

Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 142 für den Bereich "Meilenhofen Süd" und Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Meilenhofen Süd";
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 27.08.2021 bis 01.10.2021 statt. Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung am 21.09.2021 im Rathaus der Stadt Mainburg.

Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen oder Einwände erhoben:

Bürgeranhörung vom 21.09.2021

Sitzungsniederschrift:

1. Bgm. Fichtner begrüßt die anwesenden Bürger, den Vertreter des vorgenannten Planungsbüros und die Herren des Stadtbauamtes. Dipl.-Ing. Bauer stellt das Projekt am Beamer vor.

Einwender 3 macht auf die dreigeschossigen Gebäude im geplanten Mischgebiet aufmerksam. Wie hoch werden dort die Gebäude über der Straßenkante sein?

Dipl.-Ing. Bauer antwortet, dass diese bei 11 m liegen werden. Bei den Gebäuden mit zwei Vollgeschossen werde man bei 9 m liegen. Die angesprochenen Gebäude seien alle mit einem flachen Sattel- oder Walmdach geplant.

Einwender 3 möchte wissen, ob die größeren Baukörper bewusst für den vorderen Bereich ausgewählt wurden. An dem bestehenden Ortseingang habe man immer sehr viel Schwerverkehr. Demnach seien die Schallimmissionen bereits jetzt in diesem Bereich sehr extrem. Wie könne man verhindern, dass dieses mit der neuen Bebauung noch schlimmer werde.

Dipl.-Ing. Bauer erklärt, dass dieses von der Abteilung Immissionsschutz beim Landratsamt Kelheim überprüft werde. Die geplante Bebauung im Mischgebiet sei baulich unterbrochen und sollte deshalb nicht mehr Lärm verursachen. Die mittleren Gebäudeteile an der Bundesstraße 301 seien auch nur eingeschossig vorgesehen.

Einwender 3 fragt nach, warum hier eine Ringstraße geplant wurde, wenn man die Erschließung auch mit Stichstraßen lösen könnte. Durch die Stichstraßen würde man weniger Fläche versiegeln.

Dipl.-Ing. Bauer führt aus, dass dieses mit der Ver- und Entsorgung des neuen Gebietes zu tun habe. Die Müllabfuhr werde keine neu gebaute Straße rückwärts befahren. Demnach wären bei Stichstraßen sogenannte Wendehämmer notwendig. Durch diese würde man mindestens das gleiche an Fläche versiegeln.

Einwender 2 möchte wissen, warum im Bereich der neuen Ausfahrt keine Verkehrsinsel auf der Bundesstraße geplant werde. Diese würde eine Verkehrsberuhigung bringen und auch die Kinder könnten die Straße dadurch sicherer überqueren.

Dipl.-Ing. Bauer erklärt, dass dieses Thema im Vorfeld ausführlich behandelt wurde. Man hatte hierzu bereits einen Ortstermin mit den zuständigen Fachstellen. Von Seiten der Polizei und auch des Staatlichen Bauamtes Landshut habe man keine Notwendigkeit einer Querungshilfe in diesem Bereich gesehen. Diese sollte dann bei einer evtl. Erweiterung des Gebietes am Ortseingang gebaut werden. Auch eine Fußgängerquerungshilfe sei hier nicht zwingend notwendig, da in der Ortsmitte eine fußläufig erreichbar sei.

Einwender 3 findet, dass die vorhandenen Querungshilfen in Meilenhofen nicht optimal positioniert seien. Man könnte deshalb in diesem Bereich eine Verbesserung hervorrufen.

1. Bgm. Fichtner ist der Meinung, dass es sich bei der Planung um ein gut gelungenes Baugebiet handle. Es wurde vorab ein Ortstermin mit den Fachstellen wegen der Verkehrssituation gemacht. Eine Querungshilfe sollte, wenn dann am Ortseingang gebaut werden. Dieses sei aber erst dann möglich, wenn das nicht zur Verfügung stehende Grundstück überplant werden könne. Die jetzt angesprochene Stelle sei für eine solche Querungshilfe nicht optimal.

Einwender 3 möchte wissen, ob die durchgeführten Verkehrszählungen berücksichtigt wurden.

Dipl.-Ing. Bauer stellt klar, dass zum Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße immer vom Staatlichen Bauamt Zählungen vorhanden seien.

Einwender 4 möchte wissen, ob auch eine Verbindung zum anliegenden Feld- und Waldweg geplant sei.

Dipl.-Ing. Bauer verneint dieses. Es werde nur vorgesehen, dass bei einer evtl. Erweiterung eine Straße dort möglich werde.

Einwender 4 ist der Auffassung, dass die beiden großen Bauten nicht in das Ortsbild von Meilenhofen passen würden.

1. Bgm. Fichtner führt aus, dass auch danebenliegend bereits ein Baukörper mit einer gewerblichen Nutzung vorhanden sei. Man müsse bedenken, dass eine reine Einzelhausbebauung nicht mehr für jeden leistbar sei. Demnach müsse mit Wohnungsbau auch ein anderer Wohnraum geschaffen werden.

Dipl.-Ing. Bauer fügt hinzu, dass man in Zukunft mehr an den Flächen sparen müsse. Es werde deshalb so sein, dass auch in den Ortschaften die Gebäude höher gebaut werden.

Einwender 1 ist davon überzeugt, dass man die Querungshilfe dort benötige, wo auch die Leute seien. Es werde durch die neue Bebauung auch ein neuer Kreuzungsbereich geschaffen. Man dürfe auch nicht vergessen, dass auf der Bundesstraße ein sehr hohes Verkehrsaufkommen sei. Die Planung sei deshalb so schwer nachvollziehbar. Man benötige bereits jetzt in diesem Bereich eine Querungshilfe.

1. Bgm. Fichtner entgegnet, dass laut den Fachstellen jetzt keine Querungshilfe notwendig sei.

Einwender 1 erklärt, dass man hier was für die Leute tun müsse, die aktuell in diesem Bereich wohnen. Man habe dort ein Verkehrsaufkommen von ca. 6.000 Fahrzeugen täglich.

1. Bgm. Fichtner stellt klar, dass im Stadtrat mehrheitlich die jetzige Planung beschlossen wurde.

Einwender 2 fragt nach, ob die Oberflächenentwässerung in Richtung Abens berücksichtigt wurde.

Dipl.-Ing. Bauer führt hierzu aus, dass mit dem Thema Oberflächenentwässerung ein Fachbüro beauftragt werde.

Herr Bösl fügt hinzu, dass bei der Oberflächenentwässerung auch das bestehende Gebiet berücksichtigt werde. Die Planung durch ein Fachbüro laufen hierzu gerade. Die Erstvermessung des Gebietes werde nach der Maisernte erfolgen. Man werde durch das neue Baugebiet kein weiteres Wasser in die Ortschaft leiten.

Dipl.-Ing. Bauer erläutert den anwesenden den weiteren Verfahrensweg.

Einwender 2 macht darauf aufmerksam, dass die bestehende Bebauung 20 m von der Bundesstraße entfernt sein musste. In der Bekanntmachung stand, dass sich das neue Gebiet westlich der Bundesstraße befinde. Dieses müsste ein Druckfehler sein. Dürfen jetzt auch die bestehenden Gebäude im Westen des Baugebietes näher an die Bundesstraße heranrücken?

Dipl.-Ing. Bauer erklärt daraufhin den Anwesenden die rechtliche Situation.

Einwender 3 möchte wissen, ob dann der Gehweg nicht verbreitert, sondern neu geschaffen werde.

Dipl.-Ing. Bauer bejaht dieses.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Vom Anhörungstermin wird Kenntnis genommen.

In Ergänzung zu den Aussagen und Argumentationen zum Anhörungstermin hat zwischenzeitlich am 29.09.2021 ein weiterer Ortstermin mit dem Staatlichen Bauamt als Straßenbaulastträger stattgefunden, um das Thema der Verkehrserschließung in Verbindung mit einer Querungshilfe nochmals zu erörtern.

Anlass hierfür ist der vermehrte Wunsch bzw. die Forderung aus der Bürgerschaft von Meilenhofen, am

neuen Baugebiet auch eine entsprechende Fußgängerquerung vorzusehen.

Im Ergebnis kann nun festgehalten werden, dass südlich der neuen Anbindungsstelle zum Baugebiet, entlang des Mischgebietes auf halber Höhe zwischen den Parzellen 1 und 2, eine Querungshilfe mit dem hierfür erforderlichen Grundbedarf in die Planung integriert wird. Gleichzeitig wird der Gehweg an der Ostseite der Bundesstraße auf der gesamten Länge fortgeführt. Ebenso erfolgt eine Zuwegung zum Baugebiet direkt auf Höhe der Querungshilfe, damit diese auch verkehrssicher genutzt werden kann. Insbesondere für Kinder und Schüler ist zusätzlich für eine Sicherungsmaßnahme an der Bundesstraße zu sorgen.

Um diese Maßnahmen planungsrechtlich bereits auf Ebene des Bauleitplanverfahrens abzusichern, wird der Geltungsbereich um die betreffenden Flächen der Bundesstraße erweitert.

Parallel beantragt die Stadt Mainburg zum Bauleitplanverfahren die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze in Richtung Süden an den Randbereich des geplanten Baugebietes.

Einwender 3 (Einzelperson) vom 24.09.2021 (BBP, FNP)

Stellungnahme:

Ich melde mich im Nachgang zu der Bürgeranhörung vom 21.09.2021 bezüglich des Baugebietes „Meilenhofen-Süd“. Im dortigen Termin kam auch der Punkt einer Verkehrsinsel - sowohl hinsichtlich der Funktion einer Überquerungshilfe als auch einer Insel zur Verlangsamung des einfahrenden Verkehrs - zur Sprache. Dabei hat Herr Bürgermeister Fichtner mehrfach auf die Stellungnahme und einen stattgefundenen Termin mit der übergeordneten Fachbehörde und der Polizei hingewiesen. Bei Einsichtnahme der im Internet (<https://mainburg.de/bekanntmachungen/index.php>) veröffentlichten Unterlagen zum Baugebiet konnte ich zu diesem Punkt leider keine relevanten Unterlagen finden. Keine der veröffentlichten Anlagen gab hierzu Aufschluss. Insofern bitte ich höflich um zeitnahe Übersendung (gerne per E-Mail an die Absenderadresse) aller Unterlagen, die in Zusammenhang mit der Verkehrslage und -führung bzw. einer Verkehrsinsel/Überquerungshilfe stehen (z.B. Protokoll der Ortstermine mit Fachbehörden und Polizei, schriftliche Stellungnahmen der Fachbehörden und Polizei, sowie etwaige Gutachten und Fotodokumentationen, etc.). Ebenso bitte ich um Überlassung einer Kopie des Protokolls der Stadtratssitzung vom 27.07.2021, in der laut der Veröffentlichung in der Hallertauer Zeitung dieses Baugebiet behandelt worden ist, sowie des Protokolls der o.g. Bürgeranhörung vom 21.09.2021. Für die kurzfristige Übersendung der Unterlagen per E-Mail möchte ich mich schon im Voraus herzlich bei Ihnen bedanken. Sollte eine Übersendung nicht möglich sein, möchte ich Sie alternativ höflich um einen kurzfristigen Termin in der Stadtverwaltung bitten, damit die Unterlagen, unter Berücksichtigung der Corona-Auflagen, eingesehen werden können. Daneben wäre es sicherlich interessant zu wissen, inwiefern in Zusammenhang mit der Überlegung zum Baugebiet und dessen Gestaltung/Verkehrsanbindung eine Auswertung der auf Höhe des Baugebiets befindlichen Geschwindigkeitsmessanlage/-anzeige erfolgte und welche Parameter aus dieser Anlage ggf. grundsätzlich ausgeweitet werden können (z.B. Anzahl der Fahrzeuge, Geschwindigkeiten, Durchschnittsgeschwindigkeit, Verteilung auf einzelne Tageszeiten, Spitzengeschwindigkeiten, etc.). Auch für eine Antwort zu diesem Punkt darf ich mich vorab schon einmal herzlich bedanken. Unabhängig von diesen noch offenen Fragen möchte ich schon jetzt folgenden Punkt zur Stellungnahme, und mit der Bitte um Berücksichtigung im weiteren Planungsverfahren, abgeben: Das Lärmgutachten der Firma C. Hentschel Consult geht lediglich auf den zu planenden Bereich ein, nicht auf erhöhten Lärm für die bestehenden Siedlungen westlich der Bundesstraße B 301 durch Lärmreflexionen und die dort ansteigende Topographie (Schalltrichter). Hier wären zusätzliche Schutzmaßnahmen zur generellen Minderung der Schalllast für das neue Baugebiet, aber insbesondere zur Verhinderung von Reflexionen (im bisherigen Gutachten unberücksichtigt), wünschenswert. Nicht ohne Grund kommt die Gutachterin in Punkt 7.4 Schallschutzmaßnahmen, des Gutachtens zu folgendem Ergebnis:

7.4 Schallschutzmaßnahmen | In Kapitel 7.3 wurde festgestellt, dass im Mischgebiet auf den Parzellen 1-2 teilweise deutliche Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 5 dB(A) tagsüber und um bis zu 7dB(A) in der Nachtzeit auftreten. Darum müssen seitens des Planungsträgers geeignete Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, soll ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Dabei schlägt die Gutachterin unter anderem vor, die „Baugrenzen deutlich um 10 m nach Osten“ zu verschieben, „um zumindest die geltenden Immissionsgrenzwerte (gilt insbesondere für die Nachtzeit) einhalten zu können“. Dieser Punkt wird von ihr jedoch als städtebaulich nicht sinnvoll verworfen, ebenso wie eine von ihr angeordnete Drehung des eingeschossigen Nebengebäudes um 180 Grad. Alternativ bringt das Gutachten eine Lärmschutzwand ins Spiel, die in den weiteren Überlegungen von der Gutachterin verständlicherweise verworfen wird, „weil sie eine Höhenentwicklung von mehr als 8 m aufweisen müsste(n)“. Ich bitte

daher ergänzend zu prüfen, inwiefern als einfachste und günstigste Maßnahme eine in Höhe, Breite und Länge sinnvoll dimensionierte Begrünung durch heimische Bäume und Hecken denkbar ist. Dies würde nicht nur Lärmschutz (für Neu- und Bestandssiedlungen) und ökologischen Aspekten Rechnung tragen, sondern bestimmt auch zur besseren optischen Einfügung der massiven Baukörper im Bereich des Mischgebiets MI beitragen. Zwar sind einzelne Bäume in verschiedenen Planzeichnungen der ausgelegten Unterlagen eingezeichnet (und dies auch nur im Bereich der Hauptgebäude, nicht aber entlang des zur Bundesstraße nach vorne hin versetzten und im Lärmgutachten besonders monierten Nebengebäudes), über Umfang und tatsächliche Verpflichtung zur Pflanzung einer ausreichend dimensionierten Begrünung durch Bäume und Hecken findet sich in den Unterlagen jedoch leider nichts. Es wäre daher sehr wünschenswert, diesbezüglich eine verbindliche Vorgabe zur Pflanzung (und deren Umfang) in diesem Bereich in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Hier könnte mit vergleichsweise geringem Aufwand viel bewirkt und nicht zuletzt den Vorgaben des Gutachtens Rechnung getragen werden. Für die Übersendung der erbetenen Unterlagen, die Berücksichtigung meiner Stellungnahme für das weitere Verfahren sowie eine kurze Empfangsbestätigung dieser E-Mail abschließend noch einmal vielen Dank.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Einwander 3 wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Zu den offenen Fragen verweist die Stadtverwaltung des Bauamtes auf die Veröffentlichung aller Verfahrensunterlagen auf der Homepage der Stadt Mainburg. Über dieses Portal können alle erarbeiteten Verfahrensunterlagen, insoweit diese für die Öffentlichkeit zugänglich sind, entsprechend eingesehen werden.

Zum Schallschutz

Entsprechend den Aussagen und Beurteilungen in der begleitenden Untersuchung ist festzuhalten, dass hier die einschlägigen Gesetze und Vorschriften uneingeschränkte Berücksichtigung finden und im Ergebnis auf eine Kombination von baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen wird. So stellt die Gebäudestellung in Form von Nebenanlagen und Hauptnutzung für die dahinterliegenden Bereiche eine Schallschutzbarriere dar, die sich positiv auf die Wohnnutzungen auswirkt. Schutzwürdige Nutzungen innerhalb des MI sind in Bezug auf Grundrissorientierung und alternativer Ausbildung von Belichtungen in schallschutzqualitativer Bauweise auszuführen, sodass im Ergebnis den rechtlichen Anforderungen entsprochen wird. Dies kann vom Bauwerber entsprechend frei gewählt und ausgeführt werden.

Zur Begrünung

Baulich nutzbare Grundstücksflächen entlang der Bundesstraße B 301 unterliegen den gesetzlichen Anforderungen des Straßenbaulastträgers des Staatlichen Bauamtes Landshut. Dabei sind bei Pflanzungen entsprechende Abstände einzuhalten, die in vorliegender Situation bei Bäumen einen Abstand von 4,5 m zum Fahrbahnrand erfordern. Hecken und Sträucher hingegen können direkt entlang der Grundstücksgrenze gepflanzt werden, sofern sich diese nicht sichtbehindernd auf den Straßenverkehr auswirken.

Derartige Pflanzmaßnahmen haben jedoch keinerlei Auswirkungen in Bezug auf den Schallschutz und bedeuten in dieser Dimension keinen zusätzlichen Schutz.

Im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes wird daher eine den Anforderungen entsprechende Bepflanzung entlang der Bundesstraße vorgenommen, die jedoch keine vollständige Abschirmwirkung erzielen kann, da verkehrliche Anforderungen dies nicht ermöglichen und dies aufgrund der Innerortslage auch nicht für erforderlich erachtet wird.

II. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 27.08.2021 bis 01.10.2021 statt. Insgesamt wurden 21 Fachstellen und 1 Nachbarkommune am Verfahren beteiligt mit folgendem Ergebnis:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Autobahndirektion Südbayern (BBP, FNP)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BBP, FNP)
- Bund Naturschutz, Mainburg (BBP, FNP)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (BBP, FNP)
- Bayernwerk Netz GmbH (BBP, FNP)
- Energienetze Bayern GmbH (BBP, FNP)
- Erdgas Südbayern (BBP, FNP)
- Landesbund für Vogelschutz (BBP, FNP)
- Kreisheimatpflegerin Monika Kaltner (BBP, FNP)

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen bzw. Nachbarkommunen vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 28.09.2021 (BBP, FNP)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 10.09.2021 (BBP)
- Industrie- und Handelskammer vom 29.09.2021 (BBP, FNP)
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 23.09.2021 (BBP, FNP)
- LRA Kelheim, Abt. Wasserrecht (BBP, FNP), Abt. Abfallrecht staatlich (BBP, FNP), Abt. Naturschutz und Landschaftspflege (FNP) und Abt. Städtebau (FNP) vom 27.09.2021
- VG Mainburg vom 26.08.2021 (BBP, FNP)

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen oder Einwände vorgebracht:

- Bayerischer Bauernverband vom 27.09.2021 (BBP, FNP)
- Polizeidirektion Mainburg vom 01.10.2021 (BBP, FNP)
- Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut vom 30.09.2021 (BBP, FNP)
- Staatliches Bauamt Landshut vom 09.09. + 30.09.2021 (BBP, FNP)
- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 27.09.2021 (BBP, FNP)
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 22.09.2021 (BBP)
- LRA Kelheim, Abt. Bauplanungsrecht/Bauordnungsrecht (BBP, FNP), Abt. Städtebau (BBP), Abt. Immissionsschutz (BBP, FNP), Abt. Naturschutz und Landschaftspflege (BBP), Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat (BBP), Abt. Abfallrecht kommunal (BBP), Abt. Straßenverkehrsrecht (BBP) vom 27.09.2021
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 30.09.2021 (BBP, FNP)

3.1 Schreiben vom Bayerischen Bauernverband vom 27.09.2021 (BBP, FNP)

Stellungnahme:

Der Ortsteil Meilenhofen der Stadt Mainburg ist trotz großer Siedlungsgebiete im Westen des Ortsteiles überwiegend ländlich und landwirtschaftlich geprägt. Entlang der „Meilenhofener Straße“ sind viele landwirtschaftliche Hofstellen angesiedelt und werden überwiegend auch noch aktiv bewirtschaftet. Die Ausweisung am südlichen Ortsende, parallel zur „Meilenhofener Straße“, als Mischgebiet wird deshalb nicht befürwortet. In Mischgebieten ist keine land- und forstwirtschaftliche Hofstelle oder eine Flächennutzung mit land- und forstwirtschaftlichem Hintergrund zulässig. Andererseits können in Dorfgebiete neben landwirtschaftlichen Betrieben sich auch Gewerbebetriebe mit Wohnhäusern ansiedeln und nebeneinander wirtschaften. Bei der Ausstattung des reinen Wohngebietes abseits von der „Meilenhofener Straße“ ist darauf zu achten, dass durch die Eingrünung des Wohngebietes entlang des südlich und östlich verlaufenden Feld- und Waldweges dessen Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge und insbesondere überbreite Erntemaschinen nicht beeinträchtigt wird. Großwachsende Bäume sind deshalb nur mit entsprechenden Grenzabständen einzuplanen bzw. aus der Planung zu nehmen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayer. Bauernverbandes wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Entgegen den Einschätzungen des Bauernverbandes ist die am Standort getroffene Nutzungszuordnung für ein MI und ein WA sinnvoll und städtebaulich verträglich. Eine Nutzungszuordnung als MD für ein Dorfgebiet, wie vom Verband gefordert, ist eher kritisch zu beurteilen, da hierdurch eben landwirtschaftliche Nutzungen zulässig wären, die im Hinblick immissionsschutzrechtlicher Auswirkungen als eher ungeeignet zu beurteilen sind.

Mit der Definition eines MI ist die Zielsetzung verbunden, die Fortführung baulicher Entwicklungen zu ermöglichen, die im Hinblick gemischter Nutzungen und auch baulicher Strukturen bereits im Ansatz im Innerortsbereich von Meilenhofen vorhanden sind. Insbesondere die Flächen östlich der B 301 sind hier zu nennen.

Die weiteren Anmerkungen zum WA in Verbindung mit den Forderungen zur Eingrünung sowie in Bezug auf die Bewirtschaftung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge ergehen zur Kenntnis und werden soweit als erforderlich berücksichtigt.

Im Ergebnis sieht die Stadt Mainburg keine Veranlassung, die Planung zu ändern.

3.2 Schreiben von der Polizeidirektion Mainburg vom 01.10.2021 (BBP, FNP)Stellungnahme:

Aus Sicht der PI Mainburg bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Wie bereits vor Ort besprochen, könnte es an der Anschlussstelle zur B 301 zu Problemen mit Linksabbiegern kommen. Wenn das Gebiet weiter ausgebaut werden sollte, muss hier an eine Lösung (evtl. Linksabbiegespur mit einplanen) gedacht werden. Außerdem sollte gewährleistet sein, dass Fußgänger, insbesondere Schulkinder, von der Siedlung aus auf dem Gehweg zur Bushaltestelle gehen können, ohne die Fahrbahn betreten, bzw. am Ortszugang überqueren zu müssen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Polizeidirektion Mainburg wird zur Kenntnis genommen
Dabei werden grundsätzlich keine Bedenken erhoben.

Zur gesamten Situation der Verkehrserschließung ergeht folgende Würdigung:

Die Stadt Mainburg verweist diesbezüglich auf den Ortstermin am 17.06.2021. Hier hat man sich zunächst in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt darauf verständigt, dass keine erhöhten Verkehrsprobleme für die Planung in der vorliegenden Form beurteilt werden.

In Ergänzung zu den bisher getroffenen Aussagen und Argumentationen, hat im Zuge des weiteren Verfahrens am 29.09.2021 ein nochmaliger Ortstermin mit dem Staatlichen Bauamt als Straßenbaulastträger stattgefunden, um das Thema der Verkehrserschließung in Verbindung mit einer Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer nochmals zu erörtern.

Anlass hierfür ist der vermehrte Wunsch bzw. die Forderung aus der Bürgerschaft von Meilenhofen, am neuen Baugebiet auch eine entsprechende Fußgängerquerung vorzusehen.

Im Ergebnis kann nun festgehalten werden, dass südlich der neuen Anbindungsstelle zum Baugebiet, entlang des Mischgebietes auf halber Höhe zwischen den Parzellen 1 und 2, eine Querungshilfe mit dem hierfür erforderlichen Grundbedarf in die Planung integriert wird. Gleichzeitig wird der Gehweg an der Ostseite der Bundesstraße auf der gesamten Länge fortgeführt. Ebenso erfolgt eine Zuwegung zum Baugebiet direkt auf Höhe der Querungshilfe, damit diese auch verkehrssicher genutzt werden kann. Insbesondere für Kinder und Schüler ist zusätzlich für eine Sicherungsmaßnahme an der Bundesstraße zu sorgen.

Um diese Maßnahmen planungsrechtlich bereits auf Ebene des Bauleitplanverfahrens abzusichern, wird der Geltungsbereich um die betreffenden Flächen der Bundesstraße erweitert.

Parallel beantragt die Stadt Mainburg zum Bauleitplanverfahren die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze in Richtung Süden an den Randbereich des geplanten Baugebietes.

3.3 Schreiben des Regionalen Planungsverbandes Region 13 Landshut vom 30.09.2021 (BBP, FNP)

Stellungnahme:

Die Stadt Mainburg plant die Änderung des Bebauungsplanes „Meilenhofen Süd“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 14 Wohnhäusern und zwei Gewerbebetrieben zu schaffen. Der Flächennutzungsplan wird mit Deckblatt Nr. 142 im Parallelverfahren geändert.

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1 Z). Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen (LEP 7.1.2 Z) Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden folgende Gebiete ausgewiesen:

Im Landschaftsraum Donau-Isar-Hügelland:

11 Abenstal (Gemeinden Attenhofen, Eisendorf, Stadt Mainburg, Landkreis Kelheim) [...] In einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen.

[...] Lage und Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmen sich nach der Tekturkarte „landschaftliche Vorbehaltsgebiete“ zu Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (RP13 B 1 2.1.1.1 Z). In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig (LEP 7.1.4 Z). In den regionalen Grünzügen sind vorrangig die zusammenhängenden Teile der freien Landschaft zu sichern (RP13 B 1 2.1.2.1 Z). Insbesondere sollen die ökologischen Freiraumfunktionen, die klimatischen Funktionen, die Erholungseignung, das Landschaftsbild mit seinen charakteristischen Landschaftsbestandteilen und die wasserwirtschaftlichen Funktionen erhalten und entwickelt werden (RP13 B 1 2.1.2.1 G). In den regionalen Grünzügen ist den Freiraumfunktionen gegenüber anderen raumbedeutsamen, mit den jeweiligen Freiraumfunktionen nicht zu vereinbarenden Nutzungen Priorität einzuräumen (RP13 B 1 2.1.2.2 Z).

Den nachfolgend bezeichneten regionalen Grünzügen werden folgende Freiraumfunktionen (S) Gliederung der Siedlungsräume, (K) Verbesserung des Bioklimas und (E) Erholungsvorsorge zugeordnet:

[...] 15 Abenstal nördlich Mainburg (S) (K) (E) [...] Lage und Abgrenzung der regionalen Grünzüge bestimmen sich nach der Tekturkarte „B I Natur und Landschaft, Regionale Grünzüge“ zur Karte 3 „Landschaft und Erholung“. (RP13 B 1 2.1.2.3 Z).

Bewertung:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 1.2.1 Z i.V.m. LEP 3.1 G). Sehr zu begrüßen ist in der vorliegenden Planung, dass die relativ dichte Bebauung auch unterschiedliche Haustypen zulässt und somit ein großes Spektrum von Wohn- und Bauinteressen bedient. Die geplante Tiefgarage verhindert außerdem versiegelte Fläche durch zusätzliche Parkplätze. In diesem Zuge wollen wir jedoch auf den in der Begründung des Bebauungsplanes auf S. 7 geschilderten demographischen Wandel hinweisen. Es fehlt dabei noch der Zusammenhang, wie mit diesem neuen Wohnangebot die Bedürfnisse einer alternierenden Bevölkerung bedient werden soll. Dieser sollte in den Unterlagen noch ergänzt werden, damit ein abschließender Einklang mit LEP 1.2.1 Z sowie LEP 3.1 G festgestellt werden kann. Hilfreiche Anregungen hierzu können bei den Flächensparmanagern der Regierung von Niederbayern eingeholt werden. Die Stadt Mainburg beschäftigt sich in den Planunterlagen mit den Innenentwicklungspotenzialen und verweist in diesem Sinne auf ihr Baulückenkataster und eine 2015 durchgeführte Eigentümerbefragung. Dabei fasst sie zusammen, dass andere Innenentwicklungspotenziale zum aktuellen Zeitpunkt nicht zur Verfügung stehen und nimmt im Gegenzug zur Neuausweisung auch noch eine kleine Fläche im nördlichen Bereich des Ortsteils aus dem Flächennutzungsplan zurück. Für die Herausnahme sollten insbesondere solche Flächen in Betracht gezogen werden, die aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, deren Entwicklung fachliche Belange entgegenstehen oder die den städtebaulichen Zielen der Kommune nicht mehr entsprechen. Die Entscheidung, nicht entwickelbare Flächen in Meilenhofen aus dem Flächennutzungsplan zu entnehmen, wird grundsätzlich

ausdrücklich begrüßt. Aus landesplanerischer Sicht zeigt sich die gewählte Fläche jedoch als ungeeignet, da sie einen wichtigen Lückenschluss zwischen den bestehenden Siedlungskörpern bildet. Hier sollte die Stadt Mainburg prüfen, ob ggf. alternative Flächen aus dem Stadtgebiet für eine Herausnahme in Frage kommen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet teilweise innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes 11 „Abenstal“ befindet. Im o.g. landschaftlichen Vorbehaltsgebiet sollen der Talraum mit naturnahem Gewässerverlauf und der Altwässer als Teil eines Verbundsystems mit überregionaler Bedeutung sowie die Fließgewässerdurchgängigkeit erhalten und eine möglichst großflächige Grünlandnutzung in den Talräumen der Abens und ihrer Seitentäler erhalten und geschaffen werden (vgl. LEP 7.1.2 Z i.V.m. RP13 B 1 2.1.1.1 Z). Diesen Aspekten wird aus Sicht des Verbandes gerade noch Rechnung getragen, indem im betreffenden Gebiet eine großflächige Streuobstwiese geschaffen werden soll. Der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist in diesem Zuge jedoch besonderes Gewicht beizumessen. Zudem befindet sich ein noch größerer Teil des Geltungsbereichs innerhalb des Regionalen Grünzugs 15 „Abens nördlich Mainburg“.

Ziel dieses Grünzuges sind die folgenden Freiraumfunktionen:

(S) Gliederung der Siedlungsräume mit einer ökologisch-funktionalen und sozialverträglichen Zuordnung der Freiräume;

(K) Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches mit angrenzenden Siedlungskomplexen;

(E) Erholungsvorsorge (vgl. LEP 7.1.4 Z i.V.m. RP13 B 1 2.1.2.1 Z, 2.1.2.1 G, 2.1.2.2 Z und 2.1.2.3 Z).

Neben den in der Begründung auf S. 11 eingebrachten Argumenten kann aus Sicht des Verbandes und als Ergebnis einer am 20.09.2021 mit der Regierung von Niederbayern durchgeführten Ortseinsicht hinzugefügt werden, dass durch den bestehenden Feldweg im Süden des Geltungsbereichs und die angrenzenden Hecken und Sträucher bereits heute eine trennende landschaftliche Wirkung und somit eine sinnvolle Abgrenzung zur Wohnbebauung geschaffen wird. Auf eine zukünftige weitere Siedlungsentwicklung nach Süden sollte jedoch verzichtet werden. Somit entspricht die vorliegende Planung in diesem Punkt noch den Erfordernissen der Raumordnung. Auch hierzu ist jedoch der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde besonderes Gewicht beizumessen.

Zusammenfassung:

Für eine abschließende landesplanerische Beurteilung der vorliegenden Planung sollte ein Zusammenhang mit dem demographischen Wandel (Altersstruktur der Bevölkerung) hergestellt und die Innenentwicklungspotenziale der Stadt tabellarisch oder kartographisch übermittelt werden. Aufgrund der Lage innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes sowie dem Regionalen Grünzug ist die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde besonders zu berücksichtigen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Im Ergebnis erklärt sich der Planungsverband mit der vorliegenden Planung einverstanden und begrüßt gleichzeitig die unterschiedlich strukturierten Bauentwicklungen, auch im Hinblick einer entsprechenden Nachverdichtung. Ebenso werden die zukünftigen Tiefgaragennutzungen zur Schonung der Flächenversiegelungen hervorgehoben.

In Bezug auf den Umgang mit der alternden Bevölkerung ist ergänzend anzumerken, dass am Standort sowohl im MI, als auch auf den Flächen der ausgewiesenen Geschosswohnungsbauten im WA, barrierefreie Wohnnutzungen umgesetzt werden, die eben auch den älteren Generationen die Ansiedlung im Ortsteil Meilenhofen ermöglicht, ohne zwangsläufig abwandern zu müssen. Darüber hinaus ist der Standort topographisch nahezu eben, sodass innerhalb dieser Entwicklung eine generelle Barrierefreiheit, auch für die gesamte Verkehrserschließung mit einem niveaugleichen Erschließungsausbau ermöglicht werden kann.

Die Planunterlagen der Begründung werden noch um diese Aussagen ergänzt.

3.4 Schreiben des Staatlichen Bauamtes Landshut vom 09.09.2021 sowie 30.09.2021 (BBP, FNP)

Stellungnahme 09.09.2021:

Bauverbot:

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen. Im Bauleitplangebiet befinden sich straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenzen. Diese sind aus der Anlage ersichtlich. Die fehlenden straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß § 5 Abs. 4 FStrG (OD-E, OD-V) müssen in den Bauleitplan eingetragen werden. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann

- ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall- Wand-Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden,
- für die Bebauung im Mischgebiet erteilt werden.

=> Die Anbauverbotszone kann hier auf **10 m** reduziert werden.

Dieser Abstand der Bebauung zur Bundesstraße ist in der Planung zu berücksichtigen:

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,5 m vom Fahrbahnrand der B 301 errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL). Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut (Sachgebiet P3) vorzunehmen.

Erschließung:

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der

- freien Strecke der Bundesstraß B 301 von Abschnitt 360 Station 0,536 bis Abschnitt 360 Station 0,598 ein,
- Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 301 von Abschnitt 360 Station 0,598 bis Abschnitt 360 Station 0,664 ein.

Neuanbindung:

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die im Betreff genannte Straße bei Abschnitt 360 Station 0,615, über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis. Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung b im Staatlichen Bauamt Landshut zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich. Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (§ 12 Abs. 1 FStrG). Die Kommune hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltungsmehrkosten zu ersetzen (§ 12 Abs. 1 FStrG i.V.m. § 13 Abs. 3 FStrG). Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen). Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG). Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen. Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den dort größtvorkommenden Fahrzeugen ohne / mit Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach "Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven-zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2020" ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG).

Sichtflächen:

Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3,0-m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (§ 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs.6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL). Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

"Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Geh- und Radwege:

Entlang der im Betreff genannten Straße sind zur Fußgängererschließung Gehwege einzuplanen und im Bauleitplan darzustellen. Die betriebliche Unterhaltung, den Winterdienst und die Verkehrssicherung der außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen längs der Straße verlaufenden Gehwege hat die Kommune zu übernehmen. Hierüber ist mit dem Staatlichen Bauamt Landshut eine Vereinbarung abzuschließen. Soweit für den Bau der Wege öffentlicher Straßengrund in Anspruch genommen werden muss, geht dieser entschädigungslos auf die Kommune über (§ 6 FStrG). Die Vermessung und Vermarkung ist von der Kommune auf eigene Kosten zu veranlassen.

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung – 16BlmSchV). Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BlmSchV).

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Landshut zu übersenden.

Stellungnahme 30.09.2021:

Nach hausinterner Absprache ist das StBA Landshut mit dem Entwurf einverstanden. Bitte die Entwässerung der Bundesstraße in die Planung mit einbeziehen. Vor der Umsetzung muss eine Vereinbarung zwischen Stadt Mainburg und dem StBA Landshut abgeschlossen werden. Unsere Stellungnahme zur 2. Anhörung werden wir bezüglich der besprochenen Punkte verändern oder ergänzen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Im Ergebnis erklärt sich das Staatliche Bauamt mit der vorliegenden Planung einverstanden. Hierzu wird auf den Ortstermin am 27.06.2021 Bezug genommen.

In Ergänzung zu den bisher getroffenen Aussagen und Argumentationen, hat im Zuge des weiteren Verfahrens am 29.09.2021 ein nochmaliger Ortstermin mit dem Staatlichen Bauamt als Straßenbaulastträger stattgefunden, um das Thema der Verkehrserschließung in Verbindung mit einer Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer nochmals zu erörtern.

Anlass hierfür ist der vermehrte Wunsch bzw. die Forderung aus der Bürgerschaft von Meilenhofen, am neuen Baugebiet auch eine entsprechende Fußgängerquerung vorzusehen.

Im Ergebnis kann nun festgehalten werden, dass südlich der neuen Anbindungsstelle zum Baugebiet, entlang des Mischgebietes auf halber Höhe zwischen den Parzellen 1 und 2, eine Querungshilfe mit dem hierfür erforderlichen Grundbedarf in die Planung integriert wird. Gleichzeitig wird der Gehweg an der Ostseite der Bundesstraße auf der gesamten Länge fortgeführt. Ebenso erfolgt eine Zuwegung zum Baugebiet direkt auf Höhe der Querungshilfe, damit diese auch verkehrssicher genutzt werden kann. Insbesondere für Kinder und Schüler ist zusätzlich für eine Sicherungsmaßnahme an der Bundesstraße zu

sorgen.

Um diese Maßnahmen planungsrechtlich bereits auf Ebene des Bauleitplanverfahrens abzusichern, wird der Geltungsbereich um die betreffenden Flächen der Bundesstraße erweitert.

Parallel beantragt die Stadt Mainburg zum Bauleitplanverfahren die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze in Richtung Süden an den Randbereich des geplanten Baugebietes.

Alle weiteren Anmerkungen und Forderungen in der vorliegenden Stellungnahme sind bei Umsetzung der Maßnahme in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger entsprechend zu berücksichtigen.

3.5 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 27.09.2021 (BBP, FNP)

Stellungnahme:

Abwasserbeseitigung (nur für BBP):

Die Planung sieht eine Entwässerung im Trennsystem vor. Schmutz- und Regenwasserkanäle werden an bestehende Kanäle angeschlossen. Die Aufnahmefähigkeit des bestehenden Kanalnetzes sollte überprüft werden. Das gesammelte Regenwasser aus dem Geltungsbereich wird über eine bestehende Einleitungsstelle der Abens zugeleitet. Nach unserer Einschätzung muss vorab eine Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis beantragt werden. Ggf. sind (zentrale) Niederschlagswasserrückhaltungen einzuplanen.

Gewässer und Hochwasserrisikomanagement (für BBP, FNP):

Der Geltungsbereich liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Abens. Das Überschwemmungsgebiet wurde mit Verordnung des Landratsamtes Kelheim vom 17.08.2021 neu festgesetzt (Umgriff entspricht der vorläufigen Sicherung und der Hochwassergefahrenfläche HQ100). Die alte Verordnung aus dem Jahr 1991 wurde aufgehoben. Auch die vorläufige Sicherung aus dem Jahr 2013 ist hinfällig. Die nachrichtliche Darstellung im Bebauungsplan sollte an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden. In der Begründung wird an mehreren Stellen der Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (IÜG) erwähnt. Dieser Kartendienst wurde eingestellt. Mit dem Themenbereich Naturgefahren des UmweltAtlas Bayern gibt es nun eine neue Plattform zur Information über Hochwassergefahren sowie zur Veröffentlichung von vorläufig gesicherten und amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Nicht erwähnt wird die Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Sie schneidet allerdings nur die Ausgleichsfläche im Osten und ist damit ohne Relevanz.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Zur Abwasserbeseitigung:

Zur Klärung der Belange der gesamten Abwasserbeseitigung wurde zwischenzeitlich das Ing.-Büro Lichtenecker & Spagl, Landshut, beauftragt. Die gesamten Erkenntnisse fließen im Weiteren entsprechend in die Entwurfsunterlagen der laufenden Bauleitplanung ein.

Im Ergebnis sieht das Konzept einen Anschluss des neuen Gebietes für die Schmutzwasserbeseitigung an das bestehende Kanalnetz im Innerortsbereich von Meilenhofen vor. Nach gegenwärtigen Erkenntnissen ist ein Anschluss problemlos möglich. Entsprechende Kapazitäten stehen im Ort zur Verfügung.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt eine Ableitung in Richtung Osten zur Abens. Erforderlich ist es dabei, innerhalb der ausgewiesenen Ausgleichsflächen eine zentrale Regenrückhaltung als Puffereinrichtung vorzusehen. Die Ausbildung hat dabei in einer offenen, naturnahen Bauweise zu erfolgen. Eine Ableitung erfolgt dann in die Abens, die hier als Vorflut zur Verfügung steht. Eine erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wird gleichzeitig in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden in die Wege geleitet. Zusätzlich werden auf allen Grundstücken innerhalb des Gebietes dezentrale Puffereinrichtungen errichtet. Eine Umsetzung erfolgt dann bereits im Zuge der Baugebieterschließung.

Nähere Details sind der Erschließungs- und Entwässerungsplanung des Ing.-Büro Lichtenecker & Spagl zu entnehmen.

Zum Gewässer und Hochwasserrisikomanagement:

Die Angaben zu den betreffenden Überschwemmungsgebieten werden entsprechend den Aussagen in der Stellungnahme des WWA in der Planung geändert. Ebenso werden die Textaussagen in der Begründung angepasst.

Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang nochmals die Situation, dass lediglich ausgewiesene Grünflächen als Ausgleichsmaßnahmen durch die Überschwemmungsgrenzen tangiert werden. Dies hat jedoch keinerlei Auswirkungen auf die ausgewiesenen Bauflächen. Die Flächen der geplanten Ausgleichsmaßnahmen liegen von der Topographie tiefer und dürfen in Bezug auf die Bestandssituation nicht verändert und vor allem nicht aufgefüllt werden. Somit kann sichergestellt werden, dass sich ein Retentionsraum nicht näher in Richtung Westen erstrecken kann.

3.6 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 22.09.2021 (BBP)Stellungnahme:Wasserversorgung:

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str.6, 84072 Au i.d. Hallertau, E-Mail: info@zvwv-hallertau.de, Tel. 08752 868590. Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 125 AZ im Flurstück 261/1 der Gemarkung Meilenhofen (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Der Mindestdruck laut technischem Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung. Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, soweit diese noch nicht vorhanden sind, für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse. Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund der Gemarkung Meilenhofen wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Stadt Mainburg bzw. von dem Grundstückseigentümer 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, Ausführungspläne mit Bauablaufplan sind von der Stadt 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 „Meilenhofen Süd“ stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 261/1 mit 18,00 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 6 von der Stadt zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten:

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet. Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich. Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Meilenhofen Süd“ eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserzweckverbandes wird zur Kenntnis genommen.
Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Zur Wasserversorgung:

Es wird bestätigt, dass der Standort ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Im Weiteren sind hier die Bestimmungen und Anforderungen des Zweckverbandes zu beachten. Im Zuge der geplanten Umsetzung wird eine rechtzeitige Abstimmung vorgenommen.

Zum Brandschutz:

Entsprechend den Angaben des Zweckverbandes kann zusammen mit der Wasserversorgung eine ausreichende Löschwassermenge für den Brandschutz mit einem Druck von 1,5 bar über mind. 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Zu Erschließung und Erschließungskosten:

Im Hinblick der anfallenden Kosten gelten die Bestimmungen des Zweckverbandes. Eine detaillierte Abstimmung erfolgt hier in Bezug auf die erforderlichen Hausanschlussleitungen auf Ebene der Erschließungsplanung.

3.7 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 27.09.2021 (BBP, FNP)

Belange des Bauplanungs- / Bauordnungsrechtes (für BBP)

Stellungnahme:

Von Seiten des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht- bestehen für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der nachfolgenden Anmerkung keine grundsätzlichen Bedenken.

Anmerkungen:

Im geplanten Mischgebiet ist eine Mischung von Gewerbe und Wohnbebauung in der Regel 50:50, notwendig. Unter Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen sind für das Mischgebiet keine Wohneinheiten möglich. Weiter ist ebenfalls unter der Ziffer 5 für ein Doppelhaus (nicht Doppelhaushälfte) nur eine Wohneinheit zulässig.

Unklar sind auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Zulässig ist E (eingeschossig), wahrscheinlich in allen Bereichen, für die die Geschossigkeit als Maximum angegeben ist. Damit sind beispielsweise eingeschossige Bungalows von Fertigbauunternehmen möglich. Ist dies so gewollt? Es sind unter Ziffer 2.2.2 die Varianten für Haustyp B maximal zwei Vollgeschosse und zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Wo diese zwingende Bauweise vorgeschrieben ist, ist nicht erkennbar (Römische Ziffer in einem Kreis).

In Ziffer 4.2 wird von den Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung abgewichen. Eine städtebauliche Begründung unter Berücksichtigung nachbarschützender Belange fehlt in der Begründung zum Bebauungsplan.

Belange des Bauplanungs- / Bauordnungsrechtes (für FNP)

Stellungnahme:

Von Seiten des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht- bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 142 keine grundsätzlichen Bedenken.

Anmerkungen bzw. Hinweise:

Die Planungsalternativen im Umweltbericht beziehen sich auf Alternativen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und nicht des Flächennutzungsplanes. Die Planungsalternativen können wegen der unterschiedlichen Geltungsbereiche nicht identisch sein. 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 der Abt. Bauplanungsrecht des LRA Kelheim wird zur Kenntnis genommen.
Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Zur Anzahl der Wohnungen

Die Festsetzung wird dahingehend angepasst, um keine Missverständnisse oder Fehlinterpretationen entstehen zu lassen, dass eine verbindliche Regelung von Wohnungen im MI nicht vorgenommen wird. Angaben zum MI bei dieser Festsetzung entfallen somit. Zudem wird die zulässigen Wohnungen beim Doppelhaus mit je 1 WE je Doppelhaushälfte definiert.

Die Zahl der Vollgeschosse wird zur Richtigstellung der planerischen Zielsetzungen im weiteren Verfahren wie folgt definiert:

Im MI:

Die Festsetzung der baulichen Höhenentwicklung für Erdgeschoss und 2 Obergeschosse wird als zwingend definiert.

Im WA:

Die Einzelhäuser der Parzellen 3-6 werden als Obergrenze für max. 2 VG festgesetzt. Alle übrigen Parzellen werden entsprechend den zugeordneten Vollgeschossen als zwingend definiert.

Eine städtebauliche Begründung zur Abweichung im Hinblick der Bayer. Bauordnung wird noch ergänzend vorgenommen.

Belange des Städtebaus (für BBP)

Stellungnahme:

Aus städtebaulicher Sicht wird die vorgelegte Planung von Seiten des Sachgebietes 42 abgelehnt. Grundsätzlich ist der geplante Standort für das Baugebiet als angebunden zu bewerten. Dementsprechend kann die Gemeinde auf diesen Flächen den Ort Meilenhofen städtebaulich weiterentwickeln. Nach § 1 BauGB soll dabei das Orts- und Landschaftsbild erhalten bzw. positiv entwickelt werden. Grundsätzlich sollte im Rahmen einer Neuplanung als erster Schritt der bestehende Ort hinsichtlich der vorhandenen städtebaulichen Strukturen analysiert werden. Im zweiten Schritt kann aus den daraus resultierenden Erkenntnissen eine sinnvolle Weiterentwicklung der Ortschaft erfolgen. Lediglich die Art der Nutzung wird in der Begründung kurz aufgeführt. Es ist nicht verwunderlich, dass das Ergebnis der Planung keine städtebauliche Qualität aufweist und nichts mit der Ortschaft Meilenhofen gemeinsam hat. Vielmehr ist erkennbar, dass die bekannten Baukörpermodelle von der Stadt ins Dorf transportiert werden, um eine überzogene wirtschaftliche Ausnutzung zu erzielen. Im Ergebnis werden für das dörflich geprägte Meilenhofen straßenseitig am Ortseingang Baukörper mit drei Normalgeschossen entstehen. Diese bauliche Entwicklung hat kein Vorbild im Ort und wird als Fremdkörper in der Ortschaft wahrgenommen werden. Die Auswirkungen im Umfeld des neuen Baugebiets werden nicht lange auf sich warten lassen. Zukünftige Bauinteressenten an anderen Stellen in Meilenhofen werden sich auf die geplanten Mehrfamilienhäuser beziehen und auch diese überzogenen Baumassen im Zusammenhang des bebauten Ortsteils errichten wollen. Die zu erwartenden bodenrechtlichen Spannungen werden zukünftig zum Identitätsverlust von Meilenhofen führen. Gerade am Ortseingang eines Dorfes sollte man mehr städtebaulichen Gestaltungswillen erwarten, und nicht den übertrieben wirtschaftlichen Ansprüchen nachgeben. Die östlich angeordnete kleinteilige Bebauung ist akzeptabel. Aufgrund des hohen Erschließungsaufwands mit mehrfach erschlossenen Grundstücken (Parzellen 9 bis 12) in einer rasterförmigen Struktur sollte über eine Planung mit mehr städtebaulicher Qualität nachgedacht werden. Es ist verwunderlich, dass der dörflich geprägte Ort Meilenhofen bisher durch angemessene Wohngebiete entwickelt wurde und nun durch die vorgelegte Planung ein Bruch in der Entwicklung stattfinden soll. Sofern aufgrund des gestiegenen Wohnraumbedarfs ein Teil der städtischen Entwicklungen in den umliegenden Dörfern erfolgen soll, ist ein besonderes Maß auf die Gestaltung der Baukörper zu legen, um das Erscheinungsbild der ländlich geprägten Kulturlandschaft zu erhalten.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Abt. Städtebau des LRA Kelheim wird zur Kenntnis genommen. Darin wird die Planung im Hinblick der vorliegenden baulichen Entwicklung abgelehnt.

Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Grundsätzlich teilt die Stadt Mainburg die strikte ablehnende Haltung der Fachbehörde in dieser Form nicht. Begründet wird dies im Hinblick eines dringend benötigtem Wohnraumbedarfs sowie einer baulichen Nachverdichtung, welche die Kommunen im Umgang mit einem angemessenen Flächensparen zu verantworten haben. Bauliche Nachverdichtung bedeutet jedoch auch ebenso, an geeigneten Stellen Höhenentwicklung zu ermöglichen, die auch diesen Anforderungen gerecht werden.

In vorliegender Situation wird nun die Fortführung einer Siedlungstätigkeit am südöstlichen Ortsrand von Meilenhofen geplant. Städtebaulich ist es dabei das Ziel, Möglichkeiten auch für einen Geschosswohnungsbau zu definieren, um neben den Flächen für Einfamilien- und Doppelhäuser auch Wohnungen zu schaffen, die gleichbedeutend in Meilenhofen benötigt werden. Um in diesem Zusammenhang den Anforderungen der älteren Generationen gerecht zu werden und somit auch das Thema der Barrierefreiheit zu berücksichtigen, ist es erforderlich Flächen zur Verfügung zu stellen, die sich auch in der Praxis tatsächlich umsetzen lassen. Eine bis zu 3-geschossige Höhenentwicklung wird dabei durchaus als angemessen und verträglich beurteilt, um diese Ziele zu erreichen. Dabei ist es der Stadt Mainburg durchaus bewusst, dass sich Veränderungen in der baustrukturellen Entwicklung eines Ortsteiles ergeben können. Jedoch ist es auch durchaus zulässig und angemessen, eine Veränderung zuzulassen, sofern sich diese noch als verträglich beurteilen lässt.

In der vorliegenden Planung ist daher für die vorgelagerten Baustrukturen eine höhengestaffelte Bauweise definiert, die somit noch eine Gliederung der baulichen Höhenentwicklung erkennen lässt und die gesamte Höhe somit abmildert. Im Weiteren erfolgt in Richtung Osten ein Übergang zur 2-geschossigen Bebauung. Somit entsteht städtebaulich ein sich schlüssiges Konzept der Höhenentwicklung. In Richtung Süden verbleibt gegenwärtig noch eine nicht nutzbare Siedlungsfläche, die zu einem späteren Zeitpunkt dazu genutzt werden kann, die Bebauung am endgültigen Ortsrand wieder auf eine max. 2-geschossige Entwicklung zu reduzieren.

Innerhalb des Ortsteiles sind zwar im Detail die hier definierten Baustrukturen der Geschossbauten nicht vorhanden. Jedoch ist die Nutzungsstruktur entlang des geprägten Straßendorfes auch deutlich entlang der Bundesstraße von dichteren und baulich massiveren Gebäuden geprägt, die ebenso gemischte Nutzungsstrukturen aufweisen. Somit sieht die Stadt Mainburg hier keine unzumutbare Entwicklung und hält in Bezug auf die vorgenannten Anforderungen und Argumentationen an der bisherigen Planung fest.

Belange des Immissionsschutzes (für BBP)Stellungnahme:

Die Fachstelle Technischer Immissionsschutz wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde aufgefordert, eine fachtechnische Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung abzugeben. Die Stadt Mainburg plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Meilenhofen Süd“. Der Geltungsbereich soll im Westen als Mischgebiet (MI), im östlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser ausgewiesen werden. Parallel wird das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 142 durchgeführt. Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundesstraße B 301 in Nord-Süd-Richtung, nördlich bis nordwestlich befindet sich ein Gewerbebetrieb. Von der Bundesstraße sowie der gewerblichen Nutzung sind Schallimmissionen auf den geplanten Geltungsbereich zu erwarten. Es muss sichergestellt sein, dass die jeweils geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm und Gewerbelärm eingehalten werden. Der Bauleitplanung wurde ein Schallgutachten des Fachbüros C. HENTSCHEL CONSULT vom 27.07.2021, Projektnummer 2315-2021, beigelegt.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbelärm:

Zur Ermittlung des Gewerbelärms durch den nördlich ansässigen Gewerbebetrieb wurde der ungünstigste Betriebszustand angesetzt. Es wurde angenommen, dass der Betrieb die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den bereits vorhandenen Immissionsorten in den umliegenden Wohngebieten ausschöpft. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Baugrenzen des Geltungsbereichs sicher eingehalten werden können. Nach Ansicht der Fachstelle ist die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen plausibel.

Straßenverkehrslärm:

Der Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen wurden die Verkehrsdaten der Straßenverkehrszählung 2015 mit Zuschlag für einen Prognosehorizont für das Jahr 2035, Seite 3 von 6, zugrunde gelegt. Die Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen ist nach Ansicht der Fachstelle plausibel.

Die Begutachtung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Mischgebiet:

Unter Berücksichtigung einer vollständigen Bebauung des Geltungsbereichs wird der Orientierungswert zur Tagzeit an der Westseite der geplanten Mischgebietsbebauung um 3 - 5 dB(A) verletzt. Der maximal heranziehbare Grenzwert der 16. BImSchV wird lediglich an der Westseite des eingeschossigen Baukörpers um 1 dB(A) verletzt. Der Orientierungswert zur Nachtzeit wird an der Westfassade und zum Teil an der Nord- und Südfassade der Mischgebietsbebauung um bis zu 6 dB(A) überschritten, der Grenzwert der 16. BImSchV wird an den Westfassaden verletzt. An Fassaden, an denen Überschreitungen der maximal heranziehbaren Grenzwerte der 16. BImSchV festzustellen sind, bedarf es der Umsetzung weiterer Schallschutzmaßnahmen. Lediglich passive Maßnahmen sind hier nicht ausreichend. Nachdem laut Begründung im Gutachten ein Abrücken der Bebauung im Geltungsbereich nach Osten sowie aktive Maßnahmen an der Straße, wie Geschwindigkeitsbeschränkungen oder die Errichtung von Schallschutzwänden, nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu realisieren seien, wird im Gutachten neben der Festlegung einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile eine architektonische Selbsthilfe vorgeschlagen. Wohnungsgrundrisse seien so zu organisieren, dass die betroffenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über eine Außenwandöffnung an einer ausreichend ruhigen Gebäudefassade belüftet werden können. Dies könne gegebenenfalls auch durch entsprechende Konstruktionen an der Fassade, wie teilumbaute Balkone etc., realisiert werden. In Ausnahmefällen sei der Einbau einer Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme ausreichend. Als Maßstab für die Festlegung der lärmabgewandten Grundrissorientierung wird im Gutachten für die Tagzeit der im Mischgebiet heranziehbare Immissionsgrenzwert von 64 dB(A), für die Nachtzeit der Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) herangezogen. Mit der Abwägung und Festsetzung der Schallschutzmaßnahmen besteht seitens der Fachstelle weitestgehend Einverständnis. Im Gutachten ist plausibel begründet, warum aktive Schallschutzmaßnahmen keine praktikable Lösung des Lärmkonflikts darstellen. Die Festlegung der schallabgewandten Grundrissorientierung an von Überschreitungen betroffenen Fassaden ist nachvollziehbar dargestellt. Der Ansatz des nächtlichen Orientierungswerts von 50 dB(A) als Maßstab ist zu begrüßen. Seitens der Fachstelle wird angemerkt, dass bei konsequenter Anwendung die Südfassade des südlichen dreigeschossigen Gebäudeteils (Parzelle 2) ebenfalls rot gekennzeichnet werden müsste. Kritisch zu sehen ist der laut den Festsetzungen in Ausnahmefällen zulässige Schutz von Aufenthaltsräumen lediglich durch Lüftungsanlagen. Es ist nicht klar, welches Szenario einen Ausnahmefall darstellt, welcher die Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV als tolerierbar rechtfertigen würde. Hier wäre sehr ausführlich zu begründen, weswegen keine der primär umzusetzenden Maßnahmen eine Lösung darstellt und dennoch ein Aufenthaltsraum in diesem Bereich angeordnet werden muss. Es wird empfohlen, Wohnräume, welche nur mit Lüftungsanlagen geschützt werden können, ausschließlich in Verbindung mit festverglasten Fenstern zuzulassen. Die Zulässigkeit von Büroräumen in Überschreibungsbereichen mit ausschließlichem Schutz durch Lüftungsanlagen und ohne Festverglasung ist durch die Stadt Mainburg abzuwägen und entsprechend zu begründen.

Allgemeines Wohngebiet:

Unter Berücksichtigung einer vollständigen Bebauung des Geltungsbereichs wird der Orientierungswert zur Tagzeit an der geplanten Wohngebietsbebauung vollumfänglich eingehalten. Der Orientierungswert zur Nachtzeit wird auf den Parzellen 3 und 8 abschnittsweise um bis zu 3 dB(A) überschritten, der Grenzwert der 16. BImSchV nachts eingehalten. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig seien. Zum Erreichen eines hohen Schallschutzniveaus wäre denkbar, die Anordnung von Schlafräumen an Fassaden mit deutlicher Überschreitung des nächtlichen Orientierungswerts (Westfassaden der Parzellen 3 und 8) auszuschließen. Dies wird ins Ermessen der Stadt Mainburg gestellt.

Belange des Immissionsschutzes (für FNP)

Stellungnahme:

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

Die Stadt Mainburg plant die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 142 (Meilenhofen Süd). Einer der Geltungsbereiche soll im Westen als Mischgebiet (MI), im östlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt werden. Gleichzeitig soll in einem weiteren Geltungsbereich nördlich ein als WA dargestellter Teilbereich als Dorfgebiet (MD) dargestellt werden. Parallel wird das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Meilenhofen Süd“ durchgeführt.

Westlich des ersten Geltungsbereiches verläuft die Bundesstraße B 301 in Nord-Süd-Richtung, nördlich bis nordwestlich befindet sich ein Gewerbebetrieb. Von der Bundesstraße sowie der gewerblichen Nutzung sind Schallimmissionen zu erwarten. Der Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Meilenhofen Süd“ wurde ein Schallgutachten des Fachbüros C. HENTSCHEL CONSULT vom 27.07.2021, Projektnummer 2315-2021, beigelegt. Die Begutachtung ist plausibel. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die Realisierung der angestrebten Gebietsnutzung WA und MI durch die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich möglich ist.

Des Weiteren wird die Umwidmung des WA in ein MD unkritisch gesehen.

Seitens der Fachstelle bestehen gegen die Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken. Eine ausführliche Würdigung der schalltechnischen Begutachtung kann der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Meilenhofen Süd“ vom 27.09.2021 entnommen werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Abt. Immissionsschutz des LRA Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

Darin erklärt die Fachstelle grundsätzlich Einverständnis mit der Planung sowie dem erarbeiteten Gutachten. Zu den darüber hinaus geforderten Ergänzungen nimmt die Stadt Mainburg wie folgt Stellung:

Zum Gewerbelärm:

Hinsichtlich des Gewerbelärms besteht aus Sicht der Fachstelle Einverständnis mit den Aussagen in der Planung.

Zum Straßenverkehrslärm:

Vom Grundsatz erklärt sich auch hier die Fachstelle mit den Aussagen sowie den herangezogenen Maßnahmen in Bezug auf den Straßenverkehrslärm, verursacht durch die Bundesstraße B 301, einverstanden.

Kritisch sieht die Fachstelle hingegen die Vorgehensweise bei der Anordnung von Aufenthaltsräumen an der Westfassade in Verbindung mit der Zulässigkeit von Belichtungsöffnungen mit Lüftungsanlagen, die ebenfalls als zu öffnen ausgeführt werden können.

Die Stadt Mainburg sieht hier keine Veranlassung, diese Belichtungsöffnungen als Festverglasung auszubilden und dies verbindlich im Bebauungsplan so festzusetzen. Begründet wird dies aufgrund der Situation, dass die Überschreitungen der gesetzlichen Vorgaben sich in einer noch angemessenen Größenordnung bewegen. Darüber hinaus sieht die Stadt Mainburg Festverglasungen als nicht praktikabel an, da diese bei Reinigungsvorgängen ein großes Hindernis darstellen.

Im Ergebnis ist die Stadt Mainburg daher der Auffassung, dass die bis dato getroffenen Auflagen als durchaus ausreichend und angemessen zu beurteilen sind. Aus genannten Gründen wird daher diese Forderung im Zuge der Abwägung als nicht erforderlich erachtet.

Die weiteren Anmerkungen ergehen ebenfalls zur Kenntnis.

Belange Naturschutz und Landschaftspflege (für BBP)

Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen und den jeweils angegebenen Entwicklungszeiträumen besteht Einverständnis. Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen unvollständig:

Die Planung enthält nur unvollständige Aussagen zur Eingriffsregelung. Der ermittelte Kompensationsbedarf ist nicht vollständig nachgewiesen, es fehlen knapp 1.600 qm. Der vollständige Nachweis der Ausgleichsflächen ist unverzichtbar für eine abschließende Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde und wesentliche Grundlage für eine rechtssichere Behandlung der Eingriffsregelung. Um Verzögerungen und Unsicherheiten in den weiteren Planungsschritten zu vermeiden, wird eine rechtzeitige Bearbeitung und ggf. Abstimmung angeraten.

Einbindung in die Landschaft:

Am künftigen Ortsrand sind Gebäude mit Wandhöhen bis 11 Meter (MI) bzw. 9,80 Meter (WA) zulässig. Die grünordnerischen (Standard-)Festsetzungen sind nicht ausreichend, um eine Siedlung mit diesen Gebäudehöhen wirksam einzugrünen und in die Landschaft einzubinden. Aufgrund der Betroffenheit eines regionalen Grünzugs ist dieser Aspekt von zusätzlicher Bedeutung. Wir regen an, z. B. die Pflanzmöglichkeiten auf den 3-4 Meter breiten Wegrändern der Fl.-Nr. 61 zu prüfen. Sofern keine Verbesserung der Situation erreicht werden kann, ist eine Erhöhung des Kompensationsfaktors notwendig.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Abt. Naturschutz des LRA Kelheim wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich besteht dabei Einverständnis mit der Planung. Zu den darüber hinaus formulierten Aussagen nimmt die Stadt Mainburg wie folgt Stellung:

Zur Eingriffsregelung

Zunächst darf festgehalten werden, dass auf Ebene der Vorentwurfsplanung eine vollständige Bereitstellung aller Ausgleichsmaßnahmen nicht zwingend notwendig ist. In vorliegender Situation wurde die Vorgehensweise in dieser Hinsicht so gewählt, dass auf dieser Planungsebene eine Zuordnung der Eingriffsschwere zusammen mit der Definition einer Ausgleichserfordernis vorgenommen wurde, um festzustellen, ob sich die dafür verantwortliche Fachstelle auch einverstanden erklärt. Nun wird im nächsten Schritt auf Ebene der Entwurfsplanung eine vollständige Zuordnung und Bereitstellung des Kompensationsbedarfes vorgenommen und diese auch auf entsprechenden Flächen nachgewiesen.

So kommt in vorliegender Planung die Vorgehensweise zu tragen, dass sowohl Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches am Standort selbst und zudem eine erforderliche Restfläche auf geeigneten Flächen extern bereitgestellt werden.

Nach zwischenzeitlich erfolgter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann die restliche Fläche von 1.574 m² extern auf Grundstück Fl.-Nr. 536, Gemarkung Ebrantshausen zur Verfügung gestellt werden. Ein entsprechender Ausgleichsplan wird im Weiteren den Verfahrensunterlagen beigelegt. Somit sind alle notwendigen Anforderungen hinsichtlich der Eingriffs-/ Ausgleichserfordernis abgearbeitet und erfüllt.

Zur Einbindung in die Landschaft

Bei der aktuellen Planungssituation darf festgehalten werden, dass es sich entgegen den Aussagen der Fachstelle nicht um den endgültigen Ortsrand handelt. Wie in der Begründung beschrieben, kann die südlich verbleibende Grundstücksfläche der Fl.-Nr. 62 ebenfalls noch für eine bauliche Entwicklung herangezogen werden, damit die Ortschaft Meilenhofen im südlichen Bereich ihr abschließendes Entwicklungsende erreicht. Diese Flächen stehen jedoch aktuell nach entsprechender Prüfung für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung.

Aus diesem Grund wird eine umfassende und abschließende Ortsrandeingrünung im Süden nicht für zwingend notwendig erachtet. Jedoch teilt die Stadt Mainburg die Anforderung, eine angemessene Begrünung auch am Südrand des gegenwärtigen Geltungsbereiches zu definieren. Aus diesem Grund wird die Planung mit einer entsprechenden Gehölzpflanzung als verbindliche Festsetzung, ergänzend über die bis dato vorgenommenen Planungsaussagen, in den Entwurf integriert.

Gleichzeitig von einer Erhöhung des Kompensationsfaktors jedoch aus genannten Gründen abgesehen.

Belange von Feuerwehrwesen und Kreisbrandrat (für BBP)

Stellungnahme:

Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Bedenken. In der Begründung zum Bebauungsplan / Grünordnungsplan ist der erforderliche Löschwasserbedarf jedoch falsch bemessen (9 BRANDSCHUTZ auf S. 32), ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Stunden. Entsprechend Tabelle 1 DVGW Arbeitsblatt W 405 muss der Löschwasserbedarf bei angegebener GFZ von max. 0,8, abhängig von der Gefahr der Brandausbreitung, mind. 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden betragen.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Abt. Brandschutz des LRA Kelheim wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Zu den formulierten Aussagen nimmt die Stadt Mainburg wie folgt Stellung:

Die von der Fachstelle formulierten Aussagen zur Löschwasserversorgung werden entsprechend in der Begründung übernommen und korrigiert.

Belange des kommunalen Abfallrechtes (für BBP)

Stellungnahme:

Die Belange der kommunalen Abfallwirtschaft sind sowohl in der Begründungsschrift, also auch im Bebauungsplan in den textlichen Hinweisen umfassend behandelt. Jedoch ist unter Punkt 8.2 in der Begründungsschrift im 1. Absatz, Satz 4 zu streichen, Satz 5 kann von unserer Seite nicht bestätigt werden. Stattdessen stellt sich die Anfahrbarkeit der Parzellen im Baugebiet so dar, dass die Stichstraße zu den Parzellen 2 und 8, aufgrund fehlender Wendemöglichkeit von im Landkreis Kelheim eingesetzter Müllfahrzeuge, nicht angefahren werden können. Die Abfallbehälter sind zu den Leerungsterminen an der nächsten anfahrbaren Stelle bereitzustellen (z. B. Straßenabschnitt Abzweigung bei den Parzellen 1, 3 und 7).

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Abt. Abfallrecht-kommunal des LRA Kelheim wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Zu den formulierten Aussagen nimmt die Stadt Mainburg wie folgt Stellung:

Die erforderliche Korrektur in den textlichen Hinweisen wird entsprechend vorgenommen.

Zudem erfolgt im Bebauungsplan die Aufnahme einer Müllsammelstelle für den Bereich der Parzellen 2 und 8, da diese Grundstücke gegenwärtig durch Müllfahrzeuge nicht direkt angefahren werden können.

Die Planung wird diesbezüglich entsprechend ergänzt.

Belange des Straßenverkehrsrechtes (für BBP)

Stellungnahme:

Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde ergehen folgende Anregungen:

Sichtdreiecke:

Bei der Errichtung der baulichen Anlagen ist dringend auf die Einhaltung der eingezeichneten Sichtdreiecke zu achten. Die geplante Bepflanzung ist daran anzupassen. Es ist ggf. durch zeitgerechtes Zuschneiden der Bepflanzung dafür Sorge zu tragen, dass die Sichtdreiecke ganzjährig vorhanden sind.

Bepflanzung:

Bei der Randbepflanzung mit Bäumen ist auf die Freihaltung der Sichtdreiecke zu achten.

Radweg:

Der geplante durchgängig östlich der B 301 verlaufende Geh- und Radweg sollte aus Gründen des Schutzes für Fußgänger und Radfahrer sowie der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zeitnah umgesetzt werden.

Lärmschutz:

Auf die Ziffern 7.4 und 9 des schallschutztechnischen Gutachtens wird ausdrücklich verwiesen. Es wird der Stadt Mainburg darüber hinaus empfohlen, sich mit dem zuständigen staatlichen Bauamt Landshut als Straßenbaulastträger in Verbindung zu setzen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Abt. Straßenverkehrsrecht des LRA Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anregungen ergeht aus Sicht der Stadt Mainburg folgende Würdigung:

Die Aussagen zu den Sichtflächen ergehen zur Kenntnis und werden im Zuge der Umsetzung entsprechend berücksichtigt. Ebenso ist hier bei Pflanzmaßnahmen auf die Freihaltung der Sichtflächen zu achten.

In Ergänzung zu den bisher getroffenen Aussagen und Argumentationen, hat im Zuge des weiteren Verfahrens am 29.09.2021 ein nochmaliger Ortstermin mit dem Staatlichen Bauamt als Straßenbaulastträger stattgefunden, um das Thema der Verkehrserschließung in Verbindung mit einer Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer nochmals zu erörtern. Anlass hierfür ist der vermehrte Wunsch bzw. die Forderung aus der Bürgerschaft von Meilenhofen, am neuen Baugebiet auch eine entsprechende Fußgängerquerung vorzusehen. Im Ergebnis kann nun festgehalten werden, dass südlich der neuen Anbindungsstelle zum Baugebiet, entlang des Mischgebietes auf halber Höhe zwischen den Parzellen 1 und 2, eine Querungshilfe mit dem hierfür erforderlichen Grundbedarf in die Planung integriert wird. Gleichzeitig wird der Gehweg an der Ostseite der Bundesstraße auf der gesamten Länge fortgeführt. Ebenso erfolgt eine Zuwegung zum Baugebiet direkt auf Höhe der Querungshilfe, damit diese auch verkehrssicher genutzt werden kann. Insbesondere für Kinder und Schüler ist zusätzlich für eine Sicherungsmaßnahme an der Bundesstraße zu sorgen.

Um diese Maßnahmen planungsrechtlich bereits auf Ebene des Bauleitplanverfahrens abzusichern, wird der Geltungsbereich um die betreffenden Flächen der Bundesstraße erweitert. Der Gehweg entlang der Bundesstraße wird gleichzeitig mit der Erschließung des Baugebietes umgesetzt.

Eine entsprechende Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt hat bereits stattgefunden.

3.8 Schreiben der Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 30.09.2021 (für BBP, FNP)Stellungnahme (für BBP):

Die Stadt Mainburg plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Meilenhofen Süd“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 14 Wohnhäusern und zwei Gewerbebetrieben zu schaffen. Der Flächennutzungsplan wird mit Deckblatt Nr. 142 im Parallelverfahren geändert. Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind: Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1 Z). Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen (LEP 7.1.2 Z).

Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden folgende Gebiete ausgewiesen:

Im Landschaftsraum Donau-Isar-Hügelland: 11 Abenstal (Gemeinden Attenhofen, Elsendorf, Stadt Mainburg, Landkreis Kelheim). In einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen. Lage und Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmen sich nach der Tekturkarte „landschaftliche Vorbehaltsgebiete“ zu Karte 3 „Landschaft und Erholung“ RP13 B 1 2.1.1.1 Z). In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig (LEP.1.4 Z). In den regionalen Grünzügen sind vorrangig die zusammenhängenden Teile der freien Landschaft zu sichern (RP13 B 1 2.1.2.1 Z). Insbesondere sollen die ökologischen Freiraumfunktionen, die klimatischen Funktionen, die Erholungseignung, das Landschaftsbild mit seinen charakteristischen Landschaftsbestandteilen und die wasserwirtschaftlichen Funktionen erhalten und entwickelt werden (RP13 B 1 2.1.2.1 G). In den regionalen Grünzügen ist den Freiraumfunktionen gegenüber anderen raumbedeutsamen, mit den jeweiligen Freiraumfunktionen nicht zu vereinbarenden Nutzungen Priorität einzuräumen (RP13 B 1 2.1.2.2 Z).

Den nachfolgend bezeichneten regionalen Grünzügen werden folgende Freiraumfunktionen

(S) Gliederung der Siedlungsräume,

(K) Verbesserung des Bioklimas und

(E) Erholungsvorsorge zugeordnet:

15 Abenstal nördlich Mainburg (S) (K) (E) Lage und Abgrenzung der regionalen Grünzüge bestimmen sich nach der Tekturkarte „B I Natur und Landschaft, Regionale Grünzüge“ zur Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (RP13 B 1 2.1.2.3 Z).

Bewertung:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 1.2.1 Z i.V.m. LEP 3.1 G). Sehr zu begrüßen ist in der vorliegenden Planung, dass die relativ dichte Bebauung auch unterschiedliche Haustypen zulässt und somit ein großes Spektrum von Wohn- und Bauinteressen bedient. Die geplante Tiefgarage verhindert außerdem versiegelte Fläche durch zusätzliche Parkplätze. In diesem Zuge wollen wir jedoch auf den in der Begründung des Bebauungsplanes auf S. 7 geschilderten demographischen Wandel hinweisen. Es fehlt dabei noch der Zusammenhang, wie mit diesem neuen Wohnangebot die Bedürfnisse einer alternenden Bevölkerung bedient werden soll. Dieser sollte in den Unterlagen noch ergänzt werden, damit ein abschließender Einklang mit LEP 1.2.1 Z sowie LEP 3.1 G festgestellt werden kann. Hilfreiche Anregungen hierzu können bei den Flächensparmanagern der Regierung von Niederbayern eingeholt werden. Die Stadt Mainburg beschäftigt sich in den Planunterlagen mit den Innenentwicklungspotenzialen und verweist in diesem Sinne auf ihr Baulückenkataster und eine 2015 durchgeführte Eigentümerbefragung. Dabei fasst sie zusammen, dass andere Innenentwicklungspotenziale zum aktuellen Zeitpunkt nicht zur Verfügung stehen und nimmt im Gegenzug zur Neuausweisung auch noch eine kleine Fläche im nördlichen Bereich des Ortsteils aus dem Flächennutzungsplan zurück. Abgesehen davon, dass die Herausnahme der geplanten Fläche grundsätzlich zu befürworten ist, in diesem Fall jedoch aus landesplanerischer Sicht ungünstig erscheint (siehe landesplanerische Stellungnahme zur Änderung des FNP), empfehlen wir eine regelmäßige Wiederholung der Eigentümeranfrage. Auch hier verweisen wir auf die Flächensparmanager der Regierung von Niederbayern, die hilfreiche Anregung zur Ansprache von Grundstücksbesitzern geben können. Damit sich die Höhere Landesplanung einen Überblick über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale verschaffen und die Situation der Stadt besser einschätzen kann, wird um Übermittlung eines Auszuges aus dem Baulückenkataster oder alternativ der Flächenmanagement-Datenbank des LfU gebeten. Erst dann kann beurteilt werden, ob die Planung den Erfordernissen des LEP-Ziels 3.2 Z entspricht. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet teilweise innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes 11 „Abenstal“ befindet. Im o.g. landschaftlichen Vorbehaltsgebiet sollen der Talraum mit naturnahem Gewässerverlauf und der Altwässer als Teil eines Verbundsystems mit überregionaler Bedeutung sowie die Fließgewässerdurchgängigkeit erhalten und eine möglichst großflächige Grünlandnutzung in den Talräumen der Abens und ihrer Seitentäler erhalten und geschaffen werden (vgl. LEP 7.1.2 Z i.V.m. RP13 B 1 2.1.1.1 Z). Diesen Aspekten wird aus hiesiger Sicht gerade noch Rechnung getragen, indem im betreffenden Gebiet eine großflächige Streuobstwiese geschaffen werden soll. Der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist in diesem Zuge jedoch besonderes Gewicht beizumessen. Zudem befindet sich ein noch größerer Teil des Geltungsbereichs innerhalb des Regionalen Grünzugs 15 „Abens nördlich Mainburg“.

Ziel dieses Grünzuges sind die folgenden Freiraumfunktionen:

(S) Gliederung der Siedlungsräume mit einer ökologisch-funktionalen und sozialverträglichen Zuordnung der Freiräume;

(K) Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches mit angrenzenden Siedlungskomplexen;

(E) Erholungsvorsorge (vgl. LEP 7.1.4 Z i.V.m. RP13 B 1 2.1.2.1 Z, 2.1.2.1 G, 2.1.2.2 Z und 2.1.2.3 Z).

Neben den in der Begründung auf S. 11 eingebrachten Argumenten kann aus hiesiger Sicht und als Ergebnis einer am 20.09.2021 durchgeführten Ortseinsicht hinzugefügt werden, dass durch den bestehenden Feldweg im Süden des Geltungsbereichs und die angrenzenden Hecken und Sträucher bereits heute eine trennende landschaftliche Wirkung und somit eine sinnvolle Abgrenzung zur Wohnbebauung geschaffen wird. Auf eine zukünftige weitere Siedlungsentwicklung nach Süden sollte jedoch verzichtet werden. Somit entspricht die vorliegende Planung aus hiesiger Sicht in diesem Punkt noch den Erfordernissen der Raumordnung. Auch hierzu ist jedoch der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde besonderes Gewicht beizumessen.

Die Höhere Landesplanungsbehörde empfiehlt abschließend einen schonenden und klimasensiblen Umgang mit Grund und Boden. Daher regen wir an, verbindliche Festsetzungen für PV- Anlagen auf den Dachflächen sowie für die Errichtung einer Regenwasserzisterne zu treffen. Um einer Entstehung von "Spekulationsflächen" vorzubeugen, sollte außerdem ein Bauzwang ausgesprochen werden.

Zusammenfassung:

Für eine abschließende landesplanerische Beurteilung der vorliegenden Planung sollte ein Zusammenhang mit dem demographischen Wandel (Altersstruktur der Bevölkerung) hergestellt und die Innenentwicklungspotenziale der Stadt tabellarisch oder kartographisch übermittelt werden. Aufgrund der Lage innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes sowie dem Regionalen Grünzug ist die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde besonders zu berücksichtigen.

Stellungnahme (für FNP):

Identisch der oben aufgeführten Stellungnahme zum BBP - ohne vorletzten Absatz:

Die Höhere Landesplanungsbehörde empfiehlt abschließend einen schonenden und klimasensiblen Umgang mit Grund und Boden. Daher regen wir an, verbindliche Festsetzungen für PV- Anlagen auf den Dachflächen sowie für die Errichtung einer Regenwasserzisterne zu treffen. Um einer Entstehung von "Spekulationsflächen" vorzubeugen, sollte außerdem ein Bauzwang ausgesprochen werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Niederbayern wird zur Kenntnis genommen.

Zu den formulierten Aussagen sowie der landesplanerischen Bewertung nimmt die Stadt Mainburg wie folgt Stellung:

Im Ergebnis erklärt sich die Höhere Landesplanung mit der vorliegenden Planung einverstanden und begrüßt gleichzeitig die unterschiedlich strukturierten Bauentwicklungen, auch im Hinblick einer entsprechenden Nachverdichtung. Ebenso werden die zukünftigen Tiefgaragennutzungen zur Schonung der Flächenversiegelungen hervorgehoben.

In Bezug auf den Umgang mit der alternden Bevölkerung ist ergänzend anzumerken, dass am Standort sowohl im MI, als auch auf den Flächen der ausgewiesenen Geschosswohnungsbauten im WA, barrierefreie Wohnnutzungen umgesetzt werden, die eben auch den älteren Generationen die Ansiedlung im Ortsteil Meilenhofen ermöglicht, ohne zwangsläufig abwandern zu müssen. Darüber hinaus ist der Standort topographisch nahezu eben, sodass innerhalb dieser Entwicklung eine generelle Barrierefreiheit, auch für die gesamte Verkehrserschließung mit einem niveaugleichen Erschließungsausbau, ermöglicht werden kann.

In Bezug auf das von der Stadt geführte Flächenmanagement nicht bebauter Grundstücke wird angemerkt, dass dieses regelmäßig ergänzt und fortgeführt wird. Die Angaben hierzu sind gegenwärtig als durchaus aktuell zu beurteilen.

Hinsichtlich der Aussagen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes sowie des regionalen Grünzuges wird auf die Stellungnahme sowie deren Beschlussfassung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kelheim Bezug genommen. Es werden dabei keine unüberwindbaren Hindernisse formuliert. Die Planung wird noch um entsprechende Randeingrünungsmaßnahmen am Südrand des Gebietes ergänzt.

Die Stadt Mainburg teilt darüber hinaus die Auffassung der Behörde, die Planung den Anforderungen eines schonenden und klimasensiblen Umgangs zu unterziehen. Entsprechende Maßnahmen in der Planung sind diesbezüglich auch berücksichtigt. Jedoch wird eine zwingende Vorgabe von erneuerbaren Energien nicht für notwendig erachtet. Hier setzt die Stadt auf mögliche Anreize, die bereits beinhaltet sind.

Regenwasserpufferanlagen auf den jeweiligen Baugrundstücksflächen werden im Zuge der Erschließung des Gebietes bereits errichtet und somit entsprechend berücksichtigt.

Eine Baubindungspflicht wird hingegen definitiv bei Vergabe der Grundstücke entsprechend verankert.

Die Planunterlagen der Begründung werden noch um diese Aussagen ergänzt. Die weiteren Aussagen ergehen zur Kenntnis.