

Einbeziehungssatzung für das Gebiet "Reihgasse" in Unterempfenbach;
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 22.07.2020 bis einschließlich 02.09.2020 statt. Es wurde keine schriftliche Stellungnahme abgegeben.

Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Darlegung und Anhörung – Bürgerbeteiligung – am 27.08.2020 um 17:00 Uhr im großen Sitzungssaal der Stadt Mainburg. Es wurden Anregungen durch zwei Bürgerinnen und Bürger vorgetragen.

1. Bürger 1 vom 27.08.2020

Bürger 1 erkundigt sich über die Festsetzungen des genehmigten Bauantrages auf Fl.-Nr. 839/6 und ob diese Gültigkeit behalten.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Inhalte genehmigter Bauanträge behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung nochmals explizit erläutert. Dies gilt auch für die herzustellenden Eingrünungsmaßnahmen gemäß Freiflächengestaltungsplan.

Stadtrat Kastner war bei Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

2. Bürger 2 vom 27.08.2020

1: Bürger 2 erkundigt sich, weshalb immer von drei Bauplätzen die Rede ist.

2: Bürger 2 fragt nach, ob sich das Baugebiet auf Fl.-Nr. 839 Richtung Osten erweitern kann.

3: Bürger 2 weist darauf hin, dass die Straße (= Reihgasse) eine Engstelle besitzt und dies verkehrlich ein Problem darstellt.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Zu 1:

Auf der südlichen Fl.-Nr. 839/6 im Südteil besteht bereits Baurecht durch eine Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus. Hier wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen.

Im Nordteil, auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 839, die im Geltungsbereich liegt, sind innerhalb der Baugrenze aufgrund der Flächengröße theoretisch auch zwei Häuser möglich. Auch ein Doppelhaus wäre umsetzbar.

Allerdings äußern sich die Eigentümer bei der Bürgeranhörung, dass sie ein Einfamilienhaus planen.

Zu 2:

Die Fläche liegt im Außenbereich und ist nicht erschlossen, und daher für eine Baugebietsausweisung nicht vordergründig geeignet.

Durch die aktuelle Einbeziehungssatzung wird eine Erweiterung der Siedlungsflächen nach Osten nicht erleichtert. Wenn hier ein weiteres Bauland geschaffen werden sollte, müsste dies im Zuge eines Bauleitplanverfahrens mit geeigneter Erschließung des Baugebietes umgesetzt werden.

Zu 3:

Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung ist kein nennenswerter Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten, da maximal 2-3 Wohneinheiten hinzukommen.

Die Breite der Straße wird als ausreichend gesehen, da hier auch landwirtschaftliche Fahrzeuge mit Überbreite verkehren. Ein Verkehrsspiegel ist bereits vorhanden und erhöht somit die Sicherheit für die Verkehrsteilnehmer.

Stadtrat Kastner war bei Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

II. Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 22.07.2020 bis einschließlich 02.09.2020 statt. Insgesamt wurden 21 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Erdgas Südbayern GmbH
- IHK Regensburg
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz e.V.
- Regierung von Niederbayern
- Staatliches Bauamt Landshut
- Telekom Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 21.07.2020
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, Schreiben vom 27.07.2020
- Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 05.08.2020
- Polizeiinspektion Mainburg, Schreiben vom 06.08.2020
- Vodafone Kabel Deutschland, Schreiben vom 24.08.2020

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 27.07.2020

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

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

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

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

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen das Kundencenter Pfaffenhofen gerne zur Verfügung.

Anlage: Skizze Bestandsleitungen, M 1:500

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und in die Begründungen in Kapitel 9 aufgenommen.

Der Leitungsverlauf wird hierbei in einer Abbildung „Leitungsplan“ in der Begründung aufgezeigt.

Stadtrat Kastner war bei Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

3.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg (AELF), Schreiben vom 10.08.2020

Das AELF Abensberg erhebt Einwände gegen die o.g. Planung:

Entgegen den Ausführungen in der Begründung in der Fassung vom 30. Juni 2020 unter Punkt 8. „Immissionsschutz“ aufgeführt, entspricht der Abstand zwischen Hopfengarten und festgesetzter Baugrenze am Nordrand des Planungsgebietes nicht durchgehende 50 Meter. Damit wäre der nach § 1 Abs. 5 Ziffer 1 BauGB gemäß des zitierten Schreibens der Regierung von Niederbayern Az. 740-7343-222 geforderte ausreichende Abstand nicht eingehalten.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass sich auf S. 8 unter Punkt 6.4. der o.g. Begründung ein kleiner Fehler eingeschlichen hat: das Ergebnis der Berechnung des Ausgleichsbedarfes ist zwar richtig, der Faktor wird aber fälschlicherweise mit 0,65 aufgeführt, statt mit 0,45 wie angewendet.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Nach telefonischer Rückfrage beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg erfolgte eine schriftliche Korrektur der Stellungnahme vom 10.08.2020. Diese ist unter Punkt 3.3 aufgeführt. Der vorgebrachte Einwand der Stellungnahme ist somit geklärt und aufgehoben. Der ausreichende Abstand zum Hopfengarten wurde auch von der unteren Immissionsschutzbehörde bestätigt.

Der genannte Tippfehler wird entsprechend in der Begründung korrigiert.

Stadtrat Kastner war bei Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

3.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg (AELF), Schreiben vom 12.08.2020

Korrektur der Stellungnahme vom 10.08.2020:

Nach erneuter Prüfung und Messung kommt das AELF Abensberg zu einer anderen Bewertung der o.g. Planung:

Der Radius des Abstands zum Hopfengarten müsste u.E. weiter gezogen werden als in den Planungsunterlagen. Der Abstand zwischen Hopfengarten und festgesetzter Baugrenze am Nordrand des Planungsgebietes beträgt nach der uns vorliegenden Luftbildaufnahmen somit nur sehr knapp 50 Meter. Wir befürworten deshalb die im Plan festgeschriebene Hecke und erheben damit keine Einwände gegen die o.g. Planung.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg vom 12.08.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Hierdurch fand eine Korrektur der Stellungnahme vom 10.08.2020 statt, siehe Punkt 3.2.

Der gezogene Radius beträgt 50,0 m von der am nächsten liegenden Ecke des Hopfengartens. Das Maß des Radius wird in der Planzeichnung ergänzt.

Stadtrat Kastner war bei Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

3.4 Landratsamt Kelheim, Schreiben vom 27.08.2020

Keine Stellungnahme

Von Seiten der Gesundheitsabteilung kann aufgrund der aktuellen Coronalage keine Stellungnahme abgegeben.

Keine Bedenken

Von Seiten des Kreisbrandrates werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich des vorgenannten Erlasses einer Einbeziehungssatzung ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Fläche frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf der Fläche zu einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Ablagerungen bzw. Auffüllungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Hinsichtlich der Belange des staatlichen Abfallrechts/Bodenschutzrechts kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Das Baugebiet wird ausschließlich über die gemeindliche Straße erschlossen. Für die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist danach die örtliche Straßenverkehrsbehörde zuständig.

Die untere Straßenverkehrsbehörde ist davon weder betroffen noch ergeben sich Anregungen auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Wegen fehlender Wendemöglichkeit kann der angefallene Müll nicht direkt am Geltungsbereich der Satzung abgeholt werden und muss von den Abfallbesitzern zum nächsten, für im Landkreis Kelheim eingesetzte Müllfahrzeuge anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen, damit Verkehrsbehinderungen prinzipiell ausgeschlossen werden können.

In diesem Zusammenhang wird noch mitgeteilt, dass grundsätzlich Privatstraßen oder Privatgrundstücke ohne öffentliche Widmung nicht befahren werden.

Belange des Immissionsschutzes

Zu o.g. Bauleitplanung wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Die Stadt Mainburg plant den Erlass der Einbeziehungssatzung „Reihgasse“. Das Grundstück soll zukünftig für Wohnbebauung genutzt werden. Nördlich des Geltungsbereiches der Bauleitplanung befindet sich auf der Flurnummer 1010 der Gemarkung Oberempfenbach ein Hopfengarten. Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 25.11.1993 ist ein Mindestabstand von 50 m zwischen Wohnbebauung und Hopfengärten einzuhalten. Gemäß den Planunterlagen kann dieser Abstand eingehalten werden. Zusätzliche Abschirmung wird durch eine fünf Meter breite Hecke am Nordrand des Plangebiets erreicht.

Gegen die Bauleitplanung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Die Behandlung der Eingriffsregelung erfolgte sachgerecht. Mit der geplanten Ausgleichsmaßnahme und dem angegebenen Entwicklungszeitraum besteht Einverständnis.

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Bestehende Baugenehmigung:

Im Geltungsbereich liegt ein bereits genehmigtes Bauvorhaben. Die plangemäße Umsetzung des Freiflächengestaltungsplans (Fröschl 2018) ist nach wie vor notwendig und wird durch die Einbeziehungssatzung nicht aufgehoben oder geändert.

2. Maßnahmen zur Herstellung von Extensivgrünland:

Bei Ausgleichsflächen ist nur die Verwendung von autochthonem Saatgut (Naturgemische aus der Umgebung oder Regioaatgut aus der Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland Hu 18) zulässig. Naturgemische aus dem gesamten Landkreis Kelheim sind nicht geeignet, der Bezugsraum muss kleiner gewählt werden. Da in der unmittelbaren Umgebung der Ausgleichsfläche ohnehin Extensivwiesen vorhanden sind (lt. Bestandsplan sogar auf demselben Grundstück), könnte Material aus diesen Flächen verwendet werden.

Ein entsprechender Nachweis muss der unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden.

3. Gehölze auf Ausgleichsfläche:

Lt. Bestandsplan befinden sich auf der Ausgleichsfläche Birken, die teilweise sogar landschaftsprägend sind. Der Erhalt soll in der Planung sichergestellt werden.

4. Gehölzpflanzungen Festsetzung 13.2. und Anhang:

In der Planung wird der Anteil der Bäume (Heisterpflanzungen) auf ca. 5 % (Plan) und max. 5 % (Anhang) begrenzt. Die Angaben sollen vereinheitlicht werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht soll keine Obergrenze, sondern vielmehr ein Mindestanteil an Bäumen festgesetzt werden, um eine bessere Einbindung in die Landschaft zu erreichen und die Strukturvielfalt zu erhöhen.

Belange des Städtebaus

Von Seiten des Städtebaus bestehen zu der im Betreff genannten geplanten Einbeziehungssatzung keine Anregungen.

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht- bestehen für den Erlass der o. g. Einbeziehungsatzung keine Bedenken.

Hinweis:

Begründung Seite 5 vorletzter Absatz:

Nach Fertigstellung wird der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan im Wege der Berichtigung mit der Darstellung als Dorfgebiet (MD) angepasst. Dies ist sicherlich sinnvoll, gibt das BauGB jedoch nicht her. Die Grundlage für eine redaktionelle Anpassung ist lediglich in § 13 a und 13 b BauGB zu finden, nicht im § 34 Abs. 4 bis 6 BauGB. Dort wird nur auf den Art. 13 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) verwiesen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:Gesundheitsabteilung

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim vom 27.08.2020 wird zur Kenntnis genommen einschließlich der Aussage, dass von der Gesundheitsabteilung aufgrund der aktuellen Coronalage keine Stellungnahme abgegeben werden kann.

Kreisbrandrat

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Kreisbrandrat – wird zur Kenntnis genommen.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Belange des Staatlichen Abfallrechts – wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Nichtvorhandensein von Altlasten werden in der Begründung in Kapitel 9 Nachrichtliche Übernahmen ergänzt.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Belange des Straßenverkehrsrechts – wird zur Kenntnis genommen.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Belange des kommunalen Abfallrechts – wird zur Kenntnis genommen.

Der anfallende Müll wird auf den bestehenden Sammelplatz südlich, zwischen den Anwesen Reihgasse 8 und 10 abgestellt. Dieser ist mit Planlichem Hinweis „Müllsammelplatz, Bestand“ im Plan dargestellt.

Der Textliche Hinweis 0.2 verweist ebenfalls auf den bestehenden Sammelplatz, an den der anfallende Müll zu bringen ist.

Belange des Immissionsschutzes

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Belange des Immissionsschutzes – wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Naturschutzes

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Belange des Naturschutzes – wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1:

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Inhalte genehmigter Bauanträge behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung nochmals explizit erläutert. Dies gilt auch für die herzustellenden Eingrünungsmaßnahmen gemäß Freiflächengestaltungsplan.

Zu 2:

Entsprechend den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde wird der Bezugsraum für die Herkunft von Heumulch für die Ausgleichsfläche kleiner gewählt.

Als Bezugsraum wird in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde die Umgrenzung des Vorschlags geschützter Landschaftsbestandteil „LB 13“ nach § 29 BNatSchG gemäß Landschaftsplan Stadt Mainburg vom 07.03.2016 vorgegeben. Der Textliche Hinweis 0.1 wird wie folgt geändert: „[...] Dies erfolgt durch Schlitzsaat (Aufreißen der Grasnarbe) mit Heumulch von Spenderflächen aus dem vorgeschlagenen Landschaftsbestandteil LB 13 gemäß Landschaftsplan Mainburg bzw. mit autochthonem Saatgut (Naturgemische aus der Umgebung oder Regiosaatgut aus der Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland Hu 18). [...]“

Zu 3:

Der Anregung wird nachgekommen. Die fünf Birken werden im Ausgleichskonzept M 1 : 1.000, Fl.-Nr. 1387 Tfl., Gemarkung Oberempfenbach, als zu erhalten gekennzeichnet.

Zu 4:

Der Heisteranteil wird entsprechend der Anregung der unteren Naturschutzbehörde einheitlich auf mindestens 5 % in der Erläuterung zur Planlichen Festsetzung 13.2 sowie im Anhang der Begründung in der Artenliste für Gehölzpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung 13.2 angepasst.

Belange des Städtebaus

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Belange des Städtebaus – wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Bauplanungsrechts

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Belange des Bauplanungsrechts – wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird auf Seite 5 entsprechend angepasst. Der Satz „Nach Fertigstellung der Einbeziehungssatzung wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan im Wege der Berichtigung mit der Darstellung als Dorfgebiet (MD) angepasst“ entfällt.