vorhanden sind, ist eine „normale“ Befahrung jetzt schon sehr schwierig, wir möchten uns gar nicht vorstellen wie chaotisch zu diesen Zeiten eine Befahrung sein wird und welches Gefahrenpotential dann vorhanden sein wird.

3. Die derzeit stattfindende Planung der Erweiterung der Ringstraße Mainburg - wie uns bereits von Seiten eines Stadtrates berichtet wurde - nach Sandelzhausen, Am Breitenrain - führend, würde diese enorme Verkehrsbelastung für die Schulstraße, den KiGa und die Schule noch um ein vielfaches erhöhen, das bedarf wohl keiner weiteren Erläuterung.

4. Ist der Hohlweg am Ende der Schulstraße nicht als Biotop ausgewiesen? Wieso muss im Zuge des Ausbaus dieses wunderschöne Fleckchen Holledau weichen?

Das können Sie doch nicht beabsichtigen, dass sämtliche Bäume – auch sehr alte Eichen - und Sträucher hier abgeholzt werden. Auch das Eingrenzen des Hohlweges durch Hänge rechts und links des Weges stellt ein einmaliges Gefühl von Erholung dar und wird selten so noch vorgefunden.

Sehr viele Tiere sind hier heimisch. Erst am Wochenende haben wir wieder einen jungen Salamander und eine junge Gelbbauchunke vor unserer Haustür gefunden. Ist dies nicht schützenswert? Nicht zu

vergessen ist die nichtgeschützte Population von anderen Wildtieren die sich hier niedergelassen haben, viele Vögel, Fasane, Rebhühner, Grünspechte, Mäusebussard, Hasen, Rehe, Blindschleichen, Eichhörnchen und auch Eidechsen sind hier oft zu sehen.

Es wird als Naherholungsgebiet von sehr vielen Bürgern genutzt. Sehr viele Einheimische können schon jetzt nicht fassen, dass dieses schöne Fleckchen als Baugebiet ausgewiesen werden soll. Wir denken mit dem Ausbau und der Abholzung des Hohlweges müssen Sie mit massivem Widerstand – zu Recht - aus der Bevölkerung rechnen.

Auch Schule und Kindergarten benutzen den Hohlweg gerne, nicht nur um Sport zu treiben, sondern hier werden sehr viele Exkursionen unternommen, um den Kindern praktisch das Naturerlebnis Holledau näher zu bringen.

5. Zu vergessen ist auch nicht, dass durch das Gefälle des Geländes viele Schwierigkeiten bei Regen bzw. Starkregen bestehen. Es tritt bei Starkregen vermehrt eine Bachbildung ein, die auch nicht der angelegte Graben auffangen kann. Hier wird zum Großteil die ganze Straße mit Regenwasser geflutet. Mitunter sprudelt aus jedem Mauselloch, dass sich am Hang hinter unserem Haus befindet, Regenwasser. Des Öfteren mussten wir schon unseren Keller „entwässern“, weil der Boden das Wasser nicht mehr aufnehmen konnte und in unser Haus eingedrungen ist. Wir sehen hier ein massives Problem mit der Entwässerung.

6. Unser Haus bzw. auch der Hauseingang ist direkt an die Straße bzw. an die Grundstücksgrenze gebaut. Sollte es zum Ausbau der Straße kommen, kann ich beim Verlassen des Hauses direkt die Straße betreten. Wir haben zwei kleine Kinder, dies stellt eine massive Gefährdung unserer Familie und auch eine unwahrscheinliche Beeinträchtigung der Lebensqualität dar.

7. Meinem Großvater, Herrn Heinrich Binder - dem damaligen Eigentümer der Schulstraße 9 - wurde vom damaligen Bürgermeister Spenger die Nutzung der Flächen um unser Grundstück erlaubt. Hier befinden sich unser Holzschuppen sowie ein kleiner Kinderspielplatz. Diese Nutzung besteht nunmehr schon länger als 30 Jahre. Für uns hat der Ausbau der Straße zu einer Verbindungsstraße den Abbruch des Holzschuppens und des kleinen Kinderspielplatzes zur Folge. Auch das stellt für uns ein großes Problem dar.

8. Wer soll den Straßenausbau denn finanzieren? Wir sind mit der derzeitigen Straße durchaus zufrieden und sehen nicht ein, eventuell anfallende Straßenausbaubeiträge für ein Bauvorhaben zu übernehmen, das wir überhaupt nicht haben wollen.

Der Hohlweg und die bereits bestehende Straße eignen sich bestenfalls als Fuß- und Radweg, was auch die kostengünstigere Variante wäre.

II. Bebauung an unsere westliche Grundstücksgrenze

Zur Bebauung an die westliche Grundstücksgrenze haben wir folgende Bedenken vorzubringen:

1. Der Hang hinter den beiden Grundstücken Schulstraße 9 + 11, ist zwar durch Gartenringe und Stützmauern befestigt, diese können aber dennoch den Hang nicht ganz befestigen. Im Laufe der Jahre wurde auch diese Befestigung durch die Bewegungen des Hanges nach vorne gedrückt. Bereits beim Bau der beiden Garagen, wurden ein Starkregen und der Hang dem Rohbau zum Verhängnis. Beim Bau der Garagen kam ein starker Sommerregen und hat eine Unmenge an Schlamm und Dreck vom Hang nach vorne gedrückt und die ganze Schalung umgeworfen. Es wurden zwei Tage benötigt, um den ganzen Schlamm und Lehm zu entfernen. Eine Bebauung oberhalb des Hanges ist unserer Meinung nach nicht möglich.

2. Auch sollten hier die Schwierigkeiten bei Regen und Starkregen bedacht werden und das Gefälle des Geländes. Es bestehen massive Schwierigkeiten bei Regen bzw. Starkregen, wie bereits oben erwähnt. Wir sehen auch hier ein massives Problem mit der Entwässerung und der Festigkeit des Hanges.

Bitte bedenken Sie, dass damals schon der Neubau des Feuerwehrhauses in der Schulstraße geplant wurde, und als vollkommen undurchführbar von der Stadt eingestuft wurde. So gestaltet es sich auch hier.

Dieses Vorhaben ist unseres Erachtens aus vielerlei Hinsicht nicht Durchführbar!

Die Stadt sollte in den Bebauungsplan „Sandelzhausen Mitte“ mehr Parkmöglichkeiten für Schule und Kindergarten mit einplanen und Fuß- und Radwege zu Schule und KiGa schaffen, statt einer weiteren Zufahrt, die nur eine Gefährdung für Schüler, Kinder, Anwohner und die Bevölkerung darstellt.

Zur Anhörung am Donnerstag, den 13. September werden wir persönlich erscheinen. Wir bitten aber dennoch die Stadt Mainburg, d. h. Herrn Bürgermeister Reiser, um ein persönliches Gespräch, um diese Problematik nochmals zu erläutern.

- Mit 8 : 1 Stimmen -

Würdigung:

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes im Deckblatt Nr. 114 wird auf den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Sandelzhausen-Mitte reduziert. Der Bedarf an Bauplätzen kann für den Ortsteil Sandelzhausen für die nächsten Jahre gedeckt werden. Sollte in einigen Jahren weiterer Bauflächenbedarf für Sandelzhausen bestehen, so ist in einem Rahmenplan zu klären, wie die Baugebiete Sandelzhausen-Mitte und Am Kindergarten-Erweiterung verbunden werden können und wie die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgen soll.

Durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes verändert sich der Oberflächenwasserabfluss im Bereich des Feldweges auf Fl.Nr. 866 der Gemarkung Sandelzhausen (Verlängerung der Schulstraße) nicht, da die ausgewiesene Fläche topographisch tiefer liegt.

1.6. Jansen Saskia und Görlich Michael, Schreiben vom 18.09.2012

Die Stadt Mainburg hat vor die Schulstraße im Zuge der Erweiterung des Baugebietes Sandelzhausen zu einer Verbindungsstraße auszubauen. Gegen diesen Ausbau der Schulstraße legen wir Einspruch ein und bitten Sie um Berücksichtigung.

Unser Sohn Patrick besucht zurzeit den Kindergarten und wird im nächsten Jahr voraussichtlich die Schule dort besuchen. Der Ausbau der Straße stellt unseres Erachtens eine massive Gefährdung der Kinder dar.

Die Parksituation zu den Stoßzeiten ist jetzt bereits problematisch; es sind viel zu wenige Parkplätze vorhanden. Die Schulbusse können teilweise nur erschwert durchkommen. Bei Festen wird ein Großteil der Schulstraße vollgeparkt. Wird die Straße ausgebaut, werden alle diese Fahrzeuge woanders halten und parken müssen, es findet wiederum eine massive Gefährdung der Kinder statt, da der Fußweg zum Fahrzeug entlang befahrener Straßen stattfindet.

Wir bitten Sie, die geplante Änderung der Schulstraße zu einer wichtigen Verbindungsstraße nochmals zu überdenken und eine Alternative zu wählen.

- Mit 8 : 1 Stimmen -

Würdigung:

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes im Deckblatt Nr. 114 wird auf den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Sandelzhausen-Mitte reduziert. Der Bedarf an Bauplätzen kann für den Ortsteil Sandelzhausen für die nächsten Jahre gedeckt werden. Sollte in einigen Jahren weiterer Bauflächenbedarf für Sandelzhausen bestehen, so ist in einem Rahmenplan zu klären, wie die Baugebiete Sandelzhausen-Mitte und Am Kindergarten-Erweiterung verbunden werden können und wie die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgen soll.

1.7. Rödl Hilde und Sepp, Schreiben vom 19.09.2012

Durch die Auslegung des Bebauungsplanes für das Baugebiet Sandelzhausen Mitte wurden wir aufmerksam auf den geplanten Ausbau der Schulstraße – wenn auch erst im zweiten Bauabschnitt.

Hiergegen möchten wir folgend Bedenken und Einwendungen vorbringen:

Jetzt liegt der Kindergarten etwas zurückgesetzt, so dass die Kinder nur eingeschränkt einer Verkehrsgefährdung ausgesetzt sind. Durch den Ausbau und die dadurch bestehende stärkere Befahrung sehen wir Probleme mit den Kindern. Die Kinder rennen den langen Weg vom Kindergarten zum Parkplatz nach unten. Die Eltern können meist gar nicht so schnell hinten nach. Durch den unübersichtlichen Weg zum und vom Kindergarten wird es den Eltern nur schwer möglich sein, den Kindern so schnell nach zu kommen, ohne dass es zu einer leichtsinnigen Gefährdung der Kinder durch den vermehrten Verkehr kommt. Bei den Schulkindern ist es auch nicht anders. Sehr viele Kinder werden mit dem Auto abgeholt. Meist wird von den Kindern die Straße überquert ohne auf den Verkehr zu achten.

Es ist jetzt schon ein Wunder, dass es bisher noch zu keinem tragischen Vorfall mit Autos und Kinder gekommen ist.

Die Schulstraße ist durch den Verkehr der Eltern zu den Stoßzeiten sehr stark frequentiert. Ein Ausbau der Schulstraße als Verbindungsstraße ist aus unserer Sicht daher überhaupt nicht möglich.

Es sind auch überhaupt nicht genügend Parkplätze vorhanden, so dass es unwillkürlich vor der Schule und bei der Zufahrt zum Kindergarten durch Elternfahrzeuge, Busse und Anlieger zu einem Verkehrsstau kommen wird, der sich schlimmstenfalls auf die Bundesstraße zurückstauen wird und auch dort zu einer Verkehrsgefährdung kommen wird.

Wir persönlich sind aus der Stadt aufs Land gezogen, um die Natur besser genießen zu können. Wir finden es schier ein Unding, dass der schöne Hohlweg am Ende der Schulstraße einer Verbindungsstraße weichen soll. Viele Leute – wir eingeschlossen – genießen den Spaziergang über diesen Weg. Dieser Weg darf nicht einer neuen Siedlung zum Opfer fallen!

- Mit 8 : 1 Stimmen -

Würdigung:

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes im Deckblatt Nr. 114 wird auf den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Sandelzhausen-Mitte reduziert. Der Bedarf an Bauplätzen kann für den Ortsteil Sandelzhausen für die nächsten Jahre gedeckt werden. Sollte in einigen Jahren weiterer Bauflächenbedarf für Sandelzhausen bestehen, so ist in einem Rahmenplan zu klären, wie die Baugebiete Sandelzhausen-Mitte und Am Kindergarten-Erweiterung verbunden werden können und wie die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgen soll.

2. Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung am 13.09.2012, im Rathaus der Stadt Mainburg. Fragen der Anwesenden wurden erörtert, Anträge wurden keine gestellt.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.08.2012 bis 20.09.2012 statt. Insgesamt wurden 30 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für ländl. Entwicklung
- Energienetze Bayern
- Erdgas Südbayern GmbH
- Kabel Deutschland
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Gesundheitswesen
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Tiefbau
- Polizeiinspektion Mainburg
- Regionaler Planungsverband Landshut
- Stadt Geisenfeld

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Markt Wolnzach vom 21.08.2012
- E.ON Netz GmbH vom 27.08.2012
- Vermessungsamt Abensberg vom 27.08.2012
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, Gemeinde Volkenschwand vom 29.08.2012
- Gemeinde Rudelzhausen vom 03.09.2012
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz vom 17.09.2012
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Städtebau vom 17.09.2012
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Abfallrecht vom 17.09.2012

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 22.08.2012

Zur geplanten Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 114 nehmen wir im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nachfolgend Stellung:

1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete
Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das neue Wohnbaugebiet ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen und die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sicherzustellen.
2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz
Das geplante Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Eine detaillierte Planung der künftigen Entwässerung einschließlich Niederschlagswasserkonzept ist zu erarbeiten. Dabei ist auch die Lösung der Niederschlagswasserproblematik aus dem Außeneinzugsgebiet aufzuzeigen.

Vor einer Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter halten wir -um evtl. Abflussbeschleunigungen entgegenzuwirken- die Anlage von Regenrückhalteeinrichtungen für gegeben. Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und ATV-Arbeitsblatt A117) zu dimensionieren. Dabei ist auch die Aufnahmefähigkeit des Einleitungsgewässers nachzuweisen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landratsamt Kelheim zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis.

3. Hinweise zur Bodenversiegelung und zu Versickerung von Niederschlagswasser
Wir schlagen vor, durch entsprechende Festlegungen die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken und bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dächern und Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern über eine breitflächige Versickerung dem Untergrund zugeführt wird.
4. Gewässer
Südlich des neuen Baugebietes verläuft der Sandelzbach. Gewässer sind durch den Umgriff nicht unmittelbar betroffen.

Auf Grund der Geländeneigung (30 m Höhenunterschied) ist mit wild abfließendem Wasser bei Starkregen oder Schneeschmelze zu rechnen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Für die geregelte Ableitung sind entsprechende Vorkehrungen und Anlagen vorzusehen und im weiteren Verfahren im Detail zu planen und zu dimensionieren.

5. Altlasten, Grundwasserverunreinigungen
Dem Wasserwirtschaftsamtes Landshut sind derzeit in diesem Gebiet keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim empfohlen.
6. Zusammenfassung
Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen unter Beachtung unserer vorstehenden Ausführungen keine grundsätzlichen Bedenken.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die genannten Vorgaben zur Regenwasserableitung werden beim Bebauungsplan berücksichtigt.

3.2 Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 29.08.2012

Zum o. g. Planungsvorhaben gibt das AELF Abensberg zu bedenken, dass durch das Planungsvorhaben 7,37 ha LF mit guter bis mittlerer Ertragsfähigkeit (L 3 Lß 76/73, L 4 Lß 68/65, L 4 D 64/60, sL 4 D 59/55)

dauerhaft für die Erzeugung von Nahrungsmitteln und Energie verloren gehen. Zusätzlich werden bei einem Kompensationsfaktor von 0,3, welcher nicht überschritten werden sollte, weitere 2,21 ha LF benötigt. Als Ausgleichsflächen sollte LF mit möglichst geringer Ertragsfähigkeit gewählt werden.

Erschließung und Bewirtschaftung der umliegenden Flurstücke muss weiterhin ohne Einschränkung möglich sein.

Da sich die nördlich angrenzende LF zum Planungsgebiet hin neigt sind ausreichende Schutzmaßnahmen bezüglich Oberflächenwassereintrag und Erosionsereignissen vorzunehmen.

Weitere Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit werden nicht formuliert.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes im Deckblatt Nr. 114 wird auf den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Sandelzhausen-Mitte reduziert. Der Bedarf an Bauplätzen kann für den Ortsteil Sandelzhausen für die nächsten Jahre gedeckt werden. Sollte in einigen Jahren weiterer Bauflächenbedarf für Sandelzhausen bestehen, so ist in einem Rahmenplan zu klären, wie die Baugebiete Sandelzhausen-Mitte und Am Kindergarten-Erweiterung verbunden werden können und wie die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgen soll.

Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplan-Entwurf festgelegt. Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin wie bisher möglich. Schutzmaßnahmen bezüglich Oberflächenwasser und Erosionen stellen die Flächennutzungsplan eingetragenen Grünflächen mit Regenrückhaltegräben dar.

3.3 Schreiben der Deutschen Telekom vom 03.09.2012

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:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

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 die Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- Eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

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 über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Hinweise werden beim Bebauungsplan berücksichtigt.

3.4 Schreiben des Staatlichen Bauamtes Landshut vom 04.09.20122.1 Grundsätzliche Stellungnahme

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

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine –

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,

die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

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

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

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

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt im Bereich der

- Ortsdurchfahrt der Staatsstraße 2049 von Abschnitt 500 Station 1,014 bis Abschnitt 500 Station 1,296.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen

Neuanbindung

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die im Betreff genannten Straße bei Abschnitt 500 Station 1,156, über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis.

Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune rechtzeitig vor Baubeginn den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).

Die Neuanbindung der Erschließungsstraße bei Abschnitt 500 Station 1,156 der St 2049 muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 40 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der St 2049 - mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der St 2049 zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 15 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach "Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001" ist einzuhalten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Sichtflächen

Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3,0 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAS-K).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

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

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme betrifft den Bebauungsplan und wird in der entsprechenden Abwägung gewürdigt.

3.5 Schreiben des Bayerischen Bauernverbandes vom 11.09.2012

Nach Rücksprache mit dem betroffenen Ortsverband nehmen wir wie folgt Stellung:

Die bauliche Entwicklung und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung fließen unmittelbar zusammen.

Es ist daher darauf zu achten, dass die künftigen Eigentümer über Emissionen und Immissionen, die aus der üblichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehen, informiert sind und auch hier eine Akzeptanz im Vorfeld abgeklärt worden ist.

Ebenso ist sicherzustellen, dass eine weitere Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe für die Zukunft nicht durch die Wohn-, bzw. Gewerbebebauung eingeschränkt wird.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.

3.6 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz vom 17.09.2012

Für den Bereich Sandelzhausen-Mitte bitten wir, die Ausführungen im Rahmen des Bebauungsplans zu beachten. Die darin aufgeführten Defizite hinsichtlich Eingriffsregelung und Artenschutz treffen auch für den Flächennutzungsplan und den darin enthaltenen Umweltbericht zu. Im Lageplan -alt- und in der Bestandsaufnahme sind die betreffenden Biotope zwar eingetragen, im Lageplan -neu- werden diejenigen, die komplett beseitigt werden, einfach nicht mehr dargestellt, ohne dass in der Begründung darauf eingegangen würde.

Für die weitere Entwicklung des Baugebietes bitten wir, Folgendes zu beachten:

Am Ostrand des neu ausgewiesenen Baugebietes befindet sich ein Hohlweg, der sowohl aus naturschutzfachlicher als auch aus kulturhistorischer Sicht von Bedeutung ist (Biotop Nr. 7336-142.001). Nach der vorliegenden Planung soll die künftige Bebauung unmittelbar an diesen Hohlweg anschließen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist in diesem Bereich ein Pufferstreifen (öffentliche Grünfläche) erforderlich, um Beeinträchtigungen durch angrenzende Privatnutzungen zu minimieren. Zudem ist bei der verkehrlichen Erschließung darauf zu achten, dass Eingriffe in den Hohlweg weitestgehend vermieden werden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Biotope werden entsprechend dem Bebauungsplan eingetragen. In Begründung und Umweltbericht werden die zu entfernenden Teilbereiche der Biotope erläutert.

3.7 Schreiben des Bayer.Landesamtes für Denkmalpflege vom 19.09.2012Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 114 von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht betroffen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Hinweise auf die genannten Artikel des Denkmalschutzgesetzes werden in die Begründung zum Flächennutzungsplan eingefügt.

3.8 Schreiben der E.ON Bayern AG vom 19.09.2012

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.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 15 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Den Standort haben wir im beigefügten Plan eingezeichnet.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme betrifft den Bebauungsplan und wird in der entsprechenden Abwägung gewürdigt.

3.9 Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 19.09.2012

Der Stadtrat der Stadt Mainburg hat am 24.07.2012 den Aufstellungsbeschluss für o. g. Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gefasst. Aufgrund des steigenden Bedarfs an Wohnbauflächen möchte die Stadt weitere Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauland darstellen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 12,8 ha. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan „Sandelzhausen - Mitte“ aufgestellt.

Der Bebauungsplan umfasst ein Gebiet von ca. 7,7 ha Fläche. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

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

Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP B VI 1.1 Z).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (LEP B VI 1.1 Z).

Auslegung

Der Planungsbereich verbindet die beiden bestehenden Wohngebiete im Osten und im Westen und schließt nördlich an das Dorfgebiet von Sandelzhausen an. Die benachbarten Flächen sind zum größten Teil bereits bebaut. Durch die Anbindung der Neubauf Flächen an die umgebende Bebauung kann die Zersiedelung der Landschaft reduziert werden. Die in der direkten Nachbarschaft bereits bestehenden Infrastrukturen bieten eine gute Grundlage für die Anwendung flächensparender Erschließungsformen. Den o. g. Zielen des LEP wird hinsichtlich der Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft und der Anwendung flächensparender Erschließungsformen entsprochen.

Gemäß o. g. Ziel des LEP besteht für die Gemeinden die Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dementsprechend sind unter anderem vorrangig die vorhandenen Potentiale in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Mainburg weist im Hauptort Mainburg rund 20 ha an Wohnbauflächen aus, die bis heute noch nicht umgesetzt wurden („Wohnen am Hopfenweg“, „Ganghoferweg“, „Ziegelstadel“). Diese Flächen befinden sich in Luftlinie ca. 1,5 km vom

vorliegenden Planungsbereich entfernt, die Fahrtzeit zwischen den beiden Standorten beträgt mit dem PKW wenige Minuten. Trotz der o. g. bestehenden Reserveflächen hat sich die Stadt entschlossen, in relativer Nähe zu diesen neue Wohnbauflächen im Umfang von 12,8 ha im Ortsteil Sandelzhausen auszuweisen. Auch in den an den Planungsbereich angrenzenden Wohngebieten bestehen noch Reserveflächen im Umfang von rund 3 ha.

Der zusätzliche Flächenbedarf ist in den Begründungen zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan nicht ausreichend dargestellt. Zunächst ist der zu erwartende Flächenbedarf den vorhandenen Reserveflächen gegenüberzustellen. Soweit die beabsichtigten Entwicklungen nicht oder nicht in vollem Umfang auf Reserveflächen untergebracht werden können, ist dies noch ausführlicher zu begründen. In Anbetracht des erheblichen Umfangs der geplanten Neuausweisung ist der zu erwartende Flächenbedarf auf Basis einer belastbaren Prognose für die nächsten 10 Jahre nachzuweisen. Die Erforderlichkeit der neu auszuweisenden Flächen ist unter Berücksichtigung dieser Prognose anhand einer Flächenbilanz zu begründen. Die geplante Neuausweisung bietet auf Ebene des Flächennutzungsplans bei Anwendung des geplanten Maßes der baulichen Nutzung grob überschlagen Wohnraum für rund 300 Personen. Hinzu kommt Wohnraum für geschätzt weit über 500 Personen in den o. g. Reserveflächen. Laut Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung konnte die Stadt in den vergangenen 10 Jahren zwar deutliche Einwohnerzuwächse verzeichnen und kann auch in Zukunft mit Wachstum rechnen, insgesamt scheinen die geplanten Neuausweisungen zusammen mit den vorhandenen Reserven aber zu groß dimensioniert. Die vorliegenden Entwürfe des Flächennutzungs- und Bebauungsplans stehen daher zumindest in erheblichem Konflikt mit dem o. g. LEP-Ziel der Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden.

Laut Auskunft der Stadt hat sich diese zum Ziel gesetzt, innerhalb der nächsten 15 - 20 Jahre ein Wachstum der Bevölkerung auf rund 20.000 Einwohner zu erreichen. Grundlage für diese Zielsetzung sind unter anderem der geplante Anschluss der Stadt an den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund und der Ausbau des Schulstandorts Mainburg. Diese Faktoren sollten in der Begründung der vorliegenden Planung und in der o. g. Bedarfsprognose Berücksichtigung finden. Das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1986 dokumentierte Planungsziel der baulichen Entwicklung des Hauptortes in den Bereichen Hopfenweg, Ganghoferweg, Ziegelstadel soll laut Auskunft der Stadt zwar mittelfristig weiter verfolgt werden, ihre Planungsziele hat die Stadt aber insofern geändert, als sich die bauliche Entwicklung nun zuerst auf den Ortsteil Sandelzhausen konzentriert. Daher sollten – in Abhängigkeit des Ergebnisses der Bedarfsprognose – jene Flächen in den Bereichen Hopfenweg, Ganghoferweg, Ziegelstadel, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans als potentielle städtebauliche Entwicklungsflächen identifiziert wurden, deren Realisierung aber bis heute nicht möglich war und offensichtlich auch mittelfristig nicht möglich ist zu Gunsten der neu auszuweisenden Flächen im Bereich Sandelzhausen aus der Darstellung des Flächennutzungsplans heraus genommen werden.

Zusammenfassung

Grundsätzlich besteht mit der vorliegenden Planung Einverständnis, zumal die Neubauf Flächen in angebundener Lage geschaffen werden und gute Möglichkeiten zur Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen bieten. Der Umfang der neu auszuweisenden Bauflächen geht jedoch in Verbindung mit den bestehenden Flächenreserven voraussichtlich über den tatsächlichen Bedarf hinaus. Daher stehen die vorliegenden Entwürfe – insbesondere da ein detaillierter Bedarfsnachweis fehlt – zumindest in erheblichem Konflikt mit dem Ziel des LEP hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, auch wenn der grundsätzlichen Intention und Zielsetzung der Planung zuzustimmen ist. Eine qualifizierte Bedarfsprognose unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Potentiale ist als Nachweis für einen zusätzlichen Flächenbedarf der Begründung beizufügen. Eine abschließende Beurteilung der vorliegenden Entwürfe kann erst auf Basis dieser Prognose erfolgen. Es wird – in Abhängigkeit des Ergebnisses der Bedarfsprognose – empfohlen, bereits ausgewiesene aber nicht verfügbare Flächen in entsprechendem Umfang zu Gunsten der vorgelegten Planung aus der Darstellung des Flächennutzungsplans heraus zu nehmen, um dem Bedarf an Wohnbauland gerecht zu werden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes im Deckblatt Nr. 114 wird auf den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Sandelzhausen-Mitte reduziert. Der Bedarf an Bauplätzen kann für den Ortsteil Sandelzhausen für die nächsten Jahre gedeckt werden. Sollte in einigen Jahren weiterer Bauflächenbedarf für Sandelzhausen bestehen, so ist in einem Rahmenplan zu klären, wie die Baugebiete Sandelzhausen-Mitte und Am Kindergarten-Erweiterung verbunden werden können und wie die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgen soll.

3.10 Schreiben des Bundes Naturschutz in Bayern e. V. vom 23.09.2012

Die Kreisgruppe Kelheim des Bund Naturschutz nimmt dazu wie folgt Stellung:

Gegen den Vorentwurf zum Bebauungsplan- und Grünordnungsplan Sandelzhausen – Mitte hat der Bund Naturschutz erhebliche Bedenken.

Begründung:

Bei allem Verständnis für den Mangel an Wohnbaugrundstücken im Raum Mainburg halten wir vor allem die geplante Größe der beiden Bauabschnitte für bedenklich. Die Hügellandschaft mit seinen Ranken um Sandelzhausen ist typisch für die Hallertau. Eine Bebauung über den Hang hinaus auf die Kuppe ist aus unserer Sicht städtebaulich und auch hinsichtlich des Landschaftsbildes sehr bedenklich.

Desweiteren sehen wir die verkehrstechnische Erschließung auf Grund des zu erwartenden Verkehrs für sehr problematisch. Dies dürfte auch insgesamt für die Infrastruktur von Sandelzhausen gelten die mit der geplanten Größe der Baugebiete sicherlich an ihre Grenzen kommt.

Als Naturschutzverband erkennen wir den Ansatz die vorhandenen Biotope in die Planungen einzubeziehen. Trotzdem dürfte der Siedlungsdruck (Naherholung) insbesondere bei dem 2. Bauabschnitt sehr erheblich sein.

Der Hohlweg im Nordosten des Gebietes stellt für uns eine Art Naturdenkmal dar wie es in der Hallertau nicht mehr so häufig zu finden ist und darf zukünftig auf keinen Fall gefährdet werden.

Insgesamt tun wir uns schwer den „ökologischen“, sozialen Modellcharakter des Vorhabens zu erkennen. Vieles darf heute schon als ökologischer Standard angesehen werden, wo sind zum Beispiel Generationen übergreifende Bauformen; Gemeinschaftsflächen, autofreie Bereiche, die nachhaltiges Bauen ausmachen.

Natürlich sind wir nicht gegen den Bau einer Kinderkrippe. Diese ließe sich aber auch in einem kleineren der Landschaft besser angepassten Baugebiet verwirklichen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes im Deckblatt Nr. 114 wird auf den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Sandelzhausen-Mitte reduziert. Der Bedarf an Bauplätzen kann für den Ortsteil Sandelzhausen für die nächsten Jahre gedeckt werden. Sollte in einigen Jahren weiterer Bauflächenbedarf für Sandelzhausen bestehen, so ist in einem Rahmenplan zu klären, wie die Baugebiete Sandelzhausen-Mitte und Am Kindergarten-Erweiterung verbunden werden können und wie die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgen soll.

Durch die Reduzierung des allgemeinen Wohngebietes wird der Hohlweg in der Verlängerung der Schulstraße nicht beeinträchtigt. Durch die Ausweisung des Baugebietes Sandelzhausen-Mitte wird der Ortskern von Sandelzhausen gestärkt. Eine Kuppenbebauung erfolgt nicht. Durch die Schaffung von Bauplätzen für junge Familien wird die Grundschule Sandelzhausen und der Kindergarten gestärkt. Durch den Erhalt der Grundschule Sandelzhausen wird vermieden, dass die Sandelzhausener Kinder in die Grundschule Mainburg gefahren werden müssen.