Bebauungs- und Grünordnungsplan "Salvatorberg";
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 20.05.2016 bis 20.06.2016 statt. Es wurden vier schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung am 09.06.2016 im Rathaus der Stadt Mainburg mit drei mündlichen Anregungen seitens der Bürger.

1.

Der Eigentümer Fl.-Nr. 124 erkundigt sich, was auf dem Grundstück Fl.-Nr. 124 denn möglich sei. Vorrangige Fragen sind, ob ein Zaun errichtet und ob beispielsweise ein Gemüsegarten angelegt werden dürfe.

Die Eigentümerin Fl.-Nr. 124 hat das Grundstück Fl.-Nr. 124 vor Jahren geerbt und überlegt eine Verpachtung oder einen Verkauf. Hier sei natürlich wichtig zu wissen, was sie Interessenten sagen könne. Auch fragt sie, ob ein Vorkaufsrecht bestehe. Sie informiert die Anwesenden, dass das Grundstück früher ein umzäunter Obstgarten war.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Der überwiegende Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 124 ist im derzeitigen Bebauungsplanentwurf als zu erhaltende Hecke festgesetzt. Lediglich für den östlichen Bereich ist eine private Grünfläche – naturnahe Bereiche – vorgesehen worden. Ziel der grünordnerischen Festsetzung im Bebauungsplan ist die Sicherung der bestehenden Grünstrukturen auf dem Salvatorberg. Zu diesem Zweck wurden für jedes Grundstück detailliert die bestehenden Grünstrukturen aufgenommen. Hierbei ergaben sich drei wesentliche Bestandteile, nämlich die naturnahen Waldflächen, die öffentlichen und die privaten Grünflächen. Letztere lassen sich in bestehende Hausgärten sowie in naturnahe Bereiche im Übergang zu Hecken und Waldflächen einteilen. Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind die privaten Grünflächen – naturnahe Bereiche – im Nordteil des Bebauungsplangebiets bis zur Kellerstraße (und damit auch im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 124) mit fließenden Übergängen zu den Hecken und Waldrandbereichen von besonderem Wert. Durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan soll diese extensive Nutzung der Flächen nachhaltig sichergestellt werden.

Dies zugrunde gelegt sind auf dem Grundstück Fl.-Nr. 124 lediglich solche Maßnahmen zulässig, die die Hecke sowie die bestehenden naturnahen Bereiche erhalten und sichern. Sonstige Nutzungen, wie z.B. die Anlegung eines Gemüsegartens und die Errichtung eines Zaunes, sind nicht zulässig. Hierzu wäre die Festsetzung einer privaten Grünfläche – Hausgarten – notwendig, was jedoch nicht der derzeitigen Grundstückssituation entsprechen würde.

Ein Vorkaufsrecht der Stadt Mainburg besteht an dem Grundstück derzeit nicht.

2.

Der Eigentümer Fl.-Nr. 208/7 spricht sowohl für sein Grundstück als auch für das seiner Mutter (Fl.-Nr. 199/6 und 208/7). Er teilt mit, dass nach Umbaumaßnahmen am Wohngebäude nun auch noch die Außenanlagen Zug um Zug in den nächsten Jahren gestaltet werden sollen. Es sei eine Leitung für ein Blockheizkraftwerk im Grundstück, auch ein Bienenhaus usw. Die Zugänglichkeit müsse gewährleistet

sein. Auch möchte er die teilweise noch vorhandenen Mäuerchen erneuern. S.E. sei kein Wald auf den Grundstücken, sondern vielmehr Apfel- und Kirschbäume und Robinien.

Der Eigentümer moniert, dass die Grenze des Geltungsbereichs teilweise durch sein Wohngebäude verlaufe.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Es erfolgt eine Überprüfung vor Ort. Das Planungsbüro wird einen Termin mit dem Eigentümer vereinbaren, den Bestand an Gehölzen und Stützmauern aufnehmen und den Bebauungsplan gegebenenfalls anpassen.

Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke Fl.-Nrn. 199/6 und 208/7 eine Fläche für Wald sowie eine private Grünfläche - Hausgarten – fest. Die Bereiche, in denen der Eigentümer in den kommenden Jahren die Gestaltung der Außenanlagen plant, liegen im Bereich der privaten Grünfläche. Hauptmerkmal einer privaten Grünfläche ist im Wesentlichen eine begrünzte, d.h. mit Pflanzen verschiedener Art bepflanzte Fläche, die einem bestimmten städtebaulichen Zweck dient. Grundsätzlich handelt es sich bei den Grünflächen um solche Flächen, die nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. Allerdings können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung bestimmte Maßnahmen und auch bauliche Anlagen zulässig sein. Im Rahmen der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist aus Sicht der Stadt die Errichtung von Garten- und Stützmauern zulässig, sofern sie der Nutzung des Grundstücks als Hausgarten dient. Ebenso sind auch Durchwegungen zulässig, wenn sie der Hausgartennutzung dienen.

Es ist richtig, dass in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein kleiner Teil des bestehenden Wohnhauses auf dem Anwesen Fl.-Nr. 199/6 und 199/7 einbezogen worden ist. Der Bebauungsplan wird diesbezüglich angepasst und das Wohnhaus komplett aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

3. Schreiben Eigentümer Fl.-Nrn. 208/7 und 199/6 und 199/7 vom 19.05.2016

Hiermit widerspreche ich dem Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Salvatorberg" der Stadt Mainburg.

Insbesondere bei den Grundstücken mit den Flurnummern 199/6, 208/7 (Achtung geänderte Flurnummer seit 2.08.2012), 205, 206, 206/1, 210, 210/6, 210/2. Zum Bewirtschaften und zur Sicherung der darunterliegenden Gebäude auf der Flurnummer 208/7 ist es dringend erforderlich, vorhandene Garten- und Stützmauern zu erneuern, zu ersetzen bzw. zu erweitern oder neu anzulegen. Einige Wege wurden in den letzten Jahren durch den Bau einer Fernwärmeleitung zerstört und müssen neu angelegt werden.

Des Weiteren muss die Möglichkeit zum Ausbau, zur Wartung und Instandsetzung des bereits installierten Fernwärme- und Stromnetzes zu allen Nachbarn sichergestellt werden.

Außerdem befindet sich auf den Grundstücken 208/7 und 199/6 eine Imkerei. Zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit soll der Transport der dazu nötigen Dinge, unter anderem die Bienenvölker selbst über einen Wirtschaftsweg durch beide Grundstücke sichergestellt werden. Für diesen sind weitere Hangsicherungsmaßnahmen notwendig.

Außerdem soll eines der Gebäude als Bienenhaus dienen und entsprechend funktionell ausgestattet werden.

Die Gebäude selbst sind laut dem Vermessungsplan bereits als Nebengebäude deklariert. Ein Wiederaufbau muss jederzeit möglich sein.

Zur laufenden Instandhaltung und Werterhaltung der Gebäude sowie des Gartens soll der bereits für die Imkerei vorgesehene Weg genutzt werden.

Im Grundstück 199/6 verläuft die Grenze des Geltungsbereiches direkt durch das Gebäude. Davon ist generell Abstand zu nehmen.

Des Weiteren würde der Geltungsbereich in diesem Grundstück auch den für die Zukunft geplanten Pool und die Gartenanlage miteinschließen und dessen Bau und Verwirklichung unmöglich machen. Das u. a. dafür ausgelegte BHKW wäre unwirtschaftlich. Abgesehen davon kommt es dadurch zu einer extremen finanziellen Entwertung des Besitzes. Dies gilt im Übrigen auch für die Flurnummer 208/7. Zwischen den beiden Grundstücken besteht ein Fußweg, der weiter befestigt werden muss, um gefahrlos und schnell zwischen den Gebäuden hin und her wechseln zu können. Dazu sind auf dem Grundstück 199/6 und 208/7 weitere Stützmauern nötig.

Außerdem befindet sich auf den beiden Flurnummern kein schützenswerter Baum- und Pflanzenbestand, hier handelt es sich überwiegend um Neophyten (u. a. Robinia pseudoacacia).

Die Bäume müssen zur Verkehrssicherung regelmäßig gefällt werden, da es in den vergangenen Jahren durch stärkere Winde und vermehrte Unwetter zu herabfallenden Ästen und sogar ganzen Bäumen gekommen ist.

Der eingereichte Vorentwurf schließt die Grundstücke 205, 206, 206/1, 210, 210/6 und 210/2 komplett aus. Das wäre für ein schlüssiges Gesamtkonzept aber dringend erforderlich, da sich diese Grundstücke direkt auf gleicher Ebene mit dem Kloster und der Kirche befinden. Eine weitere Bebauung ist gerade hier aber nicht wünschenswert. Der Ausschluss dieser Grundstücke führt zwangsläufig zu einer Benachteiligung und Ungerechtigkeit gegenüber den vom Plan betroffenen anderen Grundbesitzern.

- Mit 8 : 1 Stimmen -

Beschluss:

Bezüglich der von den Eigentümern genannten Bewirtschaftungsmaßnahmen (Garten- und Stützmauern, Wege) wird auf die Ausführungen zu den mündlichen Anregungen der Eigentümer Fl.-Nr. 199/6 und 208/7 verwiesen, ebenso bezüglich der Grenze des Geltungsbereichs, die derzeit durch das Wohngebäude verläuft.

Der Wartung und Instandsetzung des installierten Fernwärme- und Stromnetzes stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

Der Stadt war bislang nicht bekannt, dass sich auf den Grundstücken 208/7 und 199/6 eine Imkerei befinden soll. Selbst wenn Bienen auf den Grundstücken in irgendeiner Form gehalten werden sollten, wäre hierfür weder die Anlegung eines Wirtschaftsweges noch ein Bienenhaus erforderlich.

Die bestehenden Nebengebäude sind in dem Bebauungsplan als Bestand aufgenommen. Sie sind in ihrem Bestand geschützt. Weitergehende Festsetzungen sind seitens der Stadt für diese Gebäude nicht gewünscht, insbesondere sollen sie nicht als Flächen für Nebenanlagen festgesetzt werden. Anders als die übrigen im Bebauungsplan bestehenden und als solche festgesetzten Nebenanlagen dienen diese Gebäude nicht der auf dem Grundstück bestehenden Hauptnutzung und sind dieser auch nicht räumlich zugeordnet. Sie befinden sich inmitten des Bereichs, der als private Grünfläche geschützt werden soll. Diesem Zweck würde es widersprechen, über den Bestand hinausgehende Nutzungen in diesem Bereich zuzulassen.

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche steht der Anlegung eines Gartens nicht entgegen, entspricht vielmehr der festgelegten Zweckbestimmung „Hausgarten“. Die Errichtung eines Schwimmbades im Bereich der privaten Grünfläche ist nicht zulässig und von der Stadt auch nicht gewünscht. Die geschlossene Bebauung endet mit dem nördlichen Abschluss des Anwesens Fl.-Nr. 208/7 und stellt sich nach Einschätzung der Stadt als Außenbereich dar. Dieser Bereich soll – wie oben bereits ausgeführt – von baulichen Anlagen freigehalten und die bestehenden Grünstrukturen geschützt werden. Dem würde die Errichtung eines Schwimmbades in diesem Bereich widersprechen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kommt es nicht zu einer finanziellen Entwertung des Besitzes. Der Bebauungsplan greift die vorhandenen Grünstrukturen auf und schützt diese durch entsprechende planerische Festsetzungen. Bereits jetzt sind die Flächen nach Einschätzung der Stadt Außenbereichsflächen, jedenfalls aber endet die Bebauung südlich dieser Flächen. Die Stadt möchte auch künftig die Freihaltung dieser Flächen von baulichen Anlagen sichern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Ausübung der Verkehrssicherungspflicht nicht entgegen. Notwendige Verkehrssicherungsmaßnahmen sind stets zulässig.

Für die Grundstücke Fl.-Nrn. 205, 206, 206/1, 210, 210/6 und 210/2 sieht die Planungskonzeption der Stadt im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen vor. Hieran hält die Stadt auch auf der Ebene des Bebauungsplans fest. Diese Grundstücke sind deutlich eher dem anschließenden Bebauungszusammenhang zuzuordnen, so dass insoweit die Zuordnung dieser Grundstücke zu einem anderen Planbereich ohne weiteres gerechtfertigt ist.

4. Schreiben Eigentümerin Fl.-Nr. 122 vom 24.05.2016

Hiermit lege ich Widerspruch ein gegen das Vorhaben der Stadt Mainburg, den Salvatorberg betreffend.

Insbesondere gilt mein Widerspruch der Umwidmung des (meines) Grundstückes mit der Flurnummer 122 in eine Grünfläche.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Der Bebauungsplan setzt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 122 eine private Grünfläche – naturnaher Bereich – sowie eine zu erhaltene Hecke fest. Hierdurch wird das Grundstück nicht „umgewidmet“, sondern lediglich die bestehenden Grünstrukturen aufgenommen und durch bauleitplanerische Festsetzungen gesichert. Das Grundstück ist ein Außenbereichsgrundstück nach § 35 BauGB. Dies hat bereits der Bayerische Verwaltungsgerichtshof in seiner mündlichen Verhandlung am 15.05.2015 bestätigt. An dieser bauplanungsrechtlichen Qualität des Grundstückes ändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls nichts.

5. Schreiben Rechtsanwälte für Eigentümer Fl.-Nr. 126 vom 13.06.2016

Im Rahmen der derzeit durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan "Salvatorberg" geben wir namens und im Auftrag unseres Mandanten folgende Stellungnahme mit Einwendungen und Anregungen ab.

I. Planungsabsichten der Stadt Mainburg

Nach den derzeit ausgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan "Salvatorberg" soll Ziel des Bebauungsplanes sein, den "Salvatorberg" in seiner Gesamtkomposition zu erhalten. Insbesondere sollen die Gehölzbestände, Wälder, Grünflächen gesichert und erhalten werden. Dazu ist insbesondere beabsichtigt, die bestehenden Grünflächen von Bebauung freizuhalten und jegliche weitere Bebauung zu verhindern. Lediglich die bestehende Wohnnutzung soll in ihrem Bestand festgeschrieben werden, aber keine weitere Wohnnutzung zugelassen werden. Auch für die vorhandenen ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude soll kein eigener Bauraum festgesetzt werden, so dass lediglich die vorhandene Nutzung bestandsgeschützt ist, eine Nachfolgenutzung aber nicht stattfinden soll. Es bleibt allerdings offen, wie diese Gebäude zukünftig genutzt werden dürfen bzw. welche Vorstellungen die Stadt insoweit hat, als diese Gebäude ja auf jeden Fall erhalten werden können und der Bestandsschutz nicht tangiert werden kann.

II. Sonstige Planungen

Der Landkreis Kelheim beabsichtigt für den gleichen Bereich die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes nach § 26 BNatSchG, darüber hinaus sind teilweise Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG geschützt. Daneben gibt es seit 07.03.2016 einen Landschaftsplan, der ebenfalls den "Salvatorberg" und die Grünflächen konkretisiert und vor allem die vorhandene Vegetation schützt. Im Wald funktionsplan für den Landkreis Kelheim ist der Hangwald als "Lebensraum, Landschaftsbild, historisch wertvoller Waldbestand, Genressource" ausgewiesen und damit unter Schutz gestellt. Im Umweltbericht nach § 2a BauGB sind diese sonstigen Planungen dargestellt. Es wird auch darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich großflächig von geplanten und bestehenden Schutzgebieten überlagert wird. Nahezu der gesamte Geltungsbereich wird von dem geplanten Landschaftsschutzgebiet "Salvatorberg" überlagert und soll nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt werden.

III. Auswirkungen auf den Gebäudebestand unseres Herrn Mandanten

Unser Herr Mandant ist Eigentümer des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Fl.-Nr. 126, Gemarkung Mainburg. Dabei wurde das Hauptgebäude bereits saniert und zu einem Mehrfamilienhaus umgebaut. Der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb besteht nicht mehr. Unser Herr Mandant betreibt aber einen Landschaftsgartenbaubetrieb. Die weitere bauliche Nutzung der beiden Nebengebäude bedarf insoweit einer weitergehenden baurechtlichen Klärung.

Die im Bebauungsplan insoweit vorgesehene Regelung würde jegliche weitere Nutzung dieser bestehenden Nebengebäude ausschließen. Es dürfte lediglich der Gebäudebestand als ehemalige landwirtschaftliche Gebäude mit Maschinen und sonstiger Lagerung weitergenutzt werden. Insoweit besteht auf jeden Fall Bestandsschutz, bedeutet aber letztendlich, dass dort in unmittelbarer Nähe zu den wertvollen Denkmälern Gebäude stehen, die nur noch eingeschränkt genutzt werden können. Selbstverständlich kommt eine Aufgabe dieser Gebäude und eine Beseitigung nicht in Betracht. Folge wäre nach den geplanten Festsetzungen dementsprechend, dass der Bestand der Nebengebäude erhalten bliebe mit mehr oder weniger negativen optischen Folgen für den gesamten Bereich und das Ortsbild in dieser Umgebung.

Dass dies einen ganz massiven Eingriff in das Eigentum unseres Herrn Mandanten darstellt, ohne dass sich daraus eine positive Gestaltungswirkung für die Umgebung und damit den Inhalt des Bebauungsplanes ergeben würde, liegt auf der Hand.

Wir beantragen daher, an dieser Stelle nochmals zu überlegen, inwieweit einer planerischen Darstellung eines Bauraums gerade für das größere Nebengebäude zugestimmt werden kann mit der Zielrichtung eines Umbaus in Wohnungen im Bestandsbereich (keine Vergrößerung), um damit eine bessere Einbindung der Gesamtsituation zu erreichen, andererseits aber auch noch eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung zu ermöglichen. Nur auf diese Weise könnte der Eingriff in Eigentumsrechte vermieden werden, zugleich aber der gesamte Bereich um das Paulaner Kloster und die Salvatorkirche deutlich aufgewertet werden. In den vorhandenen Gebäudebestand ließen sich ohne weiteres Wohnungen einbauen, ohne die Gebäudekubatur zu vergrößern und ohne eine weitere Versiegelung auszulösen. Notwendige Stellplätze könnten in dem kleineren Nebengebäude untergebracht werden, so dass sich auch insoweit optisch keine Beeinträchtigung, beispielsweise durch parkende Fahrzeuge, ergeben würde, auch keine Versiegelung durch oberirdische Stellplätze.

Bei dem Umbau und der Umnutzung müssten allerdings auch entsprechende Hausgärten vorgesehen werden, die im derzeitigen Bebauungsplan nicht enthalten sind. Die private Grünfläche müsste sich der künftigen Nutzung anpassen.

Durch eine solche Ausweisung und planerische Festsetzung ließen sich vor allem auch rechtliche Bedenken, die gegen die Bauleitplanung in ihrer jetzigen Gestalt bestehen und die wir im Folgenden noch darstellen werden, vermeiden und ausräumen.

IV. Rechtliche Bedenken gegen die Bauleitplanung

Der Bebauungsplan in seiner derzeitigen Gestalt würde erhebliche rechtliche Probleme insoweit aufwerfen, als die Planung weder einen städtebaulichen Charakter aufweist und damit bereits die Notwendigkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB in Frage steht, darüber hinaus durch die sonstigen Planungen (Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsplan) fraglich ist, inwieweit überhaupt eine Notwendigkeit für einen letztlich gleichlautenden Bebauungsplan besteht.

Darüber hinaus stellt sich der Bebauungsplan in seiner derzeitigen Ausgestaltung durch die Tatsache, dass keinerlei Veränderungen zugelassen werden sollen, als reine Verhinderungsplanung dar, die weder nach BauGB zulässig ist und darüber hinaus die grundsätzliche Funktion und den Planungscharakter des Gebietes in Frage stellt.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe einer Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Damit wird eine Entwicklungs- und Ordnungsaufgabe der Gemeinde festgelegt mit konkreten planerischen Aussagen für den jeweiligen Planbereich. Nicht vereinbar ist damit aber ein bloßes Festschreiben eines bestehenden Zustandes ohne jegliche Entwicklungsfunktion. Mit der vorliegenden Planung soll lediglich verhindert werden, dass sich irgendeine Entwicklung in diesem Bereich ergibt. Dies aber ist nicht Aufgabe einer städtebaulichen Planung. Darüber

hinaus werden diese Funktionen ausreichend durch die Aufstellung und Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes erfüllt. Dieses Landschaftsschutzgebiet ist ja seit längerem in Planung und steht kurz vor dem Abschluss, umfasst im Wesentlichen auch den gleichen Geltungsbereich, so dass es keinerlei Notwendigkeit gibt, hierzu nahezu gleichlautend und mit der gleichen Zielrichtung einen Bebauungsplan aufzustellen. Ein Landschaftsschutzgebiet stellt eine ausreichende Sicherung dar um Vorhaben, die damit nicht vereinbar sind, zu verhindern. Damit ist es nicht gerechtfertigt, mit den Mitteln des Bebauungsplans zusätzliche Beschränkungen zu schaffen. Eine ortsplanerische Erwägung in Richtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stellt dies jedenfalls nicht dar. Ebenso wenig wird dem Gesichtspunkt einer planerischen Selbstbeschränkung damit Rechnung getragen. Im Rahmen eines Einzelbaugenehmigungsverfahrens wird ausreichend diesen Bedenken dadurch Rechnung getragen, weil in diesem Fall geprüft werden muss, inwieweit durch ein Bauvorhaben das Landschaftsschutzgebiet beeinträchtigt wird. Dies ist gerade auch vor dem Licht einer daraus resultierenden Eigentumsbeschränkung zu beurteilen. Ein Mehr als Beschränkung erfordert aber die Sozialbindung des Eigentums nicht. Dies würde den betroffenen Grundstückseigentümer unzumutbar beeinträchtigen und ihn in seinem Eigentumsrecht beschränken.

V. Anregung

Angesichts dieser Rechtslage regen wir daher nochmals an, im Rahmen des Bebauungsplanes den vorhandenen Gebäudebestand insoweit planerisch festzusetzen, dass einer sinnvollen künftigen Nutzung der Weg bereitet wird. Damit hätte der Bebauungsplan zum einen noch eine städtebauliche Zielsetzung und könnte dadurch aus unserer Sicht auch im rechtlichen Sinne gerettet werden. Zum anderen würde damit den berechtigten Anliegen und vor allem dem Eigentumsrecht unseres Herrn Mandanten Rechnung getragen. Gleichwohl würde aber jegliche negative Auswirkung auf den Gesamtbereich vermieden werden, weil man konkret beschränken könnte, welche Nutzung in den vorhandenen Gebäuden möglich ist und zugleich ausschließen könnte, dass weitere Gebäude und eine weitere Versiegelung entsteht. Vor allem auch im Hinblick auf die bestehenden Denkmäler wäre dies ein gangbarer Weg um Bedenken, die sich aus der "Denkmalnähe" ergeben, Rechnung zu tragen. Es wäre mit diesem Gesichtspunkt unvereinbar, die bestehenden Gebäude in ihrer derzeitigen Nutzung auf Dauer zu erhalten. Dies würde die Denkmalwirkung erheblich beeinträchtigen. Wir gehen davon aus, dass sich hier auch massive Bedenken des Landesamtes für Denkmalschutz – also des LfD – ergeben würden und damit die Planung ebenfalls rechtliche Probleme insoweit aufwerfen würde. Das Ensemble Kirche - Kloster und Kreuzweg - hat einen so hohen gestalterischen Wert, dass dieser nicht dadurch in Frage gestellt werden darf, dass man in unmittelbarer Nähe aus den ehemals ja zum Kloster gehörigen landwirtschaftlichen Gebäuden nur noch Bestandsruinen erhalten würde. Diese aber könnte man nicht verhindern, diese müssten auch nicht beseitigt werden, sondern könnten in ihrem Bestand dauerhaft erhalten werden, was in optischer Hinsicht sicherlich ein Problem darstellen würde, zumal auch aus der dann noch möglichen Nutzung sich weitere Beeinträchtigungen ergeben könnten.

All dies könnte ohne weiteres dadurch vermieden werden, dass man diese bestehenden Gebäude, die auch nicht erweitert werden müssten, einer vernünftigen wirtschaftlichen Nutzung zuführt, damit die Gebäude auch entsprechend saniert und optisch aufgewertet werden können, so dass gerade der Denkmalnähe Rechnung getragen würde.

Die insoweit notwendigen Sicherungen zur künftigen Gestaltung und Nutzung könnten ohne weiteres in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Mainburg festgeschrieben werden. Dazu wäre unser Herr Mandant bereit.

In der derzeitigen Gestalt aber kann der Bebauungsplan aus rechtlicher Sicht nicht weitergeführt werden. Die Stadt betreibt damit keine Städtebaupolitik.

Ergänzendes Schreiben Rechtsanwälte für Eigentümer Fl.-Nr. 126 vom 13.06.2016

In oben genannter Angelegenheit hat zwischenzeitlich ein Gespräch mit der Bauamtsmitarbeiterin [...] sowie der Planerin [...] stattgefunden. Dabei hat sich sehr deutlich herausgestellt, dass es absolut sinnvoll wäre, die vorhandenen Nebengebäude auf Fl.-Nr. 126 auch künftig einer wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen, damit diese erhalten werden können und andererseits unser Herr Mandant gleichwohl nicht auf die bloße Bestandsnutzung angewiesen ist.

Wir haben zwar mit Schreiben vom heutigen Tag Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben. Wir haben dabei aber zugleich den Vorschlag unterbreitet, das vorhandene Nebengebäude zu drei bis vier Wohnungen umzubauen und zwar im vorhandenen Gebäudebestand. Die notwendigen Stellplätze könnten im gegenüberliegenden Nebengebäude vollständig untergebracht werden, so dass insgesamt keine weitere Versiegelung entstehen würde. Unser Herr Mandant würde sich selbstverständlich auch verpflichten, die vorhandenen Bauschuttlager zu beseitigen. Auf diese Weise würde ein deutlich besseres Ortsbild gerade rund um Kirche und Kloster entstehen und diese Bereiche deutlich aufgewertet. Ich denke, dies müsste auch im Interesse der Stadt Mainburg liegen. Andernfalls würden die Nebengebäude in ihrem Bestand erhalten und zwar auf Dauer immer notdürftig repariert werden, mit der Folge, dass sowohl die Denkmäler beeinträchtigt werden, als auch letztlich das Ortsbild sicherlich leiden würde. Dass auf den Bestand und die Nutzung nicht vollständig verzichtet würde, liegt auf der Hand.

Wenn die Stadt unserem Vorschlag folgen würde, eine entsprechende Ausweisung vorzunehmen, wäre unser Herr Mandant bereit, einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Stadt abzuschließen, mit Regelungen, die sich sowohl auf einen Verzicht auf weitere Versiegelung beziehen könnten, als auch auf die bauliche Gestaltung im Rahmen des Umbaus.

Notwendig wäre dabei wohl auch eine Änderung der Festsetzung bezüglich der vorgesehenen privaten Grünflächen. Eine gewisse Hausgartenfläche müsste zu den Wohnungen sicherlich geschaffen werden. All dies aber ließe sich im Rahmen des Bebauungsplanes ohne weiteres darstellen.

Insgesamt hätte dies aber den Vorteil, dass die Versiegelung insgesamt nicht größer wird und eine optisch ansprechende Situation dort entsteht, die auch und gerade den Planungszielen des Bebauungsplanes Rechnung trägt. Die "Stadtkrone", die im Bebauungsplan so betont wird, würde dadurch deutlich gewinnen.

- Mit: 7 : 2 Stimmen -

Beschluss:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Salvatorberg in seiner Gesamtkomposition zu erhalten. Insbesondere sollen dabei die für den Stadtkern Mainburg wesentlichen und landschaftlich wertvollen Wälder, Gehölzbestände und Grünflächen nachhaltig gesichert und erhalten werden. Aus Sicht der Stadt hat sich durch die bestehende Wohnnutzung sowie die vorhandenen ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude eine gewisse Siedlungsstruktur entwickelt, die allerdings seitens der Stadt nicht gewünscht ist. Städtebauliches Ziel ist es, in diesem Bereich keine neue nutzungsintensive Wohnnutzung zuzulassen und langfristig die Umsetzung einer Grünfläche zu erreichen. Aus diesem Grund wurden zwar für die bestehenden Wohngebäude bestandsfestsetzende Baugrenzen aufgenommen; die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude sollen aber keiner Nachfolgenutzung zugeführt werden, um eine Verfestigung bzw. Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur zu vermeiden. Der Stadt ist bewusst, dass diese Gebäude trotz Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zunächst in ihrem Bestand erhalten werden können; allerdings ist der Bestandsschutz nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zeitlich begrenzt und wird erlöschen, da die Gebäude keiner Nachfolgenutzung zugeführt werden können. Die Stadt sieht daher die Umsetzung ihrer langfristigen Ziele als möglich an. Dass die aufgegebenen landwirtschaftlichen Gebäude zunächst weiterhin vorübergehend in ihrem Bestand vorhanden sein werden, nimmt die Stadt dabei in Kauf.

Zutreffend ist, dass der Bebauungsplan im Bereich der bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäude jegliche weitere Nutzung ausschließt. Dies entspricht, wie bereits oben ausgeführt, dem Ziel der Stadt, langfristig gesehen an der Spitze des Salvatorberges eine Grünfläche herzustellen. Die Stadt sieht eine weitere bauliche Entwicklung und Nutzung in diesem Bereich als städtebauliche Fehlentwicklung an. Aus diesem Grunde wurden auch die vorhandenen Wohngebäude lediglich in ihrem Bestand geschützt. Es ist dem Eigentümer im Rahmen des Bestandsschutzes unbenommen, die Gebäude weiter zu landwirtschaftlichen Zwecken zu nutzen; eine Umnutzung der Gebäude, insbesondere in die vom Eigentümer gewünschte Wohnnutzung, würde dem städtebaulichen Ziel der Stadt widersprechen und ist daher nicht gewünscht. Der Stadt ist bewusst, dass hiermit ein Eingriff in das Eigentumsrecht verbunden ist. Sie sieht allerdings die städtebaulichen Ziele als gewichtiger an. Im Rahmen ihrer Abwägung hat die Stadt berücksichtigt, dass die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben worden ist und der Eigentümer bereits eines seiner landwirtschaftlichen Gebäude zu Wohnzwecken hat umnutzen können. Die Stadt sieht in diesem Bereich eine weitere Entwicklung der baulichen Nutzung auch in Bezug auf privilegierte Nutzungen im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB nicht als städtebaulich vertretbar an. Der Salvatorberg ist ein überaus sen-

sibler Bereich, der durch die Salvator-Kirche und das Pauliner-Kloster und seinen wertvollen Grünstrukturen geprägt ist. In diese Situation passt keine weitere bauliche Nutzung. Zur Umsetzung dieses Ziels ist es erforderlich, weitere bauliche Nutzungen in diesem Bereich auszuschließen. Die Aufnahme von Bauräumen für die vorhandenen Nebengebäude kommt daher aus Sicht der Stadt nicht in Betracht.

Der Bebauungsplan ist auch erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, insbesondere stellt er keine Verhinderungsplanung dar. Eine Negativplanung liegt dann vor, wenn scheinbar positive Festsetzungen zugunsten bestimmter Nutzungen nur bewirken sollen, dass andere Nutzungen ausgeschlossen werden, während das Positive eigentlich gar nicht gewollt ist. Mit dem Bebauungsplan „Salvatorberg“ verfolgt die Stadt das positive Planungsziel, den Salvatorberg als „Stadtkrone“ und als das Ortsbild prägenden Grünbestandteil im Altstadtkern von Mainburg zu schützen. Der Salvatorberg soll in seiner Gesamtkomposition erhalten und insbesondere der durch die vorhandene Bebauung eingeleiteten Fehlentwicklung entgegengewirkt werden. Es werden mit dem Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die nur vorgeschoben werden, um eine geplante Nutzung zu verhindern, sondern es liegen ganz klare planerische Vorstellungen zugrunde, die durch die Festsetzung von Grünflächen, Waldflächen, Bauräumen für die vorhandenen Wohngebäude sowie für das Kloster und die Kirche umgesetzt werden. Dass derzeit im Umgriff des Bebauungsplans die Umnutzung der landwirtschaftlichen Gebäude gewünscht ist, führt nicht dazu, dass es sich um eine Negativplanung handelt. Es ist gerade Ausdruck der gemeindlichen Planungshoheit, dass die Überplanung eines Teils des Gemeindegebiets durch ein konkretes Bauvorhaben angestoßen wird und dieses dann ggf. nicht verwirklicht werden kann. Es ist ein legitimes städtebauliches Ziel, bestimmte schützenswerte Bereiche von Überbauung auszuschließen. Die Festsetzung eines Landschaftsschutzgebiets kann dieses Ziel so nicht erreichen. Denn gerade privilegierten Außenbereichsvorhaben könnte das Schutzgebiet nicht entgegengehalten und damit eine Bebauung/Nutzung verhindert werden. Die Stadt sieht im Bereich des Salvatorberges – mit Ausnahme der Kirche und des Klosters – eine Bebauung als städtebaulich nicht vertretbar an. Aus den genannten Gründen kommt es für die Stadt nicht in Betracht, für den vorhandenen Gebäudebestand der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude Baurecht in irgendeiner Form festzusetzen. Langfristiges Ziel der Stadt ist es, in diesem Bereich eine Grünfläche herzustellen. Wie bereits oben ausgeführt, geht die Stadt davon aus, dass die Gebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung langfristig gesehen beseitigt werden bzw. eine Beseitigung verfügt werden wird. Bis dahin nimmt die Stadt in Kauf, dass die Gebäude womöglich leer stehen.

Die angeführten Bauschuttlager sind aus Sicht der Stadt ohnehin baurechtlich nicht zulässig. Die Stadt erachtet es als denkbar, dass das Landratsamt hier bauaufsichtlich einschreitet.

Die Stadt hält an ihrem Ziel fest, Bebauung im Bereich des Salvatorberges ausschließen zu wollen.

6. Schreiben Eigentümer Fl.-Nr. 204/3 vom 15.06.2016

Wie mit Ihnen heute besprochen, beantragen wir eine Fristverlängerung bezüglich des Bestandsschutzes vom 20.06.2016 auf den 20.07.2016. Diese Fristverlängerung ist bezüglich eigener Abklärungen des Grundstückes und Gebäudes für uns von großer Bedeutung.

Schreiben Eigentümer Fl.-Nr. 204/3 vom 29.06.2016

Wir sind Eigentümer der Fl.-Nr. 204/3, Gmkg. Mainburg.

Mit o. g. Bebauungsplanvorentwurf besteht Einverständnis, dass unser Wohnhaus auf der Fl.-Nr. 204/3 durch Baugrenzen baulich gesichert ist.

Wir fordern jedoch, dass auch das Nebengebäude (Garage) durch Baugrenzen gesichert wird, da ansonsten bei Renovierungen oder Neubau künftige Nutzung hierfür nicht gesichert ist.

Anlässlich des Gesprächs mit dem Eigentümer Fl.-Nr. 240/3 am 15.06.2016, wurde festgestellt, dass es zwischen Wohnhaus und Garage eine genehmigte Unterkellerung gibt (= Raum für Heizöltank).

Dieser wurde mit Baubescheid vom 23.05.1972 genehmigt.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 204/3 ist eine Nebenanlage durch Baugrenzen festgesetzt. Die weiteren im Außenbereich liegenden Nebenanlagen sind bauplanungsrechtlich ohnehin unzulässig und ohne Genehmigung errichtet und seitens der Stadt nicht erwünscht. Sie würden dem städtebaulichen Ziel der Stadt zuwiderlaufen, eine Bebauung in diesem Bereich auf den notwendigen Bestand zu begrenzen.

In Bezug auf die genehmigte Unterkellerung wird der Bebauungsplan angepasst und eine Baugrenze für Nebenanlagen aufgenommen.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.05.2016 bis 20.06.2016 statt. Insgesamt wurden 23 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Landesfachgeschäftsstelle Nürnberg
- Energienetze Bayern GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH
- Katholische Kirchenstiftung
- Landratsamt Kelheim, Gesundheitswesen
- Landratsamt Kelheim, Kreisstraßenverwaltung
- Landratsamt Kelheim, Tiefbauabteilung
- Regionaler Planungsverband
- Staatliches Bauamt

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg, Schreiben vom 09.06.2016
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Bereich Forsten und Bereich Landwirtschaft, Schreiben vom 25.05.2016
- Bayerische Bauernverband, Schreiben vom 22.06.2016
- Landratsamt Kelheim, Immissionsschutz, Schreiben vom 14.06.2016
- Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, Schreiben vom 14.06.2016
- Landratsamt Kelheim, Städtebau, Schreiben vom 20.06.2016
- Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 09.06.2016
- Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau, Schreiben vom 06.06.2016

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:3.1 Schreiben der Bayernwerk AG vom 18.05.2016

Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.

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

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Bayernwerk AG wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine weitere Veranlassung.

3.2 Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 08.06.2016

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 (siehe Bestandsplan in der Anlage- dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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 -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen werden in einem gesonderten Plan in der Begründung aufgezeigt. Die weiteren Hinweise und das Merkblatt werden beachtet. Die Planung sieht keine weiteren Baumpflanzungen vor, sondern den Erhalt der gegenwärtigen Bestände.

3.3 Schreiben der Energie Südbayern GmbH vom 31.05.2016

Im o.g. Bereich sind Erdgasleitungen vorhanden.

Bitte beachten Sie die Anweisungen des beigefügten Merkblattes der Energienetze Bayern.

Ein Übersichtsplan ist beigefügt.

Dieser Plan ersetzt keine Gasleitungseinweisung.

Vor Baubeginn ist die ESB rechtzeitig zu informieren und eine Einweisung einzuholen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Energie Südbayern GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen werden in einem gesonderten Plan in der Begründung aufgezeigt. Die weiteren Hinweise und das Merkblatt werden beachtet.

3.4 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Kreisbrandrat vom 14.06.2016

Zu o.g. Bauleitplanverfahren wird aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes wie folgt Stellung genommen:

Nachdem den vorliegenden Unterlagen keine Angaben zum Brandschutz zu entnehmen sind, wird auf das IMS vom 20.08.2010 (Baurecht; Bauleitplanverfahren - Beteiligung der Brandschutzdienststellen) verwiesen. Demnach sind bei bauleitplanerischen Überlegungen insbesondere zu berücksichtigen:

- Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr
- Sicherstellung des zweiten Rettungswegs für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern mehr als acht Meter über Geländeoberfläche liegt, oder, falls nicht vorhanden, baulich über weitere Treppen (vgl. Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO)
- Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes
- ausreichende Löschwasserversorgung
- ausreichende Erschließung auch bei einem Feuerwehreinsatz
- Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten hinsichtlich des Brandschutzes
- wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Es wird gebeten, folgende weitere Hinweise zu beachten:

Bei Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AllMBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten.

Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen (Die DIN 14 090 - „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden.).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird gebeten zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.

Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Kreisbrandrat, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

3.5 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Naturschutz vom 14.06.2016

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Es wird gebeten, folgende Hinweise bei der weiteren Planung zu beachten.

Abgrenzungen:

Bei der nachrichtlichen Übernahme von Abgrenzungen aus der Biotopkartierung muss beachtet werden, dass die Kartierung und Darstellung in einem anderen Maßstab erfolgt sind (M 1 : 5000). Durch die Übertragung auf den Maßstab des Bebauungsplanes (M 1 : 1000) können daher Unschärfen entstehen. Maßgeblich ist die Abgrenzung im Maßstab M 1 : 5000 sowie die Situation vor Ort.

In vergleichbarer Form gilt dies auch für die Abgrenzung des flächigen Naturdenkmals „Salvatorberg“.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, untere Naturschutzbehörde, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Maßstäblichkeit der nachrichtlich übernommenen naturschutzfachlichen Aussagen (Biotopkartierung, flächiges Naturdenkmal) wird in die Begründung aufgenommen und dementsprechend erläutert. Die Darstellung des Vegetationsbestandes wurde vor Ort erhoben und abgegrenzt. Hier erfolgen zum Planstand Entwurf nochmals Konkretisierungen ().

3.6 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut Schreiben vom 17.05.2016

Durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes soll im Wesentlichen der vorhandene Bestand umfangreich erhalten und geschützt werden. Im Verfahren zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes "Salvatorberg" in der Stadt Mainburg bitten wir folgende wasserwirtschaftliche Aspekte zu beachten:

- Der Versiegelungsgrad ist auf das zwingend notwendige Maß zu beschränken. Eine Verdichtung der Bebauung und zunehmende Versiegelung für Pkw- Stellplätze etc. wird daher kritisch gesehen.
- Untergeordnete Verkehrsflächen, Gehwege, Stellplätze und Parkplätze sind daher versickerungsfähig zu gestalten.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst dezentral zurückzuhalten und in den Grünflächen über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei unzureichender Sickerfähigkeit ist dieses zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten.
- Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.
- Wegen der Topographie kann es bei Starkregen oder Schneeschmelze zu oberflächlich abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind bereits im Zuge textlichen Festsetzungen 2.2.1 und 2.2.2 sowie der zeichnerischen Festsetzungen umgesetzt. Der Umfang der Erschließungsflächen ist zusammen mit der lagemäßige Festsetzung der privaten Grünflächen klar und sehr restriktiv definiert. Die textlichen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

III. Weitere erforderliche Planänderungen

1. Vorkaufsrecht

Nach § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB hat die Stadt die Möglichkeit, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken zu begründen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Langfristiges Ziel der Stadt ist es, die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen zu sichern und im Sinne des städtebaulichen Gesamtkonzepts zu gestalten. Der Stadt ist dabei bewusst, dass es sich insoweit um eine Eigentumsbeschränkung handelt. Dauerhaft lässt sich daher das Planungsziel der Stadt am besten dadurch erreichen, dass die Stadt Eigentümerin der unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird.

Im Bebauungsplan wird daher ein Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB begründet.

2. Grenze des Geltungsbereichs

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Grenze des Geltungsbereichs wird am Südrand angepasst. Das von Fl.-Nr. 199/7 kleinflächig teilweise in Fl.-Nr. 199/6 hinein ragende Wohnhaus, Haus-Nr. 15, samt Nebengebäude wird komplett aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Fl.-Nr. 199/7 liegt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches.