

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hopfenweg bis Zieglerstraße",  
Änderung mit Deckbl.-Nr. 11;  
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 20.11.2019 bis einschließlich 20.12.2019 statt. Es wurden drei schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

##### 1. Anlieger 1, Schreiben vom 08.08.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,  
hiermit teile ich Ihnen mit, dass ich und meine Familie keine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes und dem geltenden Baurecht für die Flur-Nummer 1318/31 wünschen.  
Dieses Grundstück muss als „grüne Lunge“ wie im bestehenden Bebauungsplan bezeichnet, für den Umweltschutz, Flächenfraß.... erhalten bleiben.  
Eine Bebauung dieser Größe passt nicht in das Landschaftsbild der bestehenden Bebauung.  
Außerdem plane ich weder selbst noch in Zukunft zu bauen, noch das Grundstück zu veräußern.  
Die aus den alten baurechtlichen Bestimmungen geltenden Abstandsflächen sind von der Bauwerberin unbedingt einzuhalten.  
Ich weise Sie ausdrücklich darauf hin, dass ich bei einer etwaigen Änderung des Bebauungsplanes sowie dem geplanten Bauvorhaben keine Abstandsflächen übernehme!  
Die Größe des geplanten Bauvorhabens ist für mein Grundstück absolut wertmindernd. Dies kann ich so nicht akzeptieren.  
Außerdem befürchte ich dann noch mehr Trubel und Ruhestörung der Bewohner aus der Ingolstädter Straße als bisher.

**- Mit 7 : 1 Stimmen – (StR Pöppel)**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Einwendungsführerin wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Einwänden nimmt die Stadt Mainburg wie folgt Stellung:

1.

Wie im Schreiben vom 03.12.2019 bei der Abwägung der vom Landratsamt Kelheim erhobenen Einwände (Belange d. Städtebaus) dargelegt, ist es Ziel der Bauleitplanung, eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung innerhalb des Umgriffs der Planung (Fl.-Nr. 1318/18) zuzulassen und dadurch dringend benötigten Wohnraum in integrierter Lage zu ermöglichen. Dies soll durch die Zulassung einer höheren Geschossigkeit des Baukörpers an der Ingolstädter Straße und Zulassung einer zweiten, rückwärtigen Baureihe mit vergleichbaren Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erreicht werden. Aufgrund des Umfeldes des Plangebiets ist eine solche Bebauung aus Sicht der Stadt Mainburg an diesem Standort städtebaulich verträglich und zwar auch in zweiter Baureihe. Dadurch wird bewusst von dem städtebaulichen Konzept des vor etwa 60 Jahren in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Hopfenweg bis Zieglerstraße“ abgewichen, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB gerecht zu werden. Der Stadt ist dabei bewusst, dass die Bebauung der rückwärtigen Fläche für die Einwendungsführerin auch Nachteile mit sich bringt, da sie es ermöglicht, dass bislang als Gartenfläche genutzte Flächen bebaut und versiegelt werden. Gleichwohl hält die Stadt an der Plankonzeption fest, um die von ihr definierten städtebaulichen Zielsetzungen erreichen zu können.

Die Einwände werden aber zum Anlass genommen, die im bisherigen Entwurf der Planung noch zugelassenen Dachformen Pultdach und Flachdach zu streichen und die Geschossigkeit auf E+I+DG zu ändern, wobei das DG auch als Vollgeschoss ausgestaltet sein kann. Diese Anpassungen sollen gewährleisten, dass sich die zugelassenen Vorhaben noch harmonischer in die Bestandsbebauung einfügen.

2.

Die textliche Festsetzung A. 4.2. stellt sicher, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zum Grundstück der Einwendungsführerin eingehalten werden müssen. Es ist daher nicht zu befürchten, dass die Einwendungsführerin Abstandsflächen auf ihr Grundstück übernehmen muss.

3.

Aus Sicht der Stadt ist das im rückwärtigen Bereich des Plangebiets zugelassene Baurecht auch nicht zu massiv und führt insbesondere zu keinen Wertminderungen des Grundstücks der Einwendungsführer. Vielmehr ist die zugelassene Bebauung für die Nachbarschaft städtebaulich verträglich. Insbesondere liegt kein Verstoß gegen das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot vor. Wie bereits oben unter Ziff. 1 dargelegt und begründet, verfolgt die Stadt Mainburg mit der Planung ein wichtiges städtebauliches Ziel. Zwar werden die mit der Planung für die Einwendungsführerin einhergehenden Nachteile durch das Heranrücken von Wohnbebauung an ihr Grundstück gesehen. Gleichwohl hält die Stadt an der Plankonzeption fest, um die von ihr definierten städtebaulichen Zielsetzungen erreichen zu können. Im Übrigen entsteht durch die zugelassene Bebauung auch keine abriegelnde Wirkung oder ein Einmauerungseffekt für das Grundstück der Einwendungsführerin. Im Übrigen werden die Festsetzungen zur Dachform und Geschossigkeit noch angepasst (vgl. dazu oben unter Ziff. 1).

#### Ergebnis:

Die Stadt Mainburg teilt daher die Argumentation der Einwendungsführerin nicht und hält an der Planung im Grundsatz fest. Wie bereits oben beschlossen, sollen aber die Festsetzungen zur Dachform und Geschossigkeit geändert werden.

#### 2. Kanzlei Meidert u. Kollegen, Schreiben vom 13.12.2019

In oben bezeichneter Angelegenheit zeigen wir unter Vollmachtsvorlage die anwaltliche Vertretung von Anlieger 1 an.

Bezüglich des Grundstücks Fl.-Nr. 1318/18 ist eine Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplans vorgesehen. Insoweit findet derzeit die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Für unsere Mandantin als Eigentümerin der Nachbargrundstücke Fl.-Nrn. 1318/31 und 1318/12 erheben wir gegen die beabsichtigte Bebauungsplanänderung Einwendungen wie folgt:

Unsere Mandantin wendet sich generell gegen die massive Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1318/18, die aufgrund der Baugrenzen des bisherigen Bebauungsplans von Bebauung freizuhalten war.

Der nunmehr für eine Bebauung vorgesehene Grundstücksteil wurde bislang als „grüne Lunge“ im bestehenden Bebauungsplan bezeichnet. Auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass eine maßvolle Verdichtung im Innenbereich wünschenswert ist, begegnet die Bebauung im vorgesehenen Umfang erhebliche Bedenken. Dies wird wohl auch vom zuständigen Landratsamt so gesehen, welches die vorgesehene Bebauungsplanänderung nach unserer Kenntnis in dieser Form bislang ablehnt.

Wie sich weiter aus der Begründung des Bebauungsplans ergibt, wurden zur Thematik „Grundwasser“ keinerlei Aussagen getroffen, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftliche Nachweise vorliegen. Ein unserer Mandantin vor einigen Jahren aufgrund Grundwasser entstandener massiver Hochwasserschaden belegt jedoch die Problematik im Plangebiet. Es lässt sich insoweit nicht absehen, welchen Einfluss die Errichtung der im Bebauungsplan vorgesehenen Tiefgarage auf das Grundwasser in der näheren Umgebung sowie die Grundstücke unserer Mandantin hat. Die Einwendungen unserer Mandantin sind notwendig, damit eine sich abzeichnende Grundwasserproblematik bereits auf der Planungsebene berücksichtigt bzw. gelöst werden kann.

Im Übrigen wendet sich unsere Mandantin gegen den Umfang der nach der Bebauungsplanänderung zulässigen Nutzung, d. h. das Maß der baulichen Nutzung. Die zulässige Bebauung erscheint an der vorgesehenen Stelle im rückwärtigen Grundstücksbereich zu massiv und stellt keineswegs einen „verträglichen“ Wohnungsbau dar.

Ausdrücklich wollen wir für unsere Mandantin auch noch darauf hinweisen, dass diese keinesfalls bereit ist, einer etwaigen Abstandsflächenübernahme auf ihrem Grundstück zuzustimmen. Auch dies ist im Rahmen der vorliegenden Planung zu berücksichtigen.

Wir bitten, uns über das Ergebnis der Behandlung der erhobenen Einwendungen zu unterrichten und uns

einen entsprechenden Auszug aus dem Sitzungsprotokoll zukommen zu lassen.

**- Mit 7 : 1 Stimmen – (StR Pöppel)**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Einwendungsführerin bzw. ihres anwaltlichen Vertreters wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Einwänden nimmt die Stadt Mainburg wie folgt Stellung:

1.

Wie im Schreiben vom 03.12.2019 bei der Abwägung der vom Landratsamt Kelheim erhobenen Einwände (Belange d. Städtebaus) dargelegt, ist es Ziel der Bauleitplanung, eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung innerhalb des Umgriffs der Planung (Fl.-Nr. 1318/18) zuzulassen und dadurch dringend benötigten Wohnraum in integrierter Lage zu ermöglichen. Dies soll durch die Zulassung einer höheren Geschossigkeit des Baukörpers an der Ingolstädter Straße und die Zulassung einer zweiten, rückwärtigen Baureihe mit vergleichbaren Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erreicht werden. Aufgrund des Umfeldes des Plangebiets ist eine solche Bebauung aus Sicht der Stadt Mainburg an diesem Standort städtebaulich verträglich und zwar auch in zweiter Baureihe. Dadurch wird bewusst von dem städtebaulichen Konzept des vor etwa 60 Jahren in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Hopfenweg bis Zieglerstraße“ abgewichen, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB gerecht zu werden. Der Stadt ist dabei bewusst, dass die Bebauung der rückwärtigen Fläche für die Einwendungsführerin auch Nachteile mit sich bringt, da sie es ermöglicht, dass bislang als Gartenfläche genutzte Flächen bebaut und versiegelt werden. Gleichwohl hält die Stadt an der Plankonzeption fest, um die von ihr definierten städtebaulichen Zielsetzungen erreichen zu können.

Die Einwände werden aber zum Anlass genommen, die im bisherigen Entwurf der Planung noch zugelassenen Dachformen Pultdach und Flachdach zu streichen und die Geschossigkeit auf E+I+DG zu ändern, wobei das DG auch als Vollgeschoss ausgestaltet sein kann. Diese Anpassungen sollen gewährleisten, dass sich die zugelassenen Vorhaben noch harmonischer in die Bestandsbebauung einfügen.

2.

Die von der Einwendungsführerin behaupteten Grundwasserprobleme und der von ihr geschilderte „massiver Hochwasserschaden“ an ihrem Wohnanwesen sind der Stadt Mainburg nicht bekannt.

Zur Abklärung dieses Themas wird die Stadt Mainburg mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut, die im bisherigen Verfahren keine Stellungnahme abgegeben haben, und dem LRA Kelheim Kontakt aufnehmen.

3.

Aus Sicht der Stadt ist das im rückwärtigen Bereich des Plangebiets zugelassene Baurecht auch nicht zu massiv, sondern auch für die Nachbarschaft städtebaulich verträglich. Insbesondere liegt kein Verstoß gegen das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot vor. Wie bereits oben unter Ziff. 1 dargelegt und begründet, verfolgt die Stadt Mainburg mit der Planung ein wichtiges städtebauliches Ziel. Zwar werden die mit der Planung für die Einwendungsführerin einhergehenden Nachteile durch das Heranrücken von Wohnbebauung an ihre bislang als Gartenfläche genutzte Fl.-Nr. 1318/31 gesehen. Gleichwohl hält die Stadt an der Plankonzeption fest, um die von ihr definierten städtebaulichen Zielsetzungen erreichen zu können. Im Übrigen entsteht durch die zugelassene Bebauung auch keine abriegelnde Wirkung oder ein Einmauerungseffekt für das Grundstück der Einwendungsführerin. Auch stellt die textliche Festsetzung A. 4.2. sicher, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zum Grundstück der Einwendungsführerin eingehalten werden müssen. Im Übrigen werden die Festsetzungen zur Dachform und Geschossigkeit noch angepasst (vgl. dazu oben unter Ziff. 1).

4.

Aus dem soeben genannten Grund ist auch nicht zu befürchten, dass die Einwendungsführerin Abstandsflächen auf ihr Grundstück übernehmen muss.

Ergebnis:

Die Stadt Mainburg teilt daher die Argumentation der Einwendungsführerin nicht und hält an der Planung im Grundsatz fest. Wie bereits oben beschlossen, sollen aber die Festsetzungen zur Dachform und Geschossigkeit geändert werden.

### 3. Schreiben Anlieger 2, Schreiben vom 01.09.2019

Sehr geehrter Herr Stadtbaumeister,  
ich teile Ihnen mit heutigem Schreiben mit, dass ich mich nicht an der Änderung des Bebauungsplanes zu Flur Nr. 1318/10 beteiligen möchte.

#### Begründung:

Aufgrund einer bestehenden Grünsatzung aus den 60iger Jahren wurde eine Bebauung des angrenzenden Grundstücks mit 8 Wohneinheiten bereits vom LA Kelheim abgelehnt. In Zeiten von rasantem Flächenverbrauch und immer wieder erfolgten politischen Diskussionen hierüber, ist es nicht nachvollziehbar, dass man im innerstädtischen Bereich Grünflächen zur Bebauung freigeben möchte. Des Weiteren wurde bereits vor einigen Tagen (29.08.) eine Nivellierung des Grundstückes durch eine mir fremde Person durchgeführt.

Eine Erklärung hierzu wäre bestimmt angebracht, da laut unseren Informationen erst im September hierüber eine Sitzung des Bauausschusses stattfinden soll und eine Entscheidung des Stadtrates nicht vor Oktober zu erwarten sei.

Da die Antragstellerin eine verwandtschaftliche Bindung zu einem der Gremiumsmitglieder besitzt, kann man sich des Gedankens nicht erwehren, dass manchmal mit zweierlei Maß gemessen wird.

Dieses Schreiben wird in Kopie auch an die zuständige Stelle des LRA Kelheim als überstehende Genehmigungsbehörde weitergeleitet.

Rechtliche Schritte gegen die Änderung des Bebauungsplans bzw. einer Wohnbebauung im großen Stil behalte ich mir zu gegebener Zeit vor.

Dieses Schreiben geht Ihnen sowohl per Mail als auch auf dem Postweg zu.

#### **- Mit 7 : 1 Stimmen – (StR Pöppel)**

#### **Beschluss**

Die Stellungnahme der Einwendungsführerin wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Einwänden nimmt die Stadt Mainburg wie folgt Stellung:

1.

Wie im Schreiben vom 03.12.2019 bei der Abwägung der vom Landratsamt Kelheim erhobenen Einwände (Belange d. Städtebaus) dargelegt, ist es Ziel der Bauleitplanung, eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung innerhalb des Umgriffs der Planung (Fl.-Nr. 1318/18) zuzulassen und dadurch dringend benötigten Wohnraum in integrierter Lage zu ermöglichen. Dies soll durch die Zulassung einer höheren Geschossigkeit des Baukörpers an der Ingolstädter Straße und Zulassung einer zweiten, rückwärtigen Baureihe mit vergleichbaren Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erreicht werden. Aufgrund des Umfeldes des Plangebiets ist eine solche Bebauung aus Sicht der Stadt Mainburg an diesem Standort städtebaulich verträglich und zwar auch in zweiter Baureihe. Dadurch wird bewusst von dem städtebaulichen Konzept des vor etwa 60 Jahren in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Hopfenweg bis Zieglerstraße“ abgewichen, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB gerecht zu werden. Der Stadt ist dabei bewusst, dass die Bebauung der rückwärtigen Fläche für die Einwendungsführerin auch Nachteile mit sich bringt, da sie es ermöglicht, dass bislang als Gartenfläche genutzte Flächen bebaut und versiegelt werden. Gleichwohl hält die Stadt an der Plankonzeption fest, um die von ihr definierten städtebaulichen Zielsetzungen erreichen zu können.

Die Einwände werden aber zum Anlass genommen, die im bisherigen Entwurf der Planung noch zugelassenen Dachformen Pultdach und Flachdach zu streichen und die Geschossigkeit auf E+I+DG zu ändern, wobei das DG auch als Vollgeschoss ausgestaltet sein kann. Diese Anpassungen sollen gewährleisten, dass sich die zugelassenen Vorhaben noch harmonischer in die Bestandsbebauung einfügen.

2.

Die von der Einwendungsführerin angesprochene Nivellierung ist im Zuge des laufenden Bauleitplanverfahrens erfolgt, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Höhenlage, Wand-, Firsthöhen etc.) erarbeiten zu können. Dies ist üblich.

3.

Der Vorwurf, dass die Bauleitplanung nicht aus städtebaulichen Gründen erfolgt, sondern aufgrund einer Gefälligkeit, wird entschieden zurückgewiesen. Wegen der Planrechtfertigung und der verfolgten städtebaulichen Ziele wird auf die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes und die obigen Ausführungen verwiesen. Im Übrigen sind Stadträte bei Beschlüssen, die ihnen oder ihren Angehörigen Vorteile verschaffen können, von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen (vgl. Art. 48 Gemeindeordnung).

#### Ergebnis:

Die Stadt Mainburg teilt daher die Argumentation der Einwendungsführerin nicht und hält an der Planung im Grundsatz fest. Wie bereits oben beschlossen, sollen aber die Festsetzungen zur Dachform und Geschossigkeit geändert werden.

Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Darlegung und Anhörung – Bürgerbeteiligung – am 12.12.2019 um 16:30 Uhr im Rathaus der Stadt Mainburg.

## II. Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.11.2019 bis einschließlich 20.12.2019 statt. Insgesamt wurden 27 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

### 1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz
- Polizeiinspektion Mainburg
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Erdgas Südbayern GmbH

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

### 2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg 25.11.2019
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg (AELF) vom 22.11.2019
- Bayerischer Bauernverband Landshut vom 11.11.2019
- Regierung von Niederbayern, Raumordnung/Landesplanung vom 14.11.2019
- Regionaler Planungsverband Landshut vom 15.11.2019
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg vom 11.11.2019
- Landratsamt Kelheim, Kreisbrandrat vom 20.12.2019

### 3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

#### 3.1 Landratsamt Kelheim, Abteilung Staatl. Abfallrecht vom 20.12.2019

Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Selbstverständlich kann es durch die jahrzehntelange Nutzung auf dem Grundstück punktuell zu Schadstoffverunreinigungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

**- Mit 8 : 0 Stimmen –**

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

3.2 Landratsamt Kelheim, Belange des Straßenverkehrsrechts vom 20.12.2019

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfolgt im Bereich von ausschließlich kommunalen Straßen. Die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften obliegt danach der Stadt Mainburg.

Die untere Straßenverkehrsbehörde ist somit nicht betroffen.

**- Mit 8 : 0 Stimmen –**

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

3.3 Landratsamt Kelheim, Belange des kommunalen Abfallrechts vom 20.12.2019

Die Sammelstelle für sämtliche Müllgefäße des Geltungsbereiches zur Bereitstellung an der Ingolstädter Straße während der Abfuhrtermine zur Leerung ist im Bebauungsplan/Deckblatt entgegen der Erwähnung in der Begründungsschrift nicht eingezeichnet.

Ansonsten wurden die Belange der kommunalen Abfallwirtschaft ausreichend berücksichtigt.

**- Mit 8 : 0 Stimmen –**

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Sammelstelle wird als nachrichtlicher Hinweis in der Planzeichnung dargestellt.

3.4 Landratsamt Kelheim, Belange des Immissionsschutzes vom 20.12.2019

Die Stadt Mainburg plant die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Hopfenweg bis Zieglerstraße“ durch Deckblatt Nr. 11.

Durch die vorliegende Planung soll die Bebauung eines rückwärtigen Grundstücks (Fl.-Nr. 1318/18) mit Wohnungsbau in dreigeschossiger Bauweise ermöglicht werden.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Hinweis:

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch im Wohnbereich zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem tatsächlichen Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen (vgl. Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995, AZ. 3 S 3538/94).

**- Mit 8 : 0 Stimmen –**

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

### 3.5 Landratsamt Kelheim, Belange des Bauplanungsrechts vom 20.12.2019

Von Seiten des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht- bestehen für die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

#### Folgender Hinweis:

Begründung Ziffer 7 – Verfahrenshinweise:

Das Sachgebiet Wasserrecht wurde nicht beteiligt, da deren Belange nicht betroffen sind (kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet, keine Schutzgebiete). Die wasserwirtschaftlichen Belange werden damit nur durch das Wasserwirtschaftsamt geprüft.

**- Mit 8 : 0 Stimmen –**

#### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die angeregte Änderung in der Begründung wird umgesetzt.

### 3.6 Landratsamt Kelheim, Belange des Naturschutzes vom 20.12.2019

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

#### 1. Arten und Lebensräume Nr.9.2.1:

Die Ausführungen stehen im Widerspruch zu der Bestandsbeschreibung Nr. 2.2. („keine naturschutzfachlich wertigen Lebensräume“) und 4.3.7 („Bäume oder Altbäume sind nicht vorhanden“).

Diese Widersprüche sind nach der tatsächlichen Bestandssituation zu korrigieren. Sofern durch die Baumaßnahme Gehölzbestände betroffen sind, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dienen können, sind die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 Abs.1 BNatSchG zu berücksichtigen.

#### 2. Aussagen zum speziellen Artenschutz Nr.4.3.7:

Die Ausführungen zu Bodenbrütern sind verzichtbar, da relevante Vorkommen an diesem Standort ausgeschlossen werden können.

**- Mit 8 : 0 Stimmen –**

#### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die angeregte Änderung in der Begründung wird umgesetzt.

### 3.7 Landratsamt Kelheim, Belange der Gesundheitsabteilung vom 20.12.2019

Ausgehend von den vorgelegten Unterlagen liegen aus Sicht des Gesundheitsamtes keine Einwände gegen den Bauungs- und Grünordnungsplan „Hopfenweg-Zieglerstraße“ der Stadt Mainburg vor.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserzweckverband Hallertau, die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalnetz der Kläranlage Mainburg sichergestellt.

Altlasten sind gegenwärtig nicht bekannt.

**- Mit 8 : 0 Stimmen –**

#### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### 3.8 Deutsche Telekom Technik vom 16.12.2019

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, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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

**- Mit 8 : 0 Stimmen –**

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### 3.9 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 12.12.2019

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

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

Kabelschutzanweisung Vodafone  
Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland  
Zeichenerklärung Vodafone  
Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

**- Mit 8 : 0 Stimmen –**

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### 3.10 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 12.11.2019

Im o.g. Bereich sind Erdgasleitungen vorhanden.

Die Anweisung des beigefügten Merkblatts (Schutzanweisung) ist zu beachten.



Anhang:  
Übersichtsplan Gasleitung  
Schutzanweisung

**- Mit 8 : 0 Stimmen –**

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3.11 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 05.12.2019

Wasserversorgung

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Straße 6, 84072 Au i. d. Hallertau, Tel. 08752-868590, E-Mail: [Info@zvvw-hallertau.de](mailto:Info@zvvw-hallertau.de).

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 80 GG im Flurstück 1305/16 der Stadt Mainburg (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Da bereits ein Grundstücksanschluss für das Flurstück 1318/18 vorhanden ist, muss für jeden weiteren Grundstücksanschluss eine Sondervereinbarung geschlossen werden. Die Kosten im öffentlichen und privaten Grund sind vom Eigentümer für den zusätzlichen Grundstücksanschluss vollständig zu tragen.

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

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

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

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

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

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Hopfenweg bis Zieglerstraße“ stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 1305/16 mit 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzung des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 1 von der Stadt zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten

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

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich. Dem Zweckverband ist nach Bekanntgabe des Bebauungsplans „Hopfenweg bis Zieglerstraße“ eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

**- Mit 8 : 0 Stimmen –**

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3.12 Landratsamt Kelheim, Belange des Städtebaus vom 20.12.2019

Aus städtebaulicher Sicht wird der beantragten Bebauungsplanänderung nicht zugestimmt. Der seit 26.05.1961 rechtskräftige Bebauungsplan „Hopfenweg bis Zieglerstraße“ setzt unter Nr. 1.1 der Textlichen Festsetzungen Baukörper mit unterschiedlicher Geschossigkeit fest (Grundzug der Planung). Die zulässige Bauweise E + DG, E + I oder E + II wird entlang von Straßen oder blockweise gezielt festgesetzt. Dabei ist als städtebauliches Instrument eine Straßenrandbebauung und eine Blockrandbebauung mit freibleibenden rückwärtigen Gartenbereichen erkennbar. Durch die geplante Deckblattänderung soll auf dem Grundstück Ingolstädter Straße 13 abweichend zur ursprünglichen Bebauung E + I die Bebauung E + II ermöglicht werden. Daneben wird ein zusätzliches Baurecht im rückwärtigen Grundstücksbereich geschaffen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann durch die punktuelle Änderung des Bebauungsplanes nicht gewährleistet werden. Sofern die ablesbaren Grundzüge des Bebauungsplanes Blockrandbebauung mit E + I und Freihaltung des rückwärtigen Grundstücksbereiches in Teilbereichen aufgelöst werden sollen, ist ein größerer Änderungsbereich erforderlich. Ansonsten erscheint die Planung als willkürliche Planung zur Verwirklichung eines erhöhten Baurechts und führt dem entsprechend zu städtebaulichen Spannungen.

**- Mit 7 : 1 Stimmen – (StR Pöppel)**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Einwänden nimmt die Stadt Mainburg wie folgt Stellung:

Ziel der Bauleitplanung ist es, eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung innerhalb des Umgriffs der Planung (Fl.-Nr. 1318/18) zuzulassen und dadurch dringend benötigten Wohnraum in integrierter Lage zu ermöglichen. Dies soll durch die Zulassung einer höheren Geschossigkeit des Baukörpers an der Ingolstädter Straße und die Zulassung einer zweiten, rückwärtigen Baureihe mit vergleichbaren Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erreicht werden. Aufgrund des Umfeldes des Plangebiets ist eine solche Bebauung städtebaulich verträglich. Hierdurch wird ganz bewusst von dem städtebaulichen Konzept des bereits im Jahre 1961 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Hopfenweg bis Zieglerstraße“ abgewichen und die damals verfolgte Freihaltung der rückwärtigen Gartenbereiche aufgegeben. Grund hierfür ist, dass sich in den letzten 60 Jahren die wohnungsbaupolitischen Anforderungen und das Bewusstsein für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden stark gewandelt haben. Besonders deutlich wird dies auch an dem in der sog. Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB zum Ausdruck kommenden gesetzgeberischen Auftrag, wonach vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen die innerörtlichen Nachverdichtungspotentiale zu nutzen sind. Dass es sich hierbei auch keineswegs um einen bloßen Programmsatz handelt, wird nicht zuletzt an dem erst kürzlich an alle bayerischen Kommunen vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie versandten Auslegungshilfen zu den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 07.01.2020 deutlich.

Es ist auch nicht fehlerhaft, dass diese neue städtebauliche Zielsetzung nicht im gesamten Umgriff oder einem größeren Umgriff oder im gesamten betroffenen Geviert des bisherigen Bebauungsplanes „Hopfenweg bis Zieglerstraße“ erfolgt, sondern in einem ersten Schritt auf das relativ kleine Plangebiet beschränkt wird.

Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Mainburg ist es, eine sinnvolle Nachverdichtung an ausgewählten Standorten zu ermöglichen. Weiter sollen die hierfür geeigneten Standorte auch möglichst kurzfristig ei-

ner bebauungsplankonformen Bebauung zugeführt werden. Dies ist bei der von der Bauleitplanung betroffenen Fläche der Fall, da die rückwärtige Fläche des Plangebiets unbebaut ist und der Grundeigentümer die Fläche kurzfristig einer Bebauung zuführen möchte. Im Übrigen werden in den kommenden fünf Jahren sukzessive weitere Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes erfolgen, um die als richtig erkannten, neuen städtebaulichen Zielsetzungen in einem größeren Maßstab anzuwenden. Im Übrigen wäre eine Bauleitplanung, die wahllos in einem größeren Maßstab - ohne konkrete und ernsthafte Bauwünsche - auf Vorrat Bauflächen ausweist hinsichtlich der durch § 1 Abs. 3 BauGB vorgeschriebenen Planrechtfertigung bedenklich, da es Bauleitplanungen, die nicht in absehbarer Zeit umgesetzt werden, an der städtebaulichen Erforderlichkeit fehlen kann. Dies gilt gerade auch bei Änderungen bestehender Bauleitpläne für bereits stark bebaute Gebiete und insbesondere dann, wenn – wie vorliegend – sich die unmittelbaren Grundstücksnachbarn vehement gegen eine Bebauung ihrer eigenen rückwärtigen Flächen aussprechen. In diesem Falle wäre nämlich ein größerer Umgriff der Planung von vornherein in absehbarer Zeit nicht auf Umsetzung angelegt und daher städtebaulich nicht erforderlich. Ein weiterer städtebaulicher Grund für die Größe des Plangebiet ist auch, dass die Planung bei einem kleineren Umgriff erfahrungsgemäß schneller in Kraft gesetzt werden kann, als wenn sehr große Plangebiete geändert werden.

#### Ergebnis:

Die Stadt Mainburg teilt daher die Argumentation des Landratsamts Kelheim als Fachbehörde nicht und hält in ihrer Funktion als hoheitlicher Planungsträger an der Änderung grundsätzlich in der vorliegenden Form fest. Insbesondere wird eine Änderung des Umgriffs der Bauleitplanung nicht als erforderlich angesehen.

Die Einwendung wird allerdings zum Anlass genommen, die im bisherigen Entwurf der Planung noch zugelassenen Dachformen Pultdach und Flachdach zu streichen und die Geschossigkeit auf E+I+DG zu ändern, wobei das DG auch als Vollgeschoss ausgestaltet sein kann. Diese Anpassungen sollen gewährleisten, dass sich die zugelassenen Vorhaben noch harmonischer in die Bestandsbebauung einfügen.