

Sitzung: 08.04.2008 Bauausschuss
TOP: 5 Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mainburg für das Gebiet "Mittermühle, Deckbl.-Nr. 48";
Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 26.05.2005 – 10.06.2005 statt.

Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung am 02.06.2005 im Rathaus der Stadt Mainburg.

Anwesend war 1 Bürger, dem als Eigentümer eines Grundstückes im Plangebiet der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes bekannt war. Es wurden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09.05.2005 – 09.06.2005 statt.

Insgesamt wurden 21 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Landwirtschaft und Forsten
- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Forstamt Siegenburg im Schreiben vom 12.05.2005
- Erdgas Südbayern
- Vermessungsamt Abensberg
- Kabel Deutschland
- Landratsamt Kelheim - Bauordnungsrecht
- Landratsamt Kelheim - Kreisstraßenverwaltung
- Landratsamt Kelheim - Immissionsschutz

2. Nachfolgende Fachstellen haben keine Einwände erhoben, jedoch Anregungen formuliert:

2.1 Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 23.05.2005

Aus dem Planungsgebiet sind uns bisher keine Bodendenkmäler bekannt. Es gibt jedoch Hinweise, dass hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und uns daher unbekannte Bodendenkmäler vorhanden sein könnten. Wir bitten daher, die Kreisarchäologie Kelheim vom Beginn der Erdarbeiten im Planungsgebiet zu verständigen, damit sie bei Gelegenheit durch eine Fachkraft die entstehenden Erdaufschlüsse auf archäologische Denkmäler hin überprüfen kann. Sollten Bodendenkmäler vorhanden sein, so ist ihr eine archäologische Rettungsgrabung zu ermöglichen. Ferner verweisen wir auf Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Sollten bei den Erschließungs- oder Baumaßnahmen unbekannte Bodendenkmäler sichtbar werden, wird die zuständige Dienststelle umgehend unterrichtet.

2.2 Stellungnahme Deutsche Telekom AG vom 11.05.2005

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Auf den Bau neuer Telekommunikationsanlage, den hierfür gewünschten Bauablauf und die entstehenden Kosten wird hingewiesen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die vorgebrachten Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

2.3 Stellungnahme E.ON Bayern vom 08.06.2005

Die Stellungnahme enthält nur Hinweise bezüglich des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens „Mittermühle“.

2.4 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 31.05.2005

Parallel zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird der Bebauungsplan „Mittermühle“ aufgestellt. Aufgrund der Lage im Talbereich des Sandelsbaches bestehen Bedenken bzgl. der Eignung der Grundstücke als Bauflächen. Entsprechende hydraulische Berechnungen sind zum Nachweis der Hochwassersicherheit anzustellen. Auf die detaillierten Ausführungen im Bebauungsplanverfahren (vgl. Ausführungen unter II. Bebauungsplan) wird verwiesen.

Zusammenfassung:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittermühle“ bestehen aufgrund der Lage im Talbereich des Sandelsbaches Bedenken bzgl. der Eignung der Grundstücke als Bauflächen. Als Voraussetzung für das weitere Verfahren ist wie unter Nr. 4 erläutert die Hochwassersicherheit nachzuweisen. Folgende Auflagen und Bedingungen sind zusätzlich zu o.g. getroffenen Aussagen zu beachten:

- Anschluss sämtlicher Bauvorhaben an die zentrale Abwasserentsorgungs- und Wasserversorgungsanlage vor Bezugfertigkeit
- Grundstücksentwässerung nach DIN 1868 ff
- Aufzeigen der gewählten Niederschlagswasserentsorgung (Rückhaltung und Versickerung auf den Privatflächen bei ausreichender Sickerfähigkeit)
- Berechnung der Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes und Nachweis der Hochwassersicherheit für die geplanten Baukörper

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Durch eine hydraulische Berechnung wurde die Ausbreitung des Überschwemmungsgebietes ermittelt und in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt die Grenze des Überschwemmungsgebietes eingezeichnet. Daraufhin wurde der Entwurf grundlegend geändert. Im Überschwemmungsgebiet sind Ausgleichs- und Grünflächen vorgesehen.

2.5 Stellungnahme Straßenbauamt Landshut vom 08.06.2005

Vor kurzem wurde die Staatstraße 2049 im Ortsbereich Mittermühle ausgebaut. Für die Fortführung in Richtung Großgundertshausen liegt bereits der genehmigte Vorentwurf vor.

Aus v.g. Gründen und derzeitigen Tendenzen ist die Realisierung der Umgehungsstraße unwahrscheinlich.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

2.6 Stellungnahme Landratsamt Kelheim vom 08.06.2005Belange des Bauplanungsrechts

Im vorgelegten Entwurf zur Änderung des Landschaftsplanes wurde Deckblatt Nr. 48 nicht eingetragen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die fehlende Bezeichnung des Deckblattes Nr. 48 wurde eingetragen.

Belange des Abfallrechts

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich der o. g. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sind dem Landratsamt Kelheim – Sachgebiet Abfallwirtschaft – keine Altlastenverdachtsflächen, Altlasten, Altanlagen bekannt. Auf Flächen der o. g. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sind bzw. waren mehrjährig genutzte Hopfengärten vorhanden. Weiter wurden die übrigen Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf diesen Flächen können ggf. so hohe Belastungen an Schadstoffen vorhanden sein, dass nach den Richtlinien des Bayerischen Bodenschutzgesetzes – BayBodSchG in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern – BayBodSchVwV eine Nutzung laut o. g. Änderung nicht bzw. nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich sein kann.

Um dies jedoch zu klären ist diesbezüglich erst eine Untersuchung nach den Richtlinien des Bayerischen Bodenschutzgesetzes – BayBodSchG in Verbindung mit der Bundes-Bodenschutzverordnung durchzuführen.

Es könnte eine Liste mit Adressen von dafür zugelassenen Büros zur Verfügung gestellt werden. Nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse würde das Vorhaben mit den Fachstellen abgestimmt werden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Der geänderte Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan umfasst Bereiche zwischen bestehender Bebauung, die derzeit als Hopfengärten landwirtschaftlich genutzt werden. Durch den Flächennutzungsplan wird die zukünftige Entwicklungsmöglichkeit der Ortschaft Mittermühle geregelt. Bis jetzt ist für diese Flächen kein Baudruck vorhanden. Die Ausweisung von Bauparzellen auf diesen Flächen erfolgt durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dabei werden Ausgleichsflächen geregelt, sowie ein Bodengutachten durchgeführt.

Belange des Städtebaus

Aus städtebaulicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, jedoch ist im weiteren Verfahren folgender Hinweis zu berücksichtigen:

Bei der geplanten Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist durch Darstellung einer Ortsrandeingrünung der Übergang vom beplanten Bereich zum Außenbereich zu gliedern.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die geforderte Ortsrandeingrünung wird in den Flächennutzungsplan sowie in den Landschaftsplan eingetragen.

Belange des Naturschutzes

Bereich westlich der St 2049

Gegen die Erweiterung westlich der Staatstraße 2049 bestehen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken.

Bereich östlich der St 2049

Die Erweiterung östlich der St 2049 erstreckt sich auf den Bereich der Sandelbachaue, die teilweise als Überschwemmungsgebiet dargestellt ist. Sofern eine Bebauung nur außerhalb des Überschwemmungsgebiets geplant ist und in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) die Eingriffsregelung korrekt abgehandelt wird, bestehen keine Bedenken gegen die kleinflächige Abrundung der Ortschaft Mittermühle.

Für den Fall, dass die Bebauung die Grenze des Überschwemmungsgebiets überschreitet, bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken.

Umweltbericht

Der Umweltbericht ist insbesondere in den Punkten 3.2.1 „Bestandsaufnahme“ und 3.2.2 „Prognose“ fachlich nicht korrekt bzw. unvollständig. So fehlen Aussagen zu den Schutzgütern Arten und Lebensräume, Wasserhaushalt und Landschaftsbild vollständig. Auch wesentliche Grundlagen wie das Arten- und Biotopschutzprogramm und die Biotopkartierung wurden weder in der Begründung (Teil 1 und 2) noch im Umweltbericht berücksichtigt. Eine Überarbeitung ist daher nach unserer Auffassung erforderlich.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Für den Bereich östlich der St 2049 werden Forderungen bezüglich des Überschwemmungsgebiets berücksichtigt, wie bereits erwähnt.

Der Umweltbericht in der Begründung zu Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird ergänzt.

3. Folgende Fachstellen haben Einwände erhoben:

3.1 Stellungnahme Regionaler Planungsverband Landshut vom 06.06.2005 zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, Deckblatt 48

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (2203) Ziel B VI 1.1 Abs. 2 sollen Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden.

Die im Ort Mittermühle vorhandenen Einzelanwesen in Streulage können nicht als geeigneter Ansatzpunkt für die geplante Siedlungsentwicklung angesehen werden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Bebauung im Ort Mittermühle ist Bestand.

Durch die Deckblattänderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird die Bauleitplanung an die tatsächliche Situation angepasst und die Entwicklung zu einer geschlossenen Ortschaft ermöglicht.

3.2 Stellungnahme Regierung von Niederbayern vom 15.06.2005

Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung eines Wohngebietes an diesem Ort, der keine leistungsfähige Siedlungseinheit darstellt, die Zersiedlung der Landschaft fördert und damit grundsätzlich in Konflikt mit dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms LEP B VI1 steht.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Ausweisung von 2 Bauparzellen im Anschluss an die bestehende Bebauung rundet die bestehende Siedlungseinheit ab. Um dem örtlichen Bedarf gerecht zu werden, können in dieser Lage Flächen sparend Wohnbauflächen geschaffen werden, da vorhandene Infrastruktur genutzt wird.