

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mainburg mit Deckbl.-Nr. 115 für den Bereich "Stubenäcker" in Leitenbach;

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 10.07.2014 bis 18.08.2014 statt.

Es wurden keine Einwände bzw. Anregungen geäußert.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 10.07.2014 bis 18.08.2014 statt. Insgesamt wurden 33 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk AG, Kundencenter Pfaffenhofen
- Bund der Selbständigen - Gewerbeverband Bayern e.V.
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Telekom AG
- E.ON Netz GmbH
- Energienetze Bayern GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH
- Freiwillige Feuerwehr Mainburg, 1. Kommandant Robin Bauer
- Höhere Landesplanungsbehörde
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
- Kreisbrandrat Nikolaus Höfler
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landratsamt Kelheim, Abfallwirtschaft
- Landratsamt Kelheim, Gesundheitswesen
- Landratsamt Kelheim, Straßenverkehrsrecht
- Landratsamt Kelheim, Tiefbau
- Landratsamt Kelheim, Wasserrecht
- Polizei Mainburg
- Regionaler Planungsverband
- Staatl. Bauamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern, Schreiben vom 10.07.2014
- Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 21.07.2014
- Landratsamt Kelheim, Naturschutz und Landschaftspflege, Schreiben vom 01.08.2014
- Vermessungsamt Abensberg, Schreiben vom 01.07.2014
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, Schreiben vom 30.06.2014

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 17.07.2014

Der Planungsgrundlage können wir grundsätzlich folgen. Wir möchten in diesem Zuge jedoch darauf hinweisen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verschiedene Handwerksbetriebe befinden. Der branchentypischen Eigenart der Betriebe nach können von diesen auch betriebsbedingte Emissionen, insbesondere Schallemissionen bzw. auch betriebsbedingter oder kundenseitiger Verkehrslärm mit Ladetätigkeiten in den Früh- und Abendstunden, ausgehen. Mögliche Emissionen gilt es bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Generell ist anzuführen, dass sich die Entfaltungsmöglichkeiten des Handwerks zunehmend erschweren. Zusätzlich werden früher selbstverständliche Formen des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten von vielen Einwohnern heutzutage oft nicht mehr akzeptiert. Der Standortsicherung der bestehenden Handwerksbetriebe sollte somit, speziell auch unter dem Gesichtspunkt immissionsschutzrechtlicher Problematiken, eine hohe Bedeutung zukommen. Eine verträgliche Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten ist angesichts der heutigen Herausforderungen in den Bereichen der Demographie, der Energiepolitik und des Klimaschutzes das Konzept für die Zukunft. Dazu trägt das Handwerk, das als modernes und zukunftsweisendes Gewerbe weiterhin in Städten und Gemeinden „sichtbar“ bleiben sollte, mit seiner klein- und mittelbetrieblichen Struktur maßgeblich bei.

Wir können der Aufstellung des Bebauungsplanes zustimmen, insofern sich die Standortqualität für die bestehenden Handwerksbetriebe nicht verschlechtert. Die Handwerksbetriebe dürfen in der Ausübung ihres Betriebes sowie bei eventuellen Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden. Außerdem muss der Bestandsschutz ausreichend gewahrt werden.

Weitere Informationen, die gegen die übrigen Planungen sprechen, liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird zur Kenntnis genommen. Bestehende Handwerksbetriebe sind durch die Planung nicht unmittelbar betroffen. Das Landratsamt Kelheim, Abt. Immissionsschutz, wurde im Verfahren beteiligt. Von dort wurden diesbezüglich keine Bedenken vorgebracht. Eine weitergehende Beschlussfassung ist somit nicht erforderlich.

3.2 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 01.08.2014

Belange des Städtebaus

Aus städtebaulicher Sicht wird bezüglich der geplanten Flächennutzungsplanänderung auf die Stellungnahme vom 18.02.2014 verwiesen.

(Nachrichtlicher Inhalt der Stellungnahme vom 18.02.2014:

„Aus städtebaulicher Sicht wird der geplanten Flächennutzungsplanänderung nicht zugestimmt.

Die kleine landwirtschaftlich geprägte Ortschaft Leitenbach erstreckt sich bandartig südlich und nördlich entlang der Dorfstraße.

In den letzten Jahren wurden zur Sicherstellung der Bauentwicklung in Leitenbach am westlichen Ortszugang zwei neue Baugebiete konzipiert. Im Baugebiet „Leitenbach West“ steht noch eine Bauparzelle zur Verfügung. Das angrenzende rechtskräftige Baugebiet „An der Dorfstraße“ wurde bisher noch nicht umgesetzt. Hier stehen für den örtlichen Bedarf sieben neue Bauparzellen zur Verfügung.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf den nordwestlichen Bereich von Leitenbach und würde zu einer Verfestigung einer bestehenden Splittersiedlung führen.

Die vorliegende geplante Flächennutzungsplanänderung ist aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar, da neben den bereits aufgeführten leeren Bauparzellen am östlichen Ortsrand im Bereich der Flurstücke Nrn. 491 und 492/5 zusätzlich bereits erschlossene Bauparzellen für den örtlichen Bedarf vorhanden sind.“).

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Städtebau, wird zur Kenntnis genommen. Es wurden keine neuen Gesichtspunkte vorgetragen. Die Stellungnahme vom 18.02.2014 wurde in der 6. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mainburg am 03.06.2014 gewürdigt. Eine weitergehende Beschlussfassung ist nicht notwendig.

(Nachrichtlicher Inhalt der Würdigung vom 03.06.2014:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Städtebau, wird zur Kenntnis genommen. Die Planung nutzt entsprechend LEP 3.2 Z (siehe 3.4 Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 11.02.2014) Potenziale der Innenentwicklung, da die Bebauung an einem bereits vorhandenen, bisher nur einseitig bebauten Eigentümerweg geplant ist. Damit lässt sich der Landverbrauch in der Relation von bis zu 20 % reduzieren, die gegenüber einer Bebauung für die eine verkehrliche Erschließung erst bereitgestellt werden muss. Auch der Punkt (LEP 3.1 G), wonach die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden soll, ist erfüllt. Aus Leitenbach sind aufgrund fehlender Bauflächen in den letzten Jahren mehrere junge Familien, z.B. nach Ratzenhofen (Gemeindebereich Elsendorf), abgewandert. Die Planung soll einer weiteren Abwanderung entgegenwirken.

Die im Baugebiet „Leitenbach West“ freie Bauparzelle Fl. Nr. 959/7 gehört dem Eigentümer von Anwesen Stubenäcker 1 und ist zur Bebauung für einen Nachkommen vorgesehen. Wenn das Baugebiet „Stubenäcker“ genehmigt wird, ist das o.g. Baugrundstück Fl.-Nr. 959/7 zum Verkauf an eine bauwillige dorf-ansässige Person vorgesehen.

Die Flächen im Bebauungsplan "An der Dorfstraße" sind noch nicht erschlossen, sie sind momentan als landwirtschaftliche Fläche verpachtet. Mit der Nutzung dieser Flächen als Bauland ist kurzfristig nicht zu rechnen.

Derzeit gibt es im landwirtschaftlich geprägten Ort Leitenbach kein Baugrundstück zu erwerben. Im FNP dargestellte Dorfgebietsflächen stehen nicht zur Verfügung, da diese den landwirtschaftlichen Betrieben dienen.

Um den dringenden Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken zu können und der Abwanderung vorzubeugen, wird an der Planung festgehalten.)

Belange des Immissionsschutzes

Folgender Hinweis wurde im Verfahren aufgenommen:

„Es ist darauf hinzuweisen, dass sich auf der privaten Grünfläche vier Mufflonschafe zur Beweidung der Fläche befinden. Somit könnten Geruchsbelästigungen auftreten. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist zu empfehlen, die Tierzahl auf vier Stück zu begrenzen bzw. einen großen Abstand zwischen Wohngebäuden und Tierstallung mit Mistlagerung einzuhalten, da ansonsten aus fachlicher Sicht ein Nutzungskonflikt zum allgemeinen Wohngebiet aus besteht.“

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den oben genannten Flächennutzungsplan.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz, wird zur Kenntnis genommen. Bedenken wurden keine vorgebracht, eine weitere Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

3.3 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 01.07.2014

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben wir zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainburg durch Deckblatt Nr. 115 (Vorentwurf) mit Schreiben vom 21.01.2014 Stellung genommen.

Unsere Ausführungen würdigte der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Mainburg in seiner Sitzung am 03.06.2014. Unsere Ausführungen wurden dabei entsprechend berücksichtigt. Die Ausführungen aus unserer vorangegangenen Stellungnahme haben auch für den vorliegenden Entwurf Gültigkeit und sind zu beachten.

(Nachrichtlicher Inhalt der Stellungnahme vom 21.01.2014:

„Gegenüber der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 115 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im weiteren Verfahren sind folgende grundlegende Anforderungen zu beachten:

- Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage vor Bezugsfertigkeit.
- Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Entwässerung im Trennsystem).
- Zur Reduzierung des abzuleitenden Oberflächenwassers ist unverschmutztes Niederschlagswasser, soweit möglich, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. zur Brauchwassernutzung heranzuziehen.
- Die Bebauung südlich des Stubenäckerwegs wird auf Grund der Gewässernähe als kritisch angesehen.
- Der Versiegelungsgrad ist auf das zwingend notwendige Maß zu beschränken.
- Entlang des Leitenbaches ist ein mindestens 10 m breiter Uferstreifen von jeglicher Bebauung, Auffüllung oder Einfriedung frei zu halten.“)

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Es wurden keine neuen Gesichtspunkte vorgetragen. Die Stellungnahme vom 21.01.2014 wurde in der 6. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mainburg am 03.06.2014 gewürdigt. Eine weitergehende Beschlussfassung ist nicht notwendig.

(Nachrichtlicher Inhalt der Würdigung vom 03.06.2014:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1. und 2.:

Wie in der Begründung zum Flächennutzungsplan unter 2.3 Versorgungsanlagen dargestellt, wird wie in der Stellungnahme angefordert

- *die Wasserversorgung zentral durch ZwVzWV Hallertauer Gruppe mit Trink- und Brauchwasser versorgt,*
- *die Entwässerung im Trennsystem erfolgen und das anfallende Schmutzwasser über Sammelleitungen der kommunalen Kläranlage zugeführt.*

Zu 3.:

Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sorgen dafür, dass unverschmutztes Niederschlagswasser soweit möglich, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern ist bzw. zur Brauchwassernutzung herangezogen wird.

Zu 4.:

Durch die Umsetzung der Forderung nach dem Schutzstreifen am Leitenbach (siehe Punkt 6) wurden im Bebauungsplan die Baugrenzen der Flächennummern 4 - 6 angepasst. Dadurch wird die Möglichkeit der Bebauung in der Gewässernähe ausgeschlossen und der kritischen Sicht des WWA entgegengewirkt.

Zu 5.:

Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sorgen für die Verringerung des Versiegelungsgrades.

Zu 6.:

Entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan sorgt für die Freihaltung geforderter Schutzfläche und schließt jegliche Bebauung, Auffüllung oder Einfriedung mit einem mindestens 10 m breiten Uferstreifen aus.

An der Planung wird festgehalten und die hier formulierten Anforderungen im Bebauungsplan umgesetzt.)

Bei diesem Tagesordnungspunkt war **StR Pöppel** nicht anwesend.