

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Hopfenweg bis Zieglerstraße" mit Deckbl.-Nr. 11;
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 13.05.2020 bis einschließlich 30.06.2020 statt. Es wurde eine schriftliche Stellungnahme abgegeben.

1 Kanzlei Meidert u. Kollegen, Herr Weisbach, Schreiben vom 30.06.2020

In oben bezeichneter Angelegenheit liegt der Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Hopfenweg bis Zieglerstraße“ erneut aus. Gegenüber der letzten Auslegung ergaben sich jedoch keine gravierenden Änderungen. Die Einwände unserer Mandantin wurden insoweit nicht berücksichtigt bzw. zogen keine Änderungen des Bebauungsplans nach sich.

Für unsere Mandantin als Eigentümerin der Nachbargrundstücke Flurnummer 1318/31 und 1318/12 erheben wir daher weiterhin Einwände gegen die beabsichtigte Bebauungsplanänderung und verweisen hier zunächst nochmals auf unser Schreiben vom 13.12.2019. Die darin erhobenen Einwände werden in vollem Umfang aufrechterhalten.

Ergänzend dürfen wir auch auf die zutreffenden Ausführungen des Landratsamtes Kelheim im Schreiben vom 20.12.2019 hinweisen, wonach der beantragten Bebauungsplanänderung aus städtebaulicher Sicht nicht zugestimmt wird. Zutreffenderweise ist das Landratsamt der Auffassung, dass das zusätzlich geschaffene Baurecht im rückwärtigen Grundstücksbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die punktuelle Änderung des Bebauungsplanes nicht gewährleistet. Die Planung erscheint ansonsten als willkürliche Planung zur Verwirklichung eines erhöhten Baurechts und führt dementsprechend zu städtebaulichen Spannungen.

Wir gehen davon aus, dass die beabsichtigte Bebauungsplanänderung in der vorliegenden Form einer Überprüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens nicht standhalten wird. Es wird daher angeregt, von dieser Planung Abstand zu nehmen.

Wir bitten, uns über das Ergebnis der Behandlung der erhobenen Einwände zu unterrichten und uns einen entsprechenden Auszug aus dem Sitzungsprotokoll zukommen zu lassen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

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. Wegen der im Einwendungsschreiben vom 30.06.2020 enthaltenen Wiederholung der bereits mit Einwendungsschreiben vom 13.12.2019 erhobenen Einwände wird zunächst auf die Behandlung/Abwägung und Beschlussfassung zu diesen Einwänden in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 18.03.2020 verwiesen. Diese Ausführungen macht sich der Ausschuss erneut zu eigen.
2. Wegen des im Einwendungsschreibens vom 30.06.2020 in Bezug genommenen Schreibens mit Einwänden des Landratsamtes Kelheim vom 20.12.2019 wird ebenfalls auf die hierzu in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 18.03.2020 erfolgte Behandlung/Abwägung und Beschlussfassung zu diesen Ausführungen des Landratsamtes Bezug genommen. Auch diese Beschlussfassung macht sich der Ausschuss erneut zu eigen.

3. Insgesamt 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. Dadurch verliert der bislang unbebaute rückwärtige Bereich möglicherweise an Aufenthaltsqualität und werden auch etwa Einblicksmöglichkeiten in den Garten und das Anwesen der Einwendungsführer eröffnet, die so bislang nicht möglich waren. Gleichwohl führt dies aus Sicht der Stadt nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Einwendungsführer. Die Stadt hält daher trotz der erhobenen Einwände an der Plankonzeption fest, um die von ihr definierten städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet erreichen zu können.

Ergebnis:

Die Stadt Mainburg teilt daher die Argumentation der Einwendungsführerin nicht und hält an der Planung im Grundsatz fest.

II. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.05.2020 bis einschließlich 30.06.2020 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
- Energienetze Bayern GmbH
- Polizeiinspektion Mainburg
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Erdgas Südbayern GmbH
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg
- Telekom Deutschland
- Landratsamt Kelheim, Kreisbrandrat

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg (AELF) vom 30.06.2020
- Bayerischer Bauernverband Landshut vom 25.05.2020
- Regierung von Niederbayern, Raumordnung/Landesplanung vom 03.06.2020 Hinweis E-Akte
- Regionaler Planungsverband Landshut vom 04.06.2020
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg vom 12.05.2020
- Landratsamt Kelheim, Naturschutz
- Landratsamt Kelheim Bauplanungsrecht v. 25.06.2020
- Landratsamt Kelheim Belange des kommunalen Abfallrechtes vom 25.06.2020

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Landratsamt Kelheim, Abteilung staatliches Abfallrecht vom 25.06.2020

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 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

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

3.2 Landratsamt Kelheim, Belange des Immissionsschutzes vom 25.06.2020

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.

Aufgrund der Nähe zur Ingolstädter Straße wurden überschlägige Schallberechnungen durchgeführt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm - insbesondere auf die nördliche überbaubare Grundstücksfläche - einwirken.

Um eine abschließende immissionsschutzfachliche Beurteilung vornehmen zu können, ist die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens bzw. die Vorlage von Daten zur Verkehrsbelastung erforderlich.

Hinweise:

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 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich liegt der Stadt eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 29.10.2020, Auftragsnummer 7175.1/2020-TK, vor. Diese Untersuchung gelangt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich der nördlich verlaufenden Ingolstädter Straße liegt und sich ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen bei der nördlichen, westlichen und östlichen Fassade des nördlichen Baukörpers die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise erheblich überschritten werden. Da durchgängige und daher wirksame aktive Schallschutzmaßnahmen (etwa in Form von Schallschutzwänden- oder -wällen) innerörtlich technisch nicht umsetzbar sind, ohne die Erschließungsfunktion der Ingolstädter Straße zu gefährden (Aufrechterhaltung der Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten) und auch solche aktiven Schallschutzmaßnahmen städtebaulich wegen der Beeinträchtigungen des Ortsbildes unerwünscht sind, bleiben nur passive Schallschutzmaßnahmen. Auf Vorschlag der Gutachter kann vorliegend daher mit einer schalltechnisch optimierten Grundrissorientierung gearbeitet werden (d.h. schutzbedürftige Räume sind auf die lärmabgewandte Fassade zu legen oder so zu konzipieren, dass sie auch über Fenster an der lärmabgewandten Passage verfügen. Ist dies nicht möglich, sind an den entsprechenden Fassadenteilen Lärmschutzfenster einzubauen, die die erforderlichen Luftwechselraten ermöglichen (kontrollierte Wohnraumlüftung). Die insoweit betroffenen Fassaden des nördlichen Baukörpers werden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Hierfür werden in den textlichen Festsetzungen auch passive Schallschutzmaßnahmen verbindlich vorgeschrieben und

als Nachweis im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren die Vorlage eines entsprechenden Gutachtens verlangt.

Beim südlichen Baukörper können hingegen die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Grund hierfür ist die abschirmende Wirkung des nördlichen Baukörpers, der ja bereits im Bestand existiert. Um diese abschirmende Wirkung dauerhaft zu gewährleisten, wird mit dem Eigentümer des Plangebiets noch für Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine städtebauliche Vereinbarung abgeschlossen, wonach sich dieser verpflichtet, dauerhaft den bereits im Bestand vorhandenen nördlichen Baukörper zu erhalten bzw. diesen ggf. bei Entfall umgehend durch einen Neubau unter Ausnutzung des im Bebauungsplan hierfür maximalen Baurechts (bezogen auf die Länge und Höhe) zu ersetzen. Die Regelung wird auch eine Weitergabeverpflichtung für einen etwaigen Verkauf des Grundstücks beinhalten. Auf diese Weise kann das dauerhafte Bestehen des nördlichen Baukörpers und damit seine abschirmende Wirkung gewährleistet werden.

Die vorstehende erläuterte Vorgehensweise bzw. der Umgang mit den im Plangebiet teilweise auftretenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und der Orientierungswerte der DIN 18005 steht im Übrigen auch im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Umgang mit Straßenverkehrslärm in der Bauleitplanung. Anerkannt ist, dass im Einzelfall auch - wie vorliegend - Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 10 dB(A) mit dem Abwägungsverbot vereinbar sind, wenn hinreichend gewichte Belange existieren, die Bebauung trotz der Lärmbelastung am konkreten Standort zu realisieren. Dies ist vorliegend der Fall, da es sich um eine innerstädtische Lage handelt und der Bereich des nördlichen Baukörpers – wie seine Umgebung auch - bereits seit Jahrzehnten bebaut ist. Im Übrigen sind die Überschreitungen auch nur deshalb so hoch, weil von einer Schutzwürdigkeit des Bebauungsplangebiets für ein allgemeines Wohngebiet ausgegangen wird. Die Überschreitungen wären entsprechend geringer, wenn man die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes, in dem ebenfalls gewohnt werden kann, zugrunde legen würde. Dies zeigt, dass nach dem Planungsrecht einer Wohnnutzung auch deutlich höhere Orientierungswerte zugemutet werden können, als diejenigen eines allgemeinen Wohngebiets. Hinzu kommt, dass aus den vorstehend genannten Gründen auch aktive Schallschutzmaßnahmen ausscheiden und daher – zur Konfliktbewältigung – auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen werden muss und kann.

3.3 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 10.06.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.05.2020.

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 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

3.4 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 19.06.2020Wasserversorgung

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@zvwv-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 Stadt Mainburg 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 – 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 Vorhabensträgers 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 – Zieglerstraße“ eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3.5 Landratsamt Kelheim - Belange des Städtebaus vom 30.06.2020

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 Bauweises 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 dementsprechend zu städtebaulichen Spannungen.

Bezüglich der oben genannten geplanten Bebauungsplanänderung wird aus städtebaulicher Sicht an der Stellungnahme vom 20.12.2019 festgehalten.

- Mit 10 : 1 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen.

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

Wie bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 18.03.2020 zu den Einwänden des Landratsamtes vom 20.12.2019 ausgeführt, 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 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 Nachverdichtungspotenziale 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.

Im Übrigen ist es 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 einer 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 Plangebiets 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.