

Sitzung: 10.11.2021 Bau- und Umweltausschuss

TOP 7

Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 127 für den Bereich "Hofberg";
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 28.09.2020 bis einschließlich 26.10.2020 statt. Es wurden vier schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Darlegung und Anhörung – Bürgerbeteiligung – am 12.10.2020 um 17:30 Uhr im Rathaus der Stadt Mainburg. Es wurden Anregungen durch neun Bürgerinnen und Bürger (Bürger 3 - Eigentümer bzw. Bewohner die unmittelbar an das Plangebiet „Hofberg“ angrenzen) gemäß Niederschrift vorgetragen.

1. Bürger 1 vom 30.09.2020:

Von der Änderung des Flächennutzungsplanes bezüglich meines Grundstücks Fl.-Nr. 958 habe ich aus der Anzeige in der Ausgabe der Hallertauer Zeitung vom 23.09.2020 erfahren.

Am 28.09.2020 ging mir Ihr Schreiben per Post zu.

Am 08.11.2019 wurden wir um Stellungnahme gebeten und sind dieser auch nachgekommen.

Unser Schreiben vom 23.12.2019 an Ihren Vorgänger Herr Reiser und das Bauamt wurde bis heute ignoriert und wir zu keiner Zeit um ein Gespräch und Zusammenarbeit vorgeladen wurden.

Dies zur Chronologie bezüglich des Flurstücks 958 Gem. Mainburg.

Als Nachsatz möchte ich noch hinzufügen, dass die Zusammenarbeit mit Ihren Vorgängern als sehr respektvoll und vertrauensvoll von unserer Familie empfunden wurde und auch wir unseren Beitrag zur Gestaltung von Mainburg beitragen konnten.

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

Beschluss:

Die Stellungnahme mit Schreiben vom 30.09.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Mainburg würdigt die Belange des Grundstücksbesitzers und der vorgebrachten Einwendungen. Gleichwohl hält sie an der bisherigen Plandarstellung in Teil B zum Deckblatt Nr. 127 zu Flächen-nutzungs- und Landschaftsplan fest. Sie stützt sich hierbei auf folgende Gesichtspunkte:

Städtebauliche Gründe hierfür liegen in der Sicherung des Umfeldes der Kirche als innerstädtischer Grünbereich zusammen mit möglichen Erweiterungen des Friedhofs. Insbesondere die Wahrung ausreichender Abstände als Vorgelege vor der Kirche in erhöhter Lage, und damit einer Wahrnehmbarkeit und Orientierung als Merkzeichen im Stadtgefüge benachbarten Nutzungen im Sinne der zu achtenden Grundsätze der Pietät, aber auch der Identität, sind hier zu nennen. Eine Wohnbebauung würde ein Heranrücken der Wohngebäude von Westen von 230 bzw. 245 m auf 117 m an die Kirche bedeuten. Auch besitzt der Bereich des Kirchemfelds mit dem vorhandenen Baumbestand, v. a. an der Schleißbacher Straße, eine Funktion als Ruhe-Oase im Stadtgebiet, die durch ein Heranrücken der Wohnbebauung wesentlich geschmälert würde.

Hinzu kommen unter dem Gesichtspunkt Klimaanpassung wesentliche Grundsätze der Beachtung des Stadtklimas, hier insbesondere der Erhalt einer mit knapp 10 ha ausreichend grünen Lunge im bebauten nördlichen Stadtgebiet, d. h. einer Grünfläche als Kaltluftentstehungsgebiet, und somit ausgleichende

Wirkung gegenüber der Aufheizung im umgebenden Stadtgebiet. Hier würde ein Flächenverlust von mindestens 15 % der offenen Fläche entstehen. Der Erhalt der offenen, unbebauten Fläche ist hier umso wesentlicher, da der im Norden benachbarte Talraum des Öchslhofer Baches vollständig bebaut ist und als Frischluftachse von Westen in das Stadtgebiet hier nicht mehr funktionsfähig ist.

Im Sinne des Flächensparens und der Nachhaltigkeit kommt dem Erhalt des derzeit als Acker genutzten Feldstücks auf der Flurnummer 958, mit für die Region überdurchschnittlich guten Ackerzahlen, eine zusätzliche Bedeutung zu.

Eine Änderung des bisherigen Allgemeinen Wohngebietes (WA) in eine gliedernde Grünfläche, und damit die Sicherung einer unbebauten Fläche im Stadtgefüge, wird seitens der wesentlichen Fachstellen ausdrücklich begrüßt. Dies sind das Landesamt für Denkmalschutz – aufgrund der Nähe zu den Baudenkmalern / Kirchenumfeld – und das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – zur Sicherung der Ackerfläche mit hoher Ertragsfähigkeit als unbebaute Fläche – sowie das Landratsamt Kelheim, Bauplanungsrecht.

Die zu entnehmende Fläche ist im Privatbesitz.

Die Stadt Mainburg beabsichtigt weiterhin diese Fläche im Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 127 Teil B, von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in eine gliedernde Grünfläche zu ändern. Seitens der Stadt ist dies insbesondere aufgrund des landesplanerischen Erfordernisses zum Flächensparen (LEP 3.1 G) und den Gesichtspunkten zu Grüngliederung, Ortsbild und Klimaanpassung umzusetzen.

2. Bürger 2 (Eigentümer bzw. Bewohner die unmittelbar an das Plangebiet „Hofberg“ angrenzen) vom 19.10.2020:

Als Eigentümer bzw. Bewohner von unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden bzw. in der Nähe gelegenen Wohnanwesen missfällt uns die in der Betreffzeile näher bezeichnete Planung in mehrfacher Hinsicht. Wir bitten daher, unsere nachstehend aufgeführte Kritik an dieser Planung und unsere berechtigten Anliegen ernst zu nehmen und den Bebauungsplanentwurf entsprechend abzuändern.

1. Der Bebauungsplanentwurf verstößt gegen § 1 Abs. 4 BauGB. Danach müssen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung angepasst werden. Insbesondere müssen Bauleitpläne mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in Einklang stehen. Es bedarf daher bei der Planung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert das Ziel 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" des Landesentwicklungsprogramms Bayern, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Die Anforderungen an diese Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen, die im Außenbereich realisiert werden sollen, sind zwischenzeitlich sehr hoch. Insoweit verweisen wir auf das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 23.01.2020 an alle bayrischen Kommunen, mit dem den Kommunen diese Anforderungen im Detail dargelegt wurden. Diesen Anforderungen genügt der Entwurf des Bebauungsplanes "Hofberg" in keiner Weise. Aus dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan ergibt sich, dass die Anforderungen der Raumordnung, insbesondere der vorgenannten Ziele des Landesentwicklungsprogramms bislang völlig verkannt wurden. Angesichts der zahlreichen Innenverdichtungspotentiale der Stadt Mainburg dürfte es nicht möglich sein, vor deren vorrangiger Nachverdichtung für die Siedlungsentwicklung auf Freiflächen wie der vorliegenden zurückzugreifen.

Insoweit ist es natürlich auch völlig unbeachtlich, dass offenbar im Gegenzug zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Hofberg" eine bislang im Flächennutzungsplan als zur Bebauung dargestellte Fläche (Fl.-Nr. 958), die als sog. Außenbereich im Innenbereich bereits von Bebauung umgeben ist, fortan im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt werden soll. Tatsächlich hat der Gesetzgeber entschieden, dass vorrangig nämlich genau solche von Bebauung bereits umgebende Flächen bebaut werden sollen, bevor auf Flächen zurückgegriffen werden, die – wie die Fläche im künftigen Bebauungsplangebiet „Hofberg“ – Teil der noch freien Landschaft ist.

Diese Vorgehensweise der Stadt offenbart, dass die gesetzgeberischen Vorgaben offensichtlich noch nicht verinnerlicht wurden.

2. Des Weiteren fällt auf, dass die mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung trotz der exponierten Lage des Plangebiets am Ortsrand und an einem weithin einsehbaren Hang eine Rücksichtnahme auf die städtebauliche Situation und die Nachbarschaft vermissen lassen. Die innerhalb des Bebauungsplangebiets zugelassene Baudichte steht im auffälligen Kontrast zu der sich im Norden und Osten an das Plangebiet anschließenden freien Landschaft und auch der bereits vorhandenen und deutlich lockeren Bebauung nördlich und südlich der Straße Zur Wasserreserve und östlich und westlich der Straße Salvatorbergstraße. Es sollte daher überdacht werden, ob trotz dieser Umgebung und der Öffnung zur freien Landschaft hier tatsächlich mit 0,4 eine Grundflächenzahl zugelassen wird, welche für reine Wohngebiete ausweislich § 17 Abs. 1 BauNVO die maximale Obergrenze darstellt. Auch im Vergleich zu anderen, neueren Baugebiet (etwa Mitterfeld West) fällt auf, dass der Bebauungsplan "Hofberg" eine unzumutbare Verdichtung aufweist. Während im Baugebiet Mitterfeld West auf etwa 25.682 m² 31 Parzellen mit etwa 33 Wohneinheiten entstehen, sollen im geplanten Baugebiet "Hofberg" auf lediglich 15.774 m² rund 38 Wohneinheiten entstehen. Von einer maßvollen Siedlungserweiterung kann hier jedenfalls nicht gesprochen werden.

Städtebaulich befremdlich ist auch die geplante Situierung einer Vielzahl an Carports in den rückwärtigen Grundstücksbereichen unmittelbar am neuen Ortsrand. Hierdurch wird nicht nur die Ruhe im Baugebiet unnötig gestört, weil die Parkierungsflächen unnötigerweise weit von der Straße entfernt liegen. Hinzu kommt, dass die Situierung solcher oft recht lieblos gestalteten Nebenanlagen unmittelbar am Ortsrand nicht wünschenswert ist.

Ebenfalls städtebaulich höchst problematisch ist, dass teilweise im Bebauungsplangebiet (etwa die Parzellen 1 und 2) drei Vollgeschosse zugelassen werden und Wandhöhen von 10,30 m. Derartige Wandhöhen sind unmittelbar am Ortsrand städtebaulich unerwünscht und finden sich im Übrigen auch nicht in der näheren Umgebung. Sie tragen dazu bei, dass das Neubaugebiet als Fremdkörper wahrgenommen wird und in einem auffälligen Kontrast zur Lage am Ortsrand und der Umgebungsbebauung steht.

Auch die von der Fachplanerin, Frau Linke, anlässlich der Veranstaltung am 12.10.2020 für die Höhenentwicklung gegebene Begründung überzeugt nicht. Nur weil in der näheren Umgebung des Baugebiets möglicherweise ein Anwesen mit einer etwas höheren Höhenentwicklung existiert, sollte nicht diese Höhenentwicklung auf das unmittelbar am Ortsrand gelegene Neubaugebiet übertragen werden. Die Stadt führt doch gerade ein Bebauungsplanverfahren durch, um die Bebauung zu steuern und zu lenken. Findet dabei eine strenge Orientierung an einem als städtebaulichen Fremdkörper zu betrachtendem Bauwerk statt, kommt das einer Bankrotterklärung der Städtebaupolitik der Stadt gleich.

3. Zudem ist fehlerhaft, dass bislang die Erschließungssituation des geplanten Baugebiets nicht geprüft/geklärt ist. Angesichts des Umstandes, dass im Bebauungsplangebiet 38 neue Wohneinheiten entstehen sollen und dies erfahrungsgemäß einen Zu- und Abgangsverkehr von rund 80 Fahrzeugen verursacht, den das vorhandene Straßennetz aufnehmen soll, bestehen erhebliche Bedenken. Bereits heute, also ohne den durch die Planung neu hinzukommenden Fahrverkehr, ist der Bereich des Plangebiets im Wesentlichen über die Untere Lindenstraße und in Fortsetzung dieser über die Salvatorbergstraße zu erreichen. Diese Straßen sind jedoch, insbesondere weil dort auch regelmäßig einseitig geparkt wird, nicht in der Lage, den neu hinzukommenden Verkehr vernünftig aufzunehmen. Auch befinden sich im Bereich der Unteren Lindenstraße bei Fl.-Nr. 216/6, Fl.-Nrn. 192 und 217/10 Engstellen, bei denen der Straßenraum gerade einmal etwa 5 m breit ist. Auch im Bereich östlich der Fl.-Nr. 652/1 existiert eine Fahrbahnverengung, die zu Verkehrsbehinderungen und einer teilweise nur einspurigen Befahrbarkeit führt.

Eine weitere Engstelle besteht an der Kreuzung Salvatorbergstraße / Zur Wasserreserve, die Straßenbreite beträgt hier maximal 4,00 m.

Bevor ein Neubaugebiet in dieser Größenordnung geplant wird, müsste daher mittels Verkehrsgutachten nachgewiesen werden, dass das vorhandene Straßennetz den durch das Neubaugebiet tatsächlich ausgelösten Zu- und Abgangsverkehr sicher abwickeln kann. Dies ist bislang nicht erfolgt. Die Ausführungen im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan zeigen, dass dieses

Problem bislang nicht einmal erkannt wurde.

Zudem sind in diesem Bereich noch ca. 20 unbebaute aber bereits erschlossene Parzellen vorhanden.

Bei der Ausfahrt aus den Garagen, z. B. Fl.-Nr. 651/8, ist keine ausreichende Sicht auf den aus dem Plangebiet fließenden Verkehr in die Straße Zur Wasserreserve gegeben.

Eine zweite (evtl. dritte) Zu -und Abfahrtsstraße zum und vom Plangebiet in das Stadtgebiet ist unabdingbar.

4. Unklar und auch nicht untersucht wurde bislang auch, wie sich die erhebliche Zunahme des Verkehrs auf den hierfür unzureichenden und nicht ausgelegten Straßen auf die Bestandbebauung und die Wohnqualität auswirkt. Insbesondere wurde weder anhand einer Verkehrsuntersuchung ermittelt, welcher zusätzlich Verkehr durch das Neubaugebiet ausgelöst wird und ob dieser durch das vorhandene Straßennetz aufgefangen werden kann. Noch wurde gutachterlich überprüft, ob trotz Zunahme der Verkehrsströme noch die maßgebenden Immissionsrichtwerte, etwa der 16. BImSchV, eingehalten werden können.
5. Ebenfalls wenig Gedanken hat sich der Plangeber bislang hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Landwirtschaft gemacht. Die nördlich des Plangebiets liegende Fl.-Nr. 646/8 wurde bislang einheitlich mit Fl.-Nr. 649/2 bewirtschaftet. Nunmehr, also nach Inkrafttreten des beabsichtigten Bebauungsplans, scheidet die Fl.-Nr. 649/2 als Zugangsfläche zur Fl.-Nr. 646/8 aus. Es ist daher unklar, wie die Fl.-Nr. 646/8 künftig noch bewirtschaftet werden soll. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung jedoch auch den Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen. Dies setzt voraus, dass die Auswirkungen der Planung auf die Landwirtschaft ermittelt werden.
6. Bedenken begegnet die Planung hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit § 1a Abs. 3 BauGB. Danach hat der geforderte naturschutzrechtliche Ausgleich für die Bauleitplanung grundsätzlich an Ort und Stelle zu erfolgen. Wenn – wie vorliegend – die Ausgleichsfläche nicht an Ort und Stelle des Eingriffs erfolgen sollen, sondern außerhalb des Bebauungsplanumgriffs, so ist dies nur möglich, wenn dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausnahmsweise vereinbar ist (vgl. § 1 a Abs. 3 S. 3 BauGB). Vorliegend beträgt die Entfernung zwischen dem Ort des Eingriffs (Bebauungsplangebiet) und der Ausgleichsfläche (Teilfläche bei Fl.-Nr. 919, Gem. Oberpindhart, in der Gemeinde Aiglsbach) allerdings etwa 10 km. Hinzu kommt, dass die Ausgleichsfläche nicht nur in einer anderen Gemeinde liegt, sondern auch einem anderen Naturraum zuzuordnen ist. Es bestehen daher Bedenken, ob die derzeit beabsichtigte Ausgleichsfläche noch einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB entspricht.

Stattdessen sollte – wie üblich – hier tatsächlich unmittelbar am Eingriffsort die Ausgleichsfläche vorgesehen werden. Anbieten würde sich etwa eine deutliche Ausweitung des ohnehin mit nur ca. 5 m als sehr schmal zu bezeichnenden Ortsrandeingrünungsstreifens, um die vom Baugebiet auf den nach Norden und Osten sich eröffnenden freien Landschaftsraum ausgehenden Beeinträchtigungen wirkungsvoll auszugleichen.

7. Ebenfalls nicht erwähnt wird bzw. berücksichtigt wird, dass im künftigen Plangebiet seit dem Frühjahr 2020 Rückzugsorte für Bienen, Insekten und Niederwild angelegt wurden, und zwar mit staatlicher Förderung. Diese mit Steuergeldern geschaffenen Lebensbereiche werden nunmehr wieder zerstört. Das ist nicht nur unverständlich, sondern müsste auch im Rahmen des Umweltberichts und der Ausgleichsflächenberechnung Berücksichtigung finden.

Schließlich wurde bislang ganz offenbar auch nicht geprüft, ob und wo das Niederschlags- und Oberflächenwasser schadlos versickern kann. Dieser Nachweis ist allerdings gerade aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Topografie des Bebauungsplangebiets wichtig, um auszuschließen, dass es innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets zu Problemen mit wild abfließendem Oberflächenwasser kommt.

Abschließend bitten wir den Stadtrat, die vorgetragenen Einwände im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen. Insbesondere das Thema Verkehr und Baudichte liegt uns als Anwohner be-

sonders am Herzen, weil wir es sind, die – was derzeit zu befürchten ist – leiden würden, wenn die Planung nicht geändert wird.

Warum wurden mit weiteren Grundstücksbesitzern keine relevanten Verhandlungen geführt, um eine größere Baufläche für eine adäquate Bebauung zu erhalten bzw. die Baudichte zu entzerren?

Die Idylle des erweiterten Salvatorberges würde durch die geplante massive Bebauung gänzlich zerstört.

Der Bürgermeister und die Stadträte haben auch eine Verpflichtung gegenüber den Bürgern bzw. Anwohnern, die jetzt schon hier wohnen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme mit Schreiben vom 19.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Die Stadt Mainburg würdigt die Ziele des LEP und ist sich deren Bedeutung bewusst. Gerade um das Thema Flächensparen, Innenentwicklung und Wohnraumbedarf zu bewältigen, hat die Stadt Mainburg als eine der wenigen Kommunen im Landkreis bereits im Vorfeld in den Jahren 2014 bis 2015 eine Wohnbedarfsanalyse durchgeführt. Hier erfolgte eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen in Form eines Leerstandsmanagements. Es wurden sämtliche Eigentümer bisher unbebauter Grundstücke angeschrieben. Allerdings ergab sich hieraus, bis auf wenige Äußerungen, keinerlei Abgabebereitschaft der Flächen. Von 431 angefragten Grundeigentümern haben 144 geantwortet.

Ergebnis: Es stehen drei Baulücken zum Verkauf bzw. Tausch mit landwirtschaftlichem Grund bereit.

Planungsziel der Stadt Mainburg ist es, dem erhöhten Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet Mainburg nachzukommen. Aufgrund der Hanglage und der Nähe zum Stadtkern handelt es sich hierbei um ein äußerst hochwertiges Wohnumfeld, das mit einer Teilfläche bereits in der Wohnbedarfsanalyse 2015 enthalten war.

Zu 2.:

Die Definition der Geschossigkeit ist nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde die Baudichte hier bewusst mit zwei, maximal bis zu drei Geschossen gewählt, auch in Hinblick auf die umgebende Bebauung. Die Lage der Carports am nördlichen Ortsrand ermöglicht zum einen ein Abfangen der Höhensituation und zum anderen entsteht durch eine durchgehend festgesetzte Dachbegrünung (siehe textliche Festsetzung 0.1.5.2) ein Grünband, das die öffentliche Grünfläche am Nordrand ergänzt.

Die Baudichte versucht hier zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs vor allem zwei Gesichtspunkten gerecht zu werden: eine familienfreundliche Bebauung mit Einfamilien-, Doppelhaus- und Reihenhaushausgrundstücken mit Gartenanteilen. Die geringen Grundstücksgrößen, und somit die hohe Dichte, sollen hierbei auch finanziell schwächeren, jungen Familien ein Wohnen im Eigentum ermöglichen. Dies ist auch im Bereich der vier Mehrfamilienhäuser in Form von Wohnungen vorgesehen.

Zu 3.:

Die Verkehrssituation wurde geprüft. Hierzu liegt das Verkehrsgutachten vom Juni 2021 von Gevas Ingenieure, Humberg & Partner, München vor, das am 12.10.2021 öffentlicher Sitzung vorgestellt wurde. Hierin wurde die Erschließungssituation einer Prüfung unterzogen. Die Analyse der Leistungsfähigkeit ergab auch für die bestehenden Engstellen unter Vorgabe von Vorschlägen und Lösungsansätzen eine Beurteilung als „leistungsfähig“.

Ein ergänzendes Lärmgutachten wird beauftragt und das Ergebnis in den Entwurf eingearbeitet.

Zu 4.:

Hierzu enthält die „Untersuchung Verkehrserschließung Hofberg in Mainburg“ Ergebnispräsentation vom Juni 2021, von Gevas Ingenieure, Humberg & Partner, München, eine Gegenüberstellung der Verkehrssituation zum Ist-Stand und zum Prognosestand mit dem „WR Hofberg“ für wesentliche Punkte im Erschließungssystem. Eine weiterführende Schalltechnische Untersuchung hält die Stadt Mainburg für nicht erforderlich, da die insgesamt maximal 38 Wohneinheiten gegenüber dem gesamten Siedlungsbereich am Hofberg mit weit mehr als 150 Wohneinheiten als untergeordnet zu bewerten sind.

Zu 5.:

Die Belange der Landwirtschaft, hier insbesondere die Gewährleistung einer Anfahrbarkeit bzw. Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzfläche Fl.-Nr. 646/8 werden beachtet. Am Nordrand des Geltungsbereiches im Deckblatt Nr. 127 Teil A wird in der Ortsrandeingrünung eine 3 m breite Grünfahrt als Zufahrt zur landwirtschaftlichen Nutzfläche auf Fl.-Nr. 646/8 vorgesehen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird diese öffentliche Grünfläche im Eigentum der Stadt Mainburg am nördlichen Ortsrand mit einer vorgegebenen Nutzbarkeit als Zufahrt zur Fl.-Nr. 646/8 mittels Planzeichen 9.1 und der textlichen Festsetzung 0.2.1.2 gesichert.

Zu 6.:

Die externe Ausgleichsfläche in der ehemaligen Kiesgrube Oberpindhart liegt im selben Naturraum D 65, wie die Eingriffsfläche. Hier ist die Naturraum-Haupteinheit D65 maßgeblich. Diese umfasst das Unterbayerische Hügelland und die Isar-Inn Schotterplatten und reicht östlich vom Lechtal bei Augsburg bis westlich des Donautals bei Straubing. Hier liegen eindeutige Konventionen im Rahmen der Anwendungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung vor.

Zum Planstand Entwurf wird die externe Ausgleichsfläche in der ehemaligen Kiesgrube Oberpindhart nun durch externe Ausgleichsflächen im Bereich Oberempfenbach auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 331, 332 und 335 ersetzt, hier mit dem Entwicklungsziel Mosaik aus Hecken und Magerwiesen auf insgesamt 8.532 m². Somit kann zugleich den Anforderungen an die nach Art. 16 BayNatschG geschützten Bestände mit 657 m² Rechnung getragen werden.

Weiterhin wird der Bereich der ehemaligen Löschwasserreserve entsprechend den nun vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan, im Planstand Entwurf der Deckblätter 127, auf 0,19 ha als gliedernde Grünfläche geplant dargestellt, wobei die bestehenden Gehölze jeweils darin enthalten sind.

Zu 7.:

Die sog. Blühwiese ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit dem amtlich belegten Status „Acker bzw. Weidefläche“ und kann daher jederzeit wieder umgebrochen bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Der Umweltbericht enthält in Kapitel 3 ausführliche Auseinandersetzungen mit der Tier- und Pflanzenwelt, auch der angrenzenden und umgebenden Flächen.

Der externe Ausgleich in Oberpindhart zählt zu den Ökokontoflächen der Stadt Mainburg. Es handelt sich um eine ehemalige Kiesgrube, die einen besonderen Artenreichtum der Flora und Fauna aufweist, der durch die Ausgleichsfläche und das vorliegende Gesamtkonzept mit gezielten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen weiter gestärkt wird. Die externe Ausgleichsfläche in der ehemaligen Kiesgrube Oberpindhardt wird nun zum Planstand Entwurf durch externe Ausgleichsflächen im Bereich Oberempfenbach auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 331, 332 und 335 ersetzt.

3. Bürger 3 mit Schreiben vom 21.10.2020:

Bezugnehmend auf die Auszüge aus dem Protokoll Bürgerbeteiligung anlässlich der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Hofberg" und Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Deckbl.-Nr. 127" am 12.10.2020 um 17.30 Uhr im Rathaus - großer Sitzungssaal melden wir uns nochmals für genauere Nachfragen an Sie.

1. Wasser

Auszug aus dem Protokoll:

Frage: [REDACTED] möchte wissen, ob wegen der Bodenversiegelung die Situation an der Salvatorbergstraße überprüft wurde.

"Dipl.-Ing. Linke antwortet, dass dieses natürlich überprüft werde. Auf die geplanten neuen Baugrundstücke seien Retentionszisternen und Stauraumkanäle geplant. Das beauftragte Ingenieurbüro Neumayr werde dieses genau untersuchen, damit hier später keine Probleme, auch für Dritte, auftreten können."

- 1.1 Wer veranlasst eine regelmäßige Wartung und Reinigung der Retentionszisternen und Stauraumkanäle und wer kann dann auch garantieren, dass diese Wartung und Reinigung regelmäßig durchgeführt wird?
- 1.2 Wo kann man in das Gutachten des Ingenieurbüros Neumayr Einsicht gewinnen?
- 1.3 Wer haftet bei Schäden durch bau- oder wartungstechnische Versäumnisse?

2. Bodenversiegelung

Auszug aus dem Protokoll:

[REDACTED] fragt nach, wer für einen Schaden wegen abfließenden Wassers aufkommen würde.

Dipl.-Ing. Linke stellt klar, dass nach Erschließung des Baugebietes nicht mehr Wasser kommen dürfe als bisher. Durch Wassersinkkästen und eine geplante Dachbegrünung solle das Wasser auf der Fläche zurückgehalten werden. Zusätzlich solle dieses mit Zisternen und Rückstaukanälen abgesichert werden.

- 2.1 Bei all den Bemühungen um eine Rückhaltung des Wassers kann es dennoch bei tagelangen Regenfällen/Starkregen und Schneeschmelze zu vermehrten Wassermengen kommen. Nichts nimmt das Wasser so gut auf, als der ursprünglich belassene Boden. Dieser wird nun verdichtet und übermäßig versiegelt. Dass es hierbei auch Bedenken aus dem Stadtrat gab, kann man im Zeitungsartikel vom 16.6.2020 nachlesen.
- 2.2 Wer kommt für diese Wasserschäden auf? Wer kann uns felsenfest versichern, dass es zu solch einem Schaden gar nicht kommen kann? Wer möchte ein Haus mit Wasserschaden?
3. Warum werden solch riesige Wohnanlagen gebaut? Hätten nicht auch Einfamilienhäuser gereicht?
4. Warum wird das Protokoll dieser Sitzung nicht in unterschriebener und vollständiger Form an Anwesende ausgehändigt?
5. Warum wird für die anstehende Bebauung ein Haus als Vorbild genommen, welches selbst eine architektonische Fehlentwicklung darstellt und mit der Lage am äußersten Rand des Baugebietes keinerlei Bezug zum Baustil des angrenzenden Siedlungsbestands darstellt?
6. Im Hinblick der politischen und gesellschaftlichen Bestrebungen nach Förderung der Diversität von Flora und Fauna konnten innerhalb eines Jahres an der errichteten und subventionierten Blühwiese sichtbare Fortschritte erzielt werden. Es haben sich viele Tiere einen Lebensraum aufgebaut, welcher durch die anstehende Bauplanung unwiderruflich zerstört wird. Es wird eine Fläche der Planung entnommen, welche sich aufgrund der Lage mit weniger Nutzungspotenzial für Insekten und Niederwild darstellt, dafür das Baugebiet Hofberg zur Bebauung freigegeben und eine Ackerfläche in Pindhart gesichert, welche wiederum keinen adäquaten Rückzugsort für Tiere darstellt. Diese verlieren somit wertvollen Lebensraum ohne vergleichbare Erweiterung an anderer Stelle. Wie kann in der heutigen Zeit eine solche Entwicklung unterstützt werden, wenn Alternativen mit besserer Eignung und weniger biologischer Diversität (wie z. B. von Bürger ...) angeboten werden?

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme mit Schreiben vom 21.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.1 bis 2.2 – Wasser und Bodenversiegelung:

Die Erschließungsplanung des Ingenieurbüro Neumayr enthält auch die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung. Öffentliche Stauraumkanäle werden vom Bauhof gewartet. Die privaten Retentionszisternen liegen in der Eigenverantwortung der privaten Grundstücksbesitzer.

Gerade die Starkregenereignisse im Sommer 2021 haben gezeigt, wie wesentlich die Planung ausreichender Retentionsräume ist. Aufgrund der topographischen Situation erfolgen diese im Planungsgebiet als Stauraumkanäle und Retentionszisternen. Es erfolgt eine Sicherung mittels textlicher Festsetzung 0.1.7.1 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Zu 3.:

Hier wird kleinflächig ein neues Baugebiet, hier als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Hierfür wird das Deckblatt Nr. 127 zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan aufgestellt. Hiermit wird insbesondere dem Bevölkerungswachstum in der Stadt Mainburg und dem gegenwärtig dringenden Wohnraumbedarf Rechnung getragen. Das Reine Wohngebiet „Hofberg“ entwickelt sich aus dem Deckblatt Nr. 127 des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans (Parallelverfahren). Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der umliegenden Bebauung als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO geplant. Die Definition der Geschossigkeit ist nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.

Zu 4.:

Das Protokoll der Bürgeranhörung kann im Rathaus eingesehen werden.

Zu 5.:

Die Gebäudegestalt ist nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der umliegenden Bebauung als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO geplant.

Zu 6.:

Die sog. Blühwiese ist formal eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit Ackerstatus bzw. Weidefläche und kann daher jederzeit wieder umgebrochen bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der externe Ausgleich in Oberpindhart zählt zu den Ökokontoflächen der Stadt Mainburg. Es handelt sich um eine ehemalige Kiesgrube, die einen besonderen Artenreichtum der Flora und Fauna aufweist, der durch die Ausgleichsfläche und das vorliegende Gesamtkonzept mit gezielten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen weiter gestärkt wird. Die externe Ausgleichsfläche in der ehemaligen Kiesgrube Oberpindhardt wird nun zum Planstand Entwurf durch externe Ausgleichsflächen im Bereich Oberempfenbach auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 331, 332 und 335 ersetzt. Hier wird als Entwicklungsziel ein Mosaik aus Hecken und Magerwiesen auf insgesamt 8.532 m² festgelegt. Somit kann zugleich den Anforderungen an die nach Art. 16 BayNatschG geschützten Bestände mit 657 m² Rechnung getragen werden.

4. Bürger 4 vom 22.10.2020:

Namens und im Auftrag von (...), hier Bürger 4, darf ich ergänzend zu den schon in der Anhörung vom 12. Oktober 2020 zu dem von der Stadt Mainburg aufgestellten Entwurf für eine Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes Deckblatt Nr. 127 "Hofberg" und "An der Kirche" vorgetragenen Bedenken unsere Einwendungen schriftlich vortragen.

Wie bekannt steht das Grundstück Fl.-Nr. 958 der Gemarkung Mainburg im Eigentum von (...), hier Bürger 5. Wie der Stadt Mainburg schon mit unserem Schreiben vom 23. Dezember 2019 mitgeteilt und Ihnen noch einmal am 7. Oktober 2020 zugeleitet, steht es für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Auf dieses Schreiben darf ich Bezug nehmen. Es entspricht nach wie vor dem Stand von (...), hier Bürger 4.

Zusammenfassend bitten wir Sie, den "Teil A" "Hofberg" der genannten Pläne nicht mit dem geplanten "Teil B" "An der Kirche" zu verbinden, den "Teil B" "An der Kirche" betreffend Flurnummer 958 zu streichen und somit die bisherige Darstellung der Flurnummer 958 als WA zu belassen und mit uns in eine konkrete Diskussion einzutreten wie das Grundstück baulich genutzt werden könnte. Wir sind hier auch für andere Nutzungen als WA offen (um z. B. Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Hort/Kindertagesstätte integrieren zu können).

Ich beziehe mich im Folgenden auf die Vorentwürfe der genannten Bauleitpläne vom 16. Juni 2020, wie sie die Stadt Mainburg in der Bekanntmachung vom 22. September 2020 in Bezug nimmt und auf Ihrer Website publik gemacht hat.

Im Einzelnen unsere Einwendungen, die wir in den weiteren Planungen zu berücksichtigen bitten:

1. Falsche Darstellung zur Verfügbarkeit des Grundstücks Flurnummer 958

Die Darstellung unter Ziffer 5.1 der Begründung zum Flächennutzungsplan ist im Hinblick auf die Verfügbarkeit der Flurnummer 958 für eine Wohnbebauung schlicht falsch und darf daher keinen Bestand haben.

In der genannten Ziffer steht (Hervorhebung vom Verfasser):

„Bei der Neuausweisung der Wohngebietsfläche wurden auf Flächennutzungsplanebene die vorhandenen Flächenreserven im rechtskräftigen Flächennutzungsplan geprüft. Wohngebietsflächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden und einer Wohnnutzung nicht in einem angemessenen Zeitraum zugeführt werden können, sind aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan herauszunehmen. Daher wird auf Ebene des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans im Deckblatt Nr. 127 Teil B im nordwestlichen Stadtkern das Allgemeine Wohngebiet (WA) „An der Kirche“ mit rund 1,8 ha wieder in eine gliedernde Grünfläche gewandelt, da diese derzeit für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung steht und zugleich dem Umfeld der Kirche als innerstädtischer Grünbereich Rechnung getragen wird. Hierdurch wird seitens der Stadt Mainburg dem LEP-Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Berücksichtigung der agrarstruktureller Belange Rechnung getragen, da gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan rund 0,04 ha weniger Wohnbauflächen ausgewiesen werden.“

Wir haben wiederholt vorgetragen, dass das Grundstück aus unserer Sicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung steht. Wir verweisen auf die Schreiben vom 23. Dezember 2019 und meine E-Mail vom 7. Oktober 2020. Wenn die Stadt der Auffassung ist, das Grundstück stehe nicht zur Verfügung, beruht dies allein auf der Entscheidung der Stadt und kann somit keine Begründung für die vorliegende Planung sein. Die Darstellung entspricht nicht der ausdrücklich erklärten Bereitschaft, dass das Grundstück für eine Bebauung zur Verfügung steht.

Unsererseits wurde mit dem Schreiben vom 23. Dezember 2019 sogar ein Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 2000 vorgelegt und die Stadt eingeladen, diesen Plan aufzugreifen und an etwaige neue rechtliche Erfordernisse anzupassen.

2. Willkürliche Auswahl unseres Grundstücks

In der Anhörung vom 12.10.2020 hat die Planerin Fr. Linke vorgetragen, die Stadt habe 40 ha Flächen im Stadtbereich, die unserer Fläche vergleichbar wären. Man habe Bauland im Stadtbereich, der den Bedarf über mehrere Generationen decken werde. Augenscheinlich im Widerspruch hierzu steht unter Ziffer 4.2 der Planbegründung, die Stadt habe einen Nachweis der Nicht-Verfügbarkeit der innerstädtischen Bauflächen.

Der Plan lässt die Zahl von 40 ha und jegliche Abwägung vermissen, wieso dann gerade die Flurnummer 958 in Grünland umgewandelt werden soll und welche städtebaulichen Erwägungen dafür leitend sein sollen. Zudem stellt sich dann die Frage nach der Notwendigkeit der Ausweisung von Teil A als Wohngebiet.

Für uns ist daher unverständlich und begründungsbedürftig, nach welchen Kriterien die Stadt unter den 40 ha vergleichbaren Flächen ein einziges Grundstück auswählt und zur Grünfläche erklären will. Hält die Stadt die Flurnummer 958 für besonders schlecht für eine Wohnbebauung geeignet? Wir bezweifeln, dass für die übrigen 38 ha bindende Angebote (ich darf auf das Beurkundungserfordernis gem. § 311b BGB für Grundstücksgeschäfte verweisen) von den Grundstückseigentümern an die Stadt vorliegen, die den Konditionen der Stadt entsprechen. Liegen diese nicht vor, so muss die Stadt aus unserer Sicht abwägen, welche Grundstücke unter den 40 ha sie unter welchen planerischen Gesichtspunkten weiter für Wohnbebauung für wünschenswert hält und welche nicht.

Wir sind hier der Auffassung, dass die Flurnummer 958 sogar sehr gut für eine Wohnbebauung geeignet wäre. Die Nähe zu Schulen und zur Innenstadt machen die Lage ideal für eine Wohnbebauung, das Gelände ist im Gegensatz zum "Hofberg" flach und kann von mehreren Seiten er-

geschlossen werden. Dies wurde auch schon mit unserem Schreiben vom 23.12.2019 und in der Anhörung vom 12.10.2020 vorgetragen.

3. Umfeld der Kirche als innerstädtischer Grünbereich ist nicht zutreffend.

Das Gelände wurde bis zum Entwurf des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2000 als Baumschule genutzt. Diese Nutzung wurde anlässlich des Bebauungsplanverfahrens, in der Hoffnung auf eine baldige Entwicklung, eingestellt. Leider verfrüht. Als rein privat genutzte Fläche stand die Fläche nie als "innerstädtischer Grünbereich" zur Verfügung.

Auch vor diesem Hintergrund erscheint uns der Teil der Begründung, dass „zugleich dem Umfeld der Kirche als innerstädtischer Grünbereich Rechnung getragen“ werde, eine Scheinbegründung zu sein. Ebenso falsch ist die Darstellung, dass es „wieder“ eine gliedernde Grünfläche werden soll.

Die Kirche hat ihren historischen Grünbereich auf dem Berg nebenan. Von der hier in Frage stehenden Flurnummer 958 trennt die Kirche die Schleißbacher Straße und das allen Ortsansässigen bekannte Höhenprofil der Kirche auf dem Berg, der tief liegenden Straße und dem wieder höher gelegenen Grundstück.

Wie ebenfalls bekannt, ist das westlich angrenzende Baugebiet Schleißbach-West vorher ebenfalls landwirtschaftlich genutzt gewesen und wurde erst Ende des letzten Jahrhunderts zum Baugebiet, unser Grundstück und Schleißbach-West waren zusammen landwirtschaftliche Flächen. Es kann daher keine Rede davon sein, dass unser Grundstück "wieder" gliedernde Grünfläche werde. Das war es nie. Es wurde nur nicht in Schleißbach-West aufgenommen. Erst durch die Umschließung von Westen wurde das Grundstück eine "Insel" innerhalb des bebauten Raumes. Die Stadt hat sich entschlossen, auch unsere Fläche als WA auszuweisen. Es ist nicht erkennbar, welche städtebaulichen Erwägungen sie nun zu einer abweichenden Einschätzung bringen.

Wenn die Stadt jetzt eine Grünfläche wünscht, so ist dies eine neue Entscheidung und sollte den Bürgern, der Grundstückseigentümerin und allen Wohnungssuchenden auch ehrlich so vermittelt werden.

Die Erwägung in der Planbegründung, dass "agrарstrukturelle Belange" berücksichtigt würden und die von Fr. Linke am 12. Oktober 2020 vorgetragene Auffassung, dass wir das Grundstück ja weiterhin landwirtschaftlich nutzen könnten, halten wir in Bezug auf unser Grundstück für nicht zutreffend. Es ist offensichtlich, dass das mittlerweile innerstädtische Grundstück für im Umland ansässige Landwirte schlecht zu erreichen und zu bestellen ist. Eine landwirtschaftliche Nutzung bietet sich daher gerade nicht an und ist unwirtschaftlich.

Die Darstellung steht ebenfalls im Widerspruch zu den Einlassungen der Stadtverwaltung und der Planerin in der Anhörung vom 12. Oktober 2020, in der mehrfach betont wurde, die Entscheidung zur Grünflächenumwandlung sei ja nicht unumkehrbar und man könne morgen mit der Planung beginnen, wenn wir die Konditionen der Stadt akzeptieren würden. Abgesehen davon, dass die Konditionen der Stadt uns trotz mehrfacher Nachfrage nicht schriftlich genannt wurden, steht ein solchermaßen kurzfristiger und offensichtlich stetigem Wandel unterworfenen Umgang mit planerischen Instrumenten im Widerspruch dazu, dass ein Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan einen längeren Planungshorizont als bis morgen haben sollte (in der Regel wird ein Horizont von mindestens 15 Jahren anzunehmen sein).

Wenn es tatsächlich seitens der Stadt mittelfristig keine Bedenken gegen eine bauliche Nutzung der Flurnummer 958 gibt, so sollte das Grundstück jetzt nicht "vorübergehend" als Grünland ausgewiesen werden. Denn dadurch erschwert die Stadt sich selbst und uns nur eine künftige bauliche Nutzung. Dafür müsste der Flächennutzungsplan erneut geändert werden. Die Stadt verzögert so eine bauliche Nutzung unnötig weiter.

Vielmehr würden wir uns wünschen, in angemessener Zeit mögliche Nutzungen zu besprechen und zu planen.

4. Ziele des Landesentwicklungsplanes und des BauGB werden durch vermeintlich „einfache“ Herausnahme aus Flächennutzungsplan verkannt.

Unter Ziffer 5.1 der Planbegründung schreibt die Stadt:

"Bei der Neuausweisung der Wohngebietsfläche wurden auf Flächennutzungsplanebene die vorhandenen Flächenreserven im rechtskräftigen Flächennutzungsplan geprüft. Wohngebietsflächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden und einer Wohnnutzung nicht in einem angemessenen Zeitraum zugeführt werden können, sind aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan herauszunehmen."

Ungeachtet dessen, dass die Flurnummer 958 sowohl nach dem erklärten Willen der Grundstückseigentümerin zur Verfügung steht, als offensichtlich auch von Seiten der Stadt in Bälde mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flurnummer 958 begonnen werden könnte (siehe oben), ist das Diktum *"Wohngebietsflächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden und einer Wohnnutzung nicht in einem angemessenen Zeitraum zugeführt werden können, sind aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan herauszunehmen"* in keinem Gesetz und keinem Landesentwicklungsplan zu finden.

Die Stadt verkennt, dass eine Baulandausweisung im Außenbereich nicht einfach dadurch kompensiert werden kann, dass innerstädtische Flächen qua Planung unbebaubar gemacht werden.

Die von der Stadt vorgetragene Logik widerspricht dem Vorrang der Innenentwicklung gern. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB: "Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."

Diese Vorgabe des BauGB kann unseres Erachtens nicht einfach dadurch erfüllt werden, dass man sich die Innenentwicklung durch planerische Maßnahmen selbst erschwert. Denn wenn die Stadt wollte, könnte das Grundstück sehr wohl in angemessener Zeit einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Das Ziel ist vielmehr eine "kompakte" Siedlungsentwicklung. Das ist nicht zu erreichen, wenn innerstädtische Potenziale durch Planungsentscheidungen leichtfertig verworfen werden und stattdessen an den Rändern ausgebaut wird. Denn genau dies führt dazu, dass der Siedlungsbereich nicht mehr kompakt bleibt, sondern mehr Verkehr als nötig verursacht und Versorgungs- und Entsorgungsstrukturen teurer werden.

Ich darf aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand Januar 2020 zitieren.

In der vorangestellten "Vision Bayern 2025" steht unter dem Stichpunkt "Maßvolle Flächeninanspruchnahme":

*"Wir wollen die Flächeninanspruchnahme in Bayern verringern, indem wir kompakte Siedlungsbe-
reiche, effiziente Netze des öffentlichen Verkehrs und kostengünstige und langfristig tragfähige
Versorgungs- und Entsorgungsstrukturen schaffen. Wir wollen auch für künftige Generationen die
natürlichen Lebensgrundlagen erhalten."*

Unter Ziffer 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung":

*„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vor-
rangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Ver-
fügung stehen.“*

In den näheren Erläuterungen:

*Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine **kom-
pakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der
kurzen Wege)** sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfra-
strukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem
sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Sied-
lungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen. Um
die Innenentwicklung zu stärken, **müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeigne-***

te Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z. B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. [...]

Ein geeignetes Instrument zur systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotenziale und zum Abgleich mit den ermittelten Bedarfen ist z.B. ein kommunales Flächenmanagement. In diesem werden die Entwicklungspotenziale vollständig erfasst, kontinuierlich aktualisiert und laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist.

Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, wenn wegen **gegenläufiger** Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann."

Ich denke, damit wird klar, dass es zu einfach ist, eine Außenbereichsentwicklung mit einer "Herausnahme" eines Innenentwicklungspotenzials zu begründen. Es müssen sachliche Gründe vorliegen, und nicht eine Planungsentscheidung der Stadt. Denn sonst könnte eine Kommune sich nach Belieben ihr Innenpotenzial klein planen.

Wir sind der Auffassung, dass die Flurnummer 958 ein für eine bauliche Nutzung geeignetes Flächenpotenzial ist und von uns auch für eine solche Nutzung verfügbar erklärt wurde. Sachliche Gründe für eine Nichtnutzung dieses Innenpotenzials liegen damit nicht vor.

Im Hinblick auf den Ausschlussgrund gegenläufiger Privatinteressen darf ich betonen, dass wir keine gegenläufigen Interessen haben, sondern vielmehr an einer Entwicklung interessiert sind.

Abschließend: wir würden sehr gerne in konstruktive Gespräche über eine Nutzung unseres Grundstückes eintreten. Wir wären dankbar, wenn solche Gespräche offen und unter Einbezug weiterer Nutzungsmöglichkeiten (insbesondere zur Integration von Gemeinwohleinrichtungen, z. B. Hort/Kindertagesstätte oder ähnliches) geführt werden könnten.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zu Ihrer Verfügung. Ich bitte um Benachrichtigung bezgl. der Behandlung unserer Einwendungen und weiterer Planungsschritte an die o.g. Adresse.

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

Beschluss:

Die Stellungnahme mit Schreiben vom 22.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Mainburg würdigt die Belange des Grundstücksbesitzers und der vorgebrachten Einwendungen. Gleichwohl hält sie an der bisherigen Plandarstellung in Teil B zum Deckblatt Nr. 127 zu Flächennutzungs- und Landschaftsplan fest. Sie stützt sich hierbei auf folgende Gesichtspunkte:

Städtebauliche Gründe hierfür liegen in der Sicherung des Umfeldes der Kirche als innerstädtischer Grünbereich, zusammen mit möglichen Erweiterungen des Friedhofs. Insbesondere die Wahrung ausreichender Abstände als Vorgelege vor der Kirche in erhöhter Lage, und damit einer Wahrnehmbarkeit und Orientierung als Merkzeichen im Stadtgefüge benachbarter Nutzungen, im Sinne der zu achtenden Grundsätze der Pietät, aber auch der Identität, sind hier zu nennen. Eine Wohnbebauung würde ein Heranrücken der Wohngebäude von Westen von 230 bzw. 245 m auf 117 m an die Kirche bedeuten. Auch besitzt der Bereich des Kirchemfelds mit dem vorhandenen Baumbestand, v. a. an der Schleißbacher Straße, eine Funktion als Ruhe-Oase im Stadtgebiet, die durch ein Heranrücken der Wohnbebauung wesentlich geschmälert würde.

Hinzu kommen unter dem Gesichtspunkt Klimaanpassung wesentliche Grundsätze der Beachtung des Stadtklimas, hier insbesondere der Erhalt einer mit knapp 10 ha ausreichend grünen Lunge im bebauten nördlichen Stadtgebiet, d. h. einer Grünfläche als Kaltluftentstehungsgebiet, und somit ausgleichende Wirkung gegenüber der Aufheizung im umgebenden Stadtgebiet. Hier würde ein Flächenverlust von mindestens 15 % der offenen Fläche entstehen. Der Erhalt der offenen, unbebauten Fläche ist hier umso

wesentlicher, da der im Norden benachbarte Talraum des Öchslhofer Baches vollständig bebaut ist und als Frischluftachse von Westen in das Stadtgebiet hier nicht mehr funktionsfähig ist.

Im Sinne des Flächensparens und der Nachhaltigkeit kommt dem Erhalt des derzeit als Acker genutzten Feldstücks auf der Flurnummer 958, mit für die Region überdurchschnittlich guten Ackerzahlen, eine zusätzliche Bedeutung zu.

Eine Änderung des bisherigen Allgemeinen Wohngebietes (WA) in eine gliedernde Grünfläche, und damit die Sicherung einer unbebauten Fläche im Stadtgefüge, wird seitens der wesentlichen Fachstellen ausdrücklich begrüßt. Dies sind das Landesamt für Denkmalschutz – aufgrund der Nähe zu den Baudenkmalern / Kirchenumfeld – und das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – zur Sicherung der Ackerfläche mit hoher Ertragsfähigkeit als unbebaute Fläche – sowie das Landratsamt Kelheim, Bauplanungsrecht.

Die zu entnehmende Fläche ist im Privatbesitz.

Die Stadt Mainburg beabsichtigt weiterhin diese Fläche im Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 127 Teil B, von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in eine gliedernde Grünfläche zu ändern. Seitens der Stadt ist dies insbesondere aufgrund des landesplanerischen Erfordernisses zum Flächensparen (LEP 3.1 G) und den Gesichtspunkten zu Grüngliederung, Ortsbild und Klimaanpassung umzusetzen.

II. Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 21.09.2020 bis einschließlich 26.10.2020 statt. Insgesamt wurden 23 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bund Naturschutz
- Erdgas Südbayern GmbH
- Gemeinde Rudelzhausen
- Heimatpflegerin Kelheim
- Landesbund für Vogelschutz e.V.
- Markt Wolnzach
- Polizeiinspektion Mainburg
- Staatliches Bauamt Landshut
- Wasserwirtschaftsamt Landshut

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 30.09.2020
- Regionaler Planungsverband Landshut, Schreiben vom 21.10.2020
- Stadt Geisenfeld, Schreiben vom 24.09.2020
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, Schreiben vom 21.09.2020
- Vodafone GmbH, Schreiben vom 12.10.2020

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Energienetze Bayern, Schreiben vom 01.10.2020

Mit Schreiben vom 21. September 2020 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Baugesetzbuch über die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Hofberg“ und Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 127 informiert.

Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Das Planungsgebiet kann mit Erdgas versorgt werden. Die Versorgung kann durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes ab der Straße „Zur Wasserreserve“ sichergestellt werden. Die Details der Versorgung mit Erdgas können in einer Erschließungsvereinbarung geklärt werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern mit Schreiben vom 01.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

3.2 Bayernwerk, Schreiben vom 05.10.2020

In dem von Ihnen geplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

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 Straßenbausträger 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 wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwege und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einflusssysteme, 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 Pfaffenhafen gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayernwerk mit Schreiben vom 05.10.2020 wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden auf Ebene der Baugenehmigung und im Zuge der Umsetzung der Erschließungsplanung berücksichtigt.

3.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Schreiben vom 06.10.2020

Das AELF Abensberg weist aber darauf hin, dass durch den Flächennutzungsplan und Landschaftsplan im Deckblatt Nr. 127 Teil A und dem angeschlossenen BBP „Hofberg“ der landwirtschaftlichen Nahrungsmittel- und Energieproduktion erneut dauerhaft 1,77 Hektar Fläche entzogen werden.

Die gleichzeitige Rücknahme des allgemeinen Wohngebietes (WA) „An der Kirche“ mit rund 1,18 ha wird in dem FNP Entwurf als eine Umwandlung in eine „gliedernde Grünfläche...“, da diese derzeit für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung steht und zugleich dem Umfeld der Kirche als innerstädtischer Grünbereich Rechnung getragen wird“ beschrieben.

Dieses Feldstück auf der Flurnummer 958 wird aktuell als Ackerfläche genutzt und ist mit für die Region überdurchschnittlich guten Ackerzahlen ausgestattet. Unseres Erachtens sollte im FNP mit LP eindeutig festgeschrieben werden, dass diese Flurnummer als landwirtschaftliche Ackerfläche, LF, erhalten bleibt. Die in den o.g. Planungen durchgeführte Flächenbilanzierung mit dem Ergebnis, dass netto weniger WA zur Verfügung steht, würde nur Sinn machen, wenn netto auch dauerhaft mehr LF zur Verfügung stehen würde.

Die Erschließung und Bewirtschaftung der an das geplante WA „Hofberg“ angrenzenden landwirtschaftlichen Feldstücke müssen während und nach der Bauphase uneingeschränkt möglich sein. Zudem sind die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen im WA zu tolerieren.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg mit Schreiben vom 06.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Flurnummer 958 (Bewirtschaftung aktuell als Ackerfläche und mit für die Region überdurchschnittlich guten Ackerzahlen ausgestattet) werden in die Begründung aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Erschließung der Flurstücke im Umfeld durch die textliche Festsetzung 0.2.1.2 gesichert. Mit dem textlichen Hinweis 0.4 wird auf die ggf. auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen im Umfeld hingewiesen.

3.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 13.10.2020

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Der Abteilung AII liegt der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Änderung durch Deckblatt Nr. 127) „Hofberg“ (-2020-5088-1_S1) zur Stellungnahme vor. Das geplante Baugebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Stadt Mainburg. Zugleich soll das derzeit als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Areal „An der Kirche“ im nordwestlichen Stadtkern entnommen und in eine gliedernde Grünfläche umgewandelt werden. Die nächstgelegenen Baudenkmäler im Umfeld des geplanten Baugebiets „Hofberg“ befinden sich etwa 200 Meter südwestlich auf dem Salvatorberg und sind mit folgenden Texten in der bayerischen Denkmalliste als Einzeldenkmäler beschrieben:

D-2-73-147-14 „Kloster, bis 1918 Karmeliterkloster, 1918-1981 Kapuzinerkloster, seit 1981 Paulinerkloster, zweigeschossiger traufständiger Steildachbau mit übergiebeltem Mittelrisalit und Putzstreifengliederung, 1893; Rest der Klostermauer mit Kapelle, kleiner Satteldachbau mit Rundbogenöffnung, darin Christus-Salvator-Figur auf Postament, wohl Ende 19. Jh.“

D-2-73-147-13 „Kath. Kirche St. Peter und Paul (Salvatorkirche), Saalkirche mit Satteldach und dreiseitig geschlossenem Chor, 1723, auf älterer Grundlage, integrierter Westturm mit Spitzhelm, neugotisch, 1864; mit Ausstattung.“

D-2-73-147-15 „Kreuzweg, 14 Stationen, ädikulaartige Bildstöcke mit spitzbogigen Bildfeldern, auf Pfeilern mit Blendmaßwerken, neugotisch, 1854; Kreuzigungsgruppe, Dreiergruppe mit mittlerem Kruzifix, Gusseisen, farbig gefasst, auf steinernen Postamenten, bez. 1882; Treppenanlage, Granitstufen, 1909;

Kapelle, kleiner Steildachbau mit Rundbogenöffnung, 1918.“

Im Nähebereich zur gliedernden Grünfläche „An der Kirche“ liegen ebenfalls mehrere Einzeldenkmäler, die mit folgenden Texten in der bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind:

D-2-73-147-17 „Alte kath. Pfarrkirche St. Laurentius, Saalkirche mit Satteldach und eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, Westturm mit Zwiebelhaube, 1650/1660 unter Verwendung des spätgotischen Chors, im 18. Jh. barockisiert; mit Ausstattung; alter Friedhof, mit Grabsteinen des 19. Jh.; Friedhofsmauer, Bruch- und Ziegelstein, wohl 18./19. Jh.“

D-2-73-147-18 „Friedhofskapelle St. Michael, Saalkirche mit Satteldach und dreiseitig geschlossenem Chor, Giebelreiter mit Zwiebelhaube, um 1700, erneuert 1822; Aussegnungshalle, eingeschossiger Walmdachbau mit offener Arkadenhalle nach Osten und übergiebeltem Mittelrisalit, Neurenaissance, 1895; Friedhofsmauer, Ziegelmauerwerk, z. T. verputzt, mit Ädikulaportal nach Osten, wohl 1895; Kriegerdenkmal, Erzengel Michael als Drachentöter, auf Quaderpostament, Muschelkalk, 1920er Jahre.“

Aus Sicht der Abteilung All (Baudenkmalpflege) ist die Umwandlung der als allgemeines Wohngebiet festgelegten Fläche „An der Kirche“ in gliedernde Grünfläche aufgrund der Nähe zu den letztgenannten Baudenkmalern sehr zu begrüßen. Hinsichtlich der nach dem Flächennutzungsplan als Baugebiet auszuweisenden Fläche „Hofberg“ bestehen derzeit keine denkmalfachlichen Bedenken der Abteilung A, da aus einer ortsangemessenen Bebauung der Fläche nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigung der auf dem Salvatorberg gelegenen Einzeldenkmäler resultieren dürfte.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mit Schreiben vom 13.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird in Bezug auf die Wertschätzung der gliedernden Grünfläche in Teil B aufgrund der Nähe zu den Baudenkmalern im Kirchengrund ergänzt sowie zur nicht vorhandenen Beeinträchtigung des Salvatorbergs.

3.5 Regierung von Niederbayern, Schreiben vom 14.10.2020

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 127, um eine neue Wohnbaufläche am östlichen Stadtrand darzustellen. Gleichzeitig soll eine bestehende Wohnbaufläche im Nordwesten von Mainburg zurückgenommen werden. Mit diesem Vorhaben kann den landesplanerischen Erfordernissen zum Flächensparen (LEP 3.1 G) und zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEB 3.2 Z) entsprochen werden. Es besteht Einverständnis mit der vorgelegten Planung.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 14.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

3.6 Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 15.10.2020

Der 15.774 m² große Geltungsbereich stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar (2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes, Begründung zum Vorentwurf von 16.06.2020).

Im vorgelegten Plan steht unter „Textliche Hinweise“

0.4 Landwirtschaft

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emission durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen. Dies gilt auch an Sonn- und Feiertagen.

In der Begründung zum Vorentwurf wird auf die Grenzabstände zur landwirtschaftlichen Nutzung eingegangen:

Die Grenzabstände zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld sind ausreichend gewürdigt, insbesondere im Hinblick auf deine mögliche Verschattung durch die zu pflanzenden Großbäume (mindestens 4 m Abstand) und die Auswirkung des Laubfalls.

Die landwirtschaftlichen Belange sind somit in die Planung mit einbezogen worden. Wir bitten jedoch darauf zu achten, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen uneingeschränkt erreichbar bleiben. Weitere Bedenken und Anregungen werden dem Planungsstand 16.06.2020 nicht erhoben.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes mit Schreiben vom 15.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Erschließung der Flurstücke im Umfeld durch die textliche Festsetzung 0.2.1.2 gesichert. Mit dem textlichen Hinweis 0.4 wird auf die ggf. auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen im Umfeld hingewiesen. Die Grenzabstände sind bei der Festlegung der Baumstandorte beachtet worden.

3.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 21.10.2020

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:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

In den Randbereichen des Geltungsbereiches 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.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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 die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 21.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden auf Ebene der Baugenehmigung und im Zuge der Umsetzung der Erschließungsplanung berücksichtigt.

3.8 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Schreiben vom 26.10.2020

Wasserversorgung

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen DN 125 PVC im Flurstück 651/2 der Stadt Mainburg (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden könnte. Die im beiliegenden Plan ersichtliche Leitung DN 250 im Flurstück 651/2 (Zur Wasserreserve) dient nur als Pumpenvordruckleitung der Drucksteigerungsanlage „Zur Wasserreserve“ auf dem Flurstück 649/4 und kann nicht zur Trink- bzw. Brauchwasserversorgung verwendet werden. Gemäß DVGW W400-1 ist im Baugebiet an der Versorgungsleitung bzw. deren Abzweigstellen ein Mindestdruck von 2,35 bar zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der gravierenden Höhenunterschiede kann ohne genauere Untersuchung die Erschließung nicht gewährleistet werden.

Sollte die Veränderung bzw. Optimierung der Drucksteigerungsanlage notwendig werden, sind die Kosten von der Stadt Mainburg zu bezahlen.

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

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln 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 Wasserversorgung 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 „Hofberg“ und Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes mit DB-Nr. 127 (Teil A und B) in Mainburg stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 651/2 mit 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen 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 Verbandsatzung § 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 Bekanntmachung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Hofberg“ und Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes mit DB-Nr. 127 (Teil A und B)“ eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau mit Schreiben vom 26.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu Wasserversorgung, Brandschutz und Erschließung bzw. Erschließungskosten werden in die Begründung aufgenommen und auf Ebene der Baugenehmigung und im Zuge der Umsetzung der Erschließungsplanung berücksichtigt.

3.9 Landratsamt Kelheim, Schreiben vom 26.10.2020

Belange des Immissionsschutzes

Die Fachstelle Technischer Immissionsschutz wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde aufgefordert, eine fachtechnische Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung abzugeben.

Geplant ist die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 127. Die Änderungen sind in die Teile A und B unterteilt.

Teil A:

Geplant ist die Darstellung eines Reinen Wohngebietes (WR). Das Aufstellungsverfahren des BBP „Hofberg“ wird parallel durchgeführt. Direkt an den Geltungsbereich anschließend befinden sich westlich der Bebauungsplan „Kellerberg“ (WR), südlich der Bebauungsplan „Hofbergleite“ (WR) sowie „Hofbergleite_Neu“ (WR). In einer Entfernung von ca. 230 m nördlich befindet sich der Bebauungsplan „An der Hackerlohe“ (WA + SO Reiterhof), daran nördlich und östlich an landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Es ist zu prüfen, ob die Darstellung des gegenständlichen Planungsbereichs als WR mit den umliegenden Nutzungen verträglich gestaltet werden kann.

Direkt östlich der gegenständlichen Bauleitplanung befindet sich auf der Flurnummer 646/13 der Gemarkung Mainburg ein Funkturm mit zwei Antennen, in einer Entfernung von ca. 240 m westlich des Vorhabens befindet sich die Salvatorbergkirche. Nördlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 230 m ein Reiterhof. Weitere relevante Emittenten sind der Fachstelle nicht bekannt.

Hinsichtlich Geruchsmissionen durch den nördlich befindlichen Reiterhof ist festzustellen, dass das Planungsgebiet deutlich außerhalb der Hauptwindrichtung liegt. Durch näherliegende Immissionsorte in den bestehenden WR sowie im nördlich des Reiterhofs gelegenen WA ist davon auszugehen, dass der Betrieb bereits durch die Bestandssituation soweit eingeschränkt ist, dass keine relevanten Immissionen im Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung zu erwarten ist.

Eine Verschärfung der Immissionssituation ist auch im Hinblick auf das Kirchengeläut nicht zu erwarten. Im Bereich des Bebauungsplans „Kellerberg“ sowie „Hofbergleite“ befinden sich bereits Immissionsorte mit Schutzanspruch WR, die einen deutlich geringeren Abstand zur Salvatorbergkirche aufweisen.

Hinsichtlich des Funkturms auf der Flurnummer 646/13 sind die Bestimmungen der BEMFV sowie der 26. BImSchV zu beachten. Die Standortbescheinigung (STOB-Nr. 69 0292) liegt der Fachstelle vor. In der STOB wird unter Berücksichtigung einer weiteren Funkanlage auf der Flurnummer 912 der Gemarkung Mainburg ein standortbezogener Sicherheitsabstand von 2,3 m angegeben. Dieser Abstand wird mit einem tatsächlichen Abstand des Funkturms zur Grenze des Geltungsbereichs von ca. 6 m deutlich überschritten.

Teil B:

Der Planbereich ist im FNP als WA dargestellt. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Da der Bereich in absehbarer Zukunft nicht zu Wohnzwecken genutzt werden wird, sollen die WA-Flächen aus dem FNP herausgenommen und als Grünland dargestellt werden. Immissionsschutztechnisch negative Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes keine Bedenken.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. 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 gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

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

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Gesetzlich geschützte Gehölzbestände:
Aufgrund der Bestandsbeschreibung ist davon auszugehen, dass gesetzlich geschützte Gehölzbestände (Art. 16 BayNatSchG) betroffen sind. Der Sachverhalt muss in der Planung behandelt werden.
2. Gesetzlich geschützte Biotop:
Aufgrund der Bestandsbeschreibung kann nicht ausgeschlossen werden, dass gesetzlich geschützte Biotop (hier: arten- und strukturreiches Dauergrünland, Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG) betroffen ist. Der Sachverhalt muss geklärt und in der Planung behandelt werden.
3. Teil B Bestand:
Die im Text unter 2.3 getroffene Einstufung als Extensivgrünland ist nochmals zu prüfen. Nach unserer Auffassung handelt es sich um eine Ackerfläche.

Belange des Städtebaus

Zu der im Betreff genannten Flächennutzungsplanänderung bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Anregungen.

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 –Bauplanungsrecht- bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 127 keine grundsätzlichen Bedenken.

Anmerkungen bzw. Hinweise:

Im Umweltbericht Ziffer 7.1 (entspricht Ziffer 3 a in der Anlage 1 des BauGB) sollte eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren der Umweltprüfung sowie Hinweis auf Schwierigkeiten aufgeführt werden. Ein Hinweis auf das Literaturverzeichnis mit Quellen ist damit nicht gemeint.

Spätestens bei der Vorlage des Flächennutzungsplans muss ein Umweltbericht den Unterlagen beiliegen, auch wenn er gemeinsam mit dem Bebauungsplan erstellt wird. Die Standortalternativen für die beiden Ebenen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan wurden schon sauber getrennt eingearbeitet.

Positiv soll angemerkt werden, dass die Herausnahme anderer Flächen für die Neudarstellung der geplanten Wohnbauflächen dem Flächenspargebot entspricht und ausdrücklich begrüßt wird.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim mit Schreiben vom 26.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Zu: Belange des Immissionsschutzes:

Die Erläuterung zum Umfeld des Teils A und den damit verbundenen immissionstechnischen Vorgaben, insbesondere für den Funkmast, werden in die Begründung aufgenommen.

Die Stadt Mainburg hat die Darstellung des gegenständlichen Planungsbereichs als WR nochmals in Bezug auf die umliegenden Nutzungen geprüft und als verträglich bewertet. Sie hält daher an der gewählten Gebietskategorie „Reines Wohngebiet“ fest.

Zu: Belange des staatlichen Abfallrechts

Die Hinweise zu „Altlastenverdachtsfläche, Altlast“ werden zur Kenntnis genommen.

Zu: Belange des Naturschutzes

Zu 1.: Die gesetzlich geschützten Gehölzbestände nach Art. 16 BayNatSchG werden geprüft und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie im Umweltbericht und im Rahmen der Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend behandelt. Die Texte (Begründung und Umweltbericht) werden dementsprechend überarbeitet.

Zu 2.: Das Vorkommen gesetzlich geschützter Biotop in Teil A wurde nochmals überprüft. Aufgrund des Vorkommens von über 25 % Störzeigern kann ausgeschlossen werden, dass gesetzlich geschützte Biotop (hier: arten- und strukturreiches Dauergrünland, Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 Bay-NatSchG) betroffen sind. Die Texte (Begründung und Umweltbericht) werden dementsprechend überarbeitet.

Zu 3.: Die im Text unter 2.3 getroffene Einstufung des Bestandes zu Teil B wird in Ackerfläche korrigiert. Die Texte (Begründung und Umweltbericht) werden dementsprechend überarbeitet.

Zu: Belange des Städtebaus

Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.

Zu: Belange des Bauplanungsrechts

Die positive Einschätzung zur Flächenherausnahme in Teil B wird zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkungen zum Umweltbericht werden berücksichtigt. In Kapitel 7.1, entsprechend Ziffer 3 a in der Anlage 1 des BauGB wird die Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten näher ausgeführt.

Bereits den Auslegungsexemplaren liegt auf Flächennutzungsplanebene ein gesonderter Umweltbericht bei.

III. Weitere erforderliche Planänderungen:

- keine -