

Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes "Innenstadt Mainburg";
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 139 Abs. 2
BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Abstimmung:

Beschluss:

I. Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit Auslegung der Entwurfsfassung im Zeitraum vom 13.06.2022 bis 22.07.2022. Während der Dauer der Auslegung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

Bürger 1; Schreiben vom 22.07.2022

Ich bin Eigentümer der Fluren 304/7 und 304/51. Diese sind nicht sanierungsbedürftig und wurden von der Deutschen Bundesbahn als Bestandteil des Bahnhofareals erbaut.

Wir beantragen, wegen Gegenstandslosigkeit und willkürlicher Erstellung des ISEK-Konzepts - das dieser Satzung zugrunde liegt - ohne meine Einbindung als Eigentümer, eine Herausnahme meines Grundstücks aus der Sanierungssatzung.

Weiteren Vortrag behalte ich mir vor.

- Mit 9 : 1 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eben dieses Verfahren dient der Beteiligung der Eigentümer nach § 137 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB. Somit ist dieser Anforderung mit dieser Stellungnahme Genüge getan.

Darüber hinaus hat sich ein Familienmitglied des Eigentümers bei der Veranstaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit im November 2021 zu erkennen gegeben. In dieser Veranstaltung wurden auch die Rahmenbedingungen für eine Verlängerung bzw. Erweiterung des Sanierungsgebiets erläutert. Darüber hinaus hat er auch die Möglichkeit zur direkten Kontaktaufnahme mit dem Planungsbüro im Dezember 2021 wahrgenommen.

Unter Berücksichtigung einer gesamtheitlichen Entwicklung des Brandt Areals und der Schöllwiese im Zuge eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Gesamtkonzeptes wurde für die besagten Grundstücke des Eigentümers durchaus ein Entwicklungs- und Sanierungspotenzial identifiziert. Gerade in Anbetracht einer möglichen Neuordnung des gesamten Areals wären hier andere hochwertigere Nutzungen und eine höhere städtebauliche Dichte denkbar. Da aber aufgrund vorliegender Stellungnahme von Seiten des Eigentümers kein Interesse an der Mitwirkung bei der Sanierung und Entwicklung dieser Flächen besteht, werden die besagten Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet und der weiteren Entwicklung ausgenommen.

Eine Überplanung soll somit nicht erfolgen und in der Entwicklung der umliegenden Grundstücke eine Beibehaltung der vorhandenen Situation auf diesen beiden Grundstücken gesichert werden.

Die beiden Grundstücke werden aus dem Sanierungsgebiet herausgenommen. Eine städtebauliche Entwicklung der Grundstücke soll nicht stattfinden.

II. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 13.06.2022 bis 22.07.2022 statt. Das Ergebnis des Verfahrens lässt sich wie folgt zusammenfassen:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerischer Bauernverband
- BUND Naturschutz in Bayern e.V.
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern
- Heimatpflegerin Landkreis Kelheim
- Gemeinde Wolznach
- Polizei Niederbayern Mainburg
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Abensberg; Schreiben vom 15.06.2022
- Gemeinde Rundelzhausen; Schreiben vom 15.06.2022
- Stadt Geisenfeld; Schreiben vom 03.06.2022
- Regionaler Planungsverband Landshut; Schreiben vom 06.07.2022
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut; Schreiben vom 15.07.2022
- IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim; Schreiben vom 20.07.2022
- Landratsamt Kelheim; Schreiben vom 25.07.2022

3. Nachfolgende Fachstellen haben Einwände und Auflagen formuliert:

3.1 Bayernwerk Netz GmbH; Schreiben vom 20.06.2022

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Der Netzbetrieb des Stromnetzes der Abens-Donau Netz GmbH & Co. KG liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

Im Geltungsbereich der Verordnung befinden sich 20-kV- und 0,4-kV-Anlagen und Transformatorenstationen. Die Anlagen sind im beigelegten Lageplan dargestellt.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Durch die vorliegende Planung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts, hier vor allem die Konzeptideen innerhalb des Sanierungsgebiets selbst, entstehen noch keine Eingriffe in Lage, Querschnitt oder Verlauf Trassen und Anlagen.

Erst durch die Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen kann es möglicherweise zu Eingriffen kommen. In dieser, dem ISEK folgenden, vertieften Planungsebene kann dann im Rahmen von erforderlichen weiteren Planungen und Gutachten abgeschätzt werden, ob es zu Eingriffen (auch in der Bauphase) kommen wird und erst dann können auch entsprechende Abstimmungen mit den entsprechenden Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange vorgenommen werden. Diese werden regulär in den dafür vorgesehenen Verfahren geregelt.

3.2 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG; Schreiben vom 01.06.2022

Im o. g. Sanierungsgebiet befinden sich Erdgasleitungen. Im Bereich der Erdgasleitungen ist das beigelegte Merkblatt (Schutzanweisung) zu beachten. Wir bitten Sie vor Beginn sämtlicher Maßnahmen uns rechtzeitig zu informieren.

Anlage:
 Merkblatt (Schutzanweisung)
 Übersichtsplan Erdgasleitung

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Erst durch die Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen kann es möglicherweise zu Eingriffen kommen. In dieser, dem ISEK folgenden, vertieften Planungsebene kann dann im Rahmen von erforderlichen weiteren Planungen und Gutachten abgeschätzt werden, ob es zu Eingriffen (auch in der Bau-phase) kommen wird. Entsprechende Abstimmungen mit den entsprechenden Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange werden in diesem Zuge vorgenommen und die betroffenen Belange berücksichtigt.

Dies wird regulär in den dafür vorgesehenen Verfahren geregelt.

3.3 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz; Schreiben vom 13.06.2022

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Grundsätzlich begrüßen wir Maßnahmen, die dazu beitragen städtebauliche Missstände zu beheben und damit Lebens-, Wohn- und insbesondere auch Arbeitsverhältnisse in Städten sowie Ortschaften zu verbessern.

Da das Handwerk traditionell ein besonders eng mit den Orts- und Stadtzentren verbundener Wirtschaftsbereich ist, sollten auch Belange des Handwerks in neu zu erstellenden Konzepten ausreichend mit Berücksichtigung finden. Auch aus diesem Grund begrüßen wir die laut Unterlagen bereits erfolgte Einbindung der Öffentlichkeit.

Nach unserem Kenntnisstand befinden sich im Sanierungsgebiet eine Vielzahl an Handwerksbetrieben bzw. Betriebssitze o. ä. (rund 35) aus den verschiedensten Bereichen und Gewerken des Handwerks.

Für die Entfaltungsmöglichkeiten von Handwerksbetrieben sind die konkreten Standortbedingungen vor Ort eine entscheidende Voraussetzung.

Außerdem möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass Innenstädte noch immer ein wichtiger Standort zahlreicher Handwerksbetriebe aus den verschiedensten Gewerken sind. Die vor Ort ansässigen Unternehmer wünschen oftmals den Erhalt dieser Standorte, um auch für die Zukunft die Nähe zu ihren Kunden sichern zu können. Dabei sollen sich die Möglichkeiten zur Standortsicherung und Weiterentwicklung für innerstädtische Handwerksbetriebe nicht zunehmend verschlechtern.

Um den betroffenen Betrieben auch die notwendige Entwicklungsfähigkeit zu gewährleisten, ist es von großer Bedeutung, dass für sie Planungssicherheit besteht sowie dass es zu möglichst geringen betrieblichen Einschränkungen und finanziellen Belastungen, die gerade von kleinen Handwerksbetrieben oftmals nur schwer tragbar sind, kommt. Aus diesem Grund ist eine mittelstandsgerechte Ausgestaltung der Rahmenbedingungen des Sanierungsverfahrens von großer Bedeutung.

Dazu gehört auch, dass es für Handwerksbetriebe weder kurzfristig noch langfristig zu einer Verschlechterung von deren Erreichbarkeit sowie der dazu grundlegenden verkehrstechnischen Infrastruktur kommt. Verschlechterungen der Standortbedingungen in diesem Bereich können in der Regel zu empfindlichen Umsatzeinbußen führen. Die genannten Problempunkte können gerade bei kleineren Handwerksbetrieben mit Kundenverkehr in der Regel zu gravierenden Umsatzeinbußen führen.

Neue Festsetzungen durch hier getroffene Festlegungen sollten außerdem zu keinen Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzung bei Gewerbebetrieben) sowie in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten zur Folge haben.

Wir begrüßen, dass die hier vorliegenden Planunterlagen auch auf für Gewerbe-/Handwerksbetriebe relevante Punkte wie das öffentliche Interesse, Durchführbarkeit sowie nachteilige Auswirkungen eingehen. Daher wurde positiv das Ergebnis zur Kenntnis genommen, dass durch die Sanierung keine „einschneidenden Maßnahmen“ erforderlich wären, die nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen darstellen würden (Begründung, S. 8). Außerdem wird positiv zur Kenntnis genommen, dass temporäre Einbußen durch Baustellentätigkeiten durch begleitende Maßnahmen einge-

grenzt werden sollen (Begründung, S. 9).

Dahingehend regen wir an, im Zuge der zu erwartenden Baumaßnahmen ggf. ein entsprechendes Baustellenmanagement einzurichten. Die durch Bauarbeiten zu erwartenden negativen Auswirkungen für Betroffene sollten so gering wie möglich gehalten werden. Dazu sind rechtzeitig entsprechende Maßnahmen vorzubereiten und zu ergreifen. Ziel muss es sein, Umsatzausfälle bei Gewerbetreibenden durch die Neuplanungen und Bauarbeiten möglichst gering zu halten. Dazu ist eine enge Abstimmung sämtlicher betroffener Zuständigkeitsbereiche in der Verwaltung mit den betreffenden Planern und Bauausführenden sowie den betroffenen Gewerbetreibenden sehr wichtig. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass eine koordinierende Stelle in der Kommunalverwaltung, z. B. im Bereich der Wirtschaftsförderung, die auch als zentraler Ansprechpartner für die betroffenen Gewerbetreibenden dient und die Maßnahmen entsprechend kommuniziert, von Vorteil ist.

Bei den in den Planunterlagen beschriebenen Vorteilen durch das Vorhaben sollen auch Belange Gewerbetreibender ausreichend Berücksichtigung finden. Deshalb ist es von Bedeutung, dass sie in Entscheidungsprozesse weiter mit eingebunden werden und gleichzeitig Planungssicherheit bestehen bleibt. Außerdem hängt eine konkrete Betroffenheit stets auch vom jeweiligen Einzelfall von Gewerbe-/Handwerksbetrieben ab. Aus diesem Grund regen wir an, betroffene Betriebsinhaber über die konkret laufenden Planungen und vor allem auch deren Auswirkungen für ihren Geschäftsbetrieb bestmöglich fortan direkt zu informieren. Dabei sollte, insofern noch nicht geschehen und Bedarf dazu besteht, mit Betriebsinhabern auch mögliche weitere Planungsabsichten von deren Seite eruiert und bei Bedarf in die Planungen miteinbezogen werden.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für die entsprechenden Betriebe in der Innenstadt ist eine Standortsicherung und Weiterentwicklung berücksichtigt und durch die innenstadtnahen Entwicklungsflächen auch gegeben. In den als Entwicklungsflächen im Sanierungsgebiet dargestellten Bereichen ist die Unterbringung von nicht störendem Gewerbe durchaus eine Option. Die Maßnahmen M.1.3.1 und 2.3.1 werden diesbezüglich ergänzt.

Im ISEK wird die Erstellung eines gesamtstädtischen Verkehrsgutachtens als Maßnahme verfolgt. Das Verkehrsgutachten ist bereits durch die Stadt beauftragt und wird sich auch spezifisch mit der Erreichbarkeit der Innenstadt und der entsprechenden verträglichen Verkehrsabwicklung bzw. der Thematik des ruhenden Verkehrs beschäftigen. Sollten daraus Umbau- und Neuordnungsmaßnahmen im Verkehrsnetz entstehen, sind diese für die Anwohner*innen sowie die Geschäftstreibenden entsprechend verträglich umzusetzen. Dies kann z. B. durch ein vorausschauendes Baustellenmanagement und Unterstützung und begleitende Maßnahmen, z. B. durch das Citymanagement/Wirtschaftsförderung, erfolgen.

Das ISEK hat keinen planungsrechtlich bindenden Charakter, sondern gibt nur Leitlinien für eine mögliche Entwicklung vor. Grundsätzlich gilt ein Bestandsschutz. Daher müssten zur Umsetzung der Vorschläge aus dem ISEK sowohl die vorbereitende als auch die verbindliche Bauleitplanung durch Beschluss des Stadtrats angepasst werden.

Eine kontinuierliche Einbindung der Gewerbetreibenden sowie der Bürger*innen ist durch die Stadt vorgesehen.

Die bestehende Stadtmarketingabteilung der Stadt wird entsprechenden Kontakt aufrechterhalten. Als Maßnahme 1.2.11 ist auch eine Coachende Unterstützung des Stadtmarketings möglich, so dass hier die entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden könnten.

3.4 Staatliches Bauamt Landshut; Schreiben vom 09.06.2022

Grundsätzlich stimmen wir der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Mainburg“ mit folgenden Auflagen zu:

Sollten Maßnahmen nötig werden, welche die B 301 inklusive Straßenkörper, Luftraum, Anlagen, Zufahrten und Straßenausstattung betreffen, so sind diese frühzeitig mit der Straßenbaubehörde abzustimmen. Vor Ausführung von Maßnahmen, welche die B 301 betreffen, müssen mit dem Straßenbaulastträger Vereinbarungen abgeschlossen werden.

Die Vereinbarungen regeln grundsätzlich Umfang, Kosten und Bau- und Unterhaltungspflicht.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Durch die vorliegende Planung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts selbst entstehen noch keine baulichen Eingriffe in den Straßenraum.

Sollten sich konkrete Projekte und Planungen aus dem ISEK ergeben, in denen bauliche Maßnahmen an Bundes-, Staats- oder Kreisstraßen geplant sind, wird im Rahmen der erforderlichen Planungen der jeweiligen Straßenbaulastträger, sowie die Untere Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt Kelheim und die zuständige Polizeiinspektion beteiligt.

3.5 Deutsche Telekom Technik GmbH; Schreiben vom 22.06.2022

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom Deutschland GmbH ist Betreiberin eines bundesweiten Telekommunikationsnetzes, über das Telekommunikationsdienstleistungen für die Öffentlichkeit erbracht werden. Sie hat Eigentum und Funktionsherrschaft über das Telekommunikationsnetz (TK-Netz) in der Bundesrepublik Deutschland im Wege der Ausgliederung gem. § 123 Abs. 3 Nr. 1 UmwG von der Deutschen Telekom AG übernommen, deren 100%-ige Tochtergesellschaft sie ist. Die Ausgliederung wurde gem. § 131 Abs. 1 Nr. 1 UmwG mit Eintragung ins Handelsregister der Deutschen Telekom AG (HRB 6794, Amtsgericht Bonn) und der Telekom Deutschland GmbH (HRB 5919, Amtsgericht Bonn) wirksam. Mit Urkunde vom 18.03.2010 der Bundesnetzagentur wurde der Telekom Deutschland GmbH das Recht zur unentgeltlichen Nutzung von Verkehrswegen für das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland gem. § 125 Abs. 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) übertragen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Sollten Änderungen an unseren Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind der Telekom Deutschland GmbH die durch Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach dem Veranlasser-Prinzip zu erstatten.

Die im Erdreich verlegten Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH sind Bestandteil von öffentlichen Zwecken dienenden Infrastruktureinrichtungen. Sie können bei Arbeiten, die in ihrer Nähe oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden.

Wir bitten Sie, die bauausführenden Firmen auf die Beachtung der „Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) hinzuweisen, um solche Beschädigungen zu vermeiden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es daher erforderlich, dass sich die Bauausführenden vom zuständigen Ressort, Fax: 0391/580213737, mailto: Planauskunft.Sued@telekom.de, in die genaue Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom einweisen lassen.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.

Wir bitten Sie, uns weiter am Verfahren zu beteiligen.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Durch die vorliegende Planung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts, hier vor allem die Konzeptideen innerhalb des Sanierungsgebiets, selbst entstehen noch keine Eingriffe in Lage, Querschnitt oder Verlauf von Trassen und Anlagen.

Erst durch die Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen kann es möglicherweise zu Eingriffen kommen. In dieser, dem ISEK folgenden, vertieften Planungsebene kann dann im Rahmen von erforderlichen weiteren Planungen und Gutachten abgeschätzt werden, ob es zu Eingriffen (auch in der Bauphase) kommen wird und erst dann können auch entsprechende Abstimmungen mit den entsprechenden Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange vorgenommen werden.

Diese werden regulär in den dafür vorgesehenen Verfahren geregelt.

3.6 Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege (Untere Denkmalschutzbehörde); Schreiben vom 05.07.2022

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Abteilung All liegt das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept für Mainburg sowie ein Entwurf zur Sanierungssatzung mit Lageplan des Sanierungsgebietes und Begründung zur Stellungnahme vor.

Die im Geltungsbereich gelegenen, in der bayerischen Denkmalliste verzeichneten Baudenkmäler sind darin enthalten (siehe Anhang Denkmalliste Baudenkmäler, Stand 05.07.2022). Die Bayerische Denkmalliste stellt ein nachrichtliches Verzeichnis erkannter Baudenkmäler dar. Auch bisher nicht in der Liste enthaltene Objekte können Denkmäler sein, wenn sie die in Artikel 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) definierten Kriterien erfüllen.

Die katholische Pfarrkirche „Zu Unserer Lieben Frau“ (Mainburg, Marktplatz 8) ist aktuell ein Untersuchungsfall und derzeit nicht in die Denkmalliste eingetragen.

Aus bau- und denkmalpflegerischer Sicht sollte auf das BayDSchG, insbesondere auch im Hinblick auf dessen Art. 4-8, entsprechend hingewiesen werden. Neben Maßnahmen an Baudenkmälern, die sich auf den ruhenden Bestand von Baudenkmälern oder deren Erscheinungsbild auswirken sind auch Veränderungen im Umfeld von Baudenkmälern erlaubnispflichtig, da sie sich ebenfalls auf deren Erscheinungsbild auswirken können.

Bei Gesamtinstandsetzungen von Baudenkmälern empfiehlt sich vorab eine in Abstimmung mit den Denkmalbehörden (Landratsamt Kelheim und BLfD) durchzuführende denkmalpflegerische Voruntersuchung, um verlässliche und beurteilungsfähige Grundlagen für denkmalgerechte und kostenbewusste Planungen zu schaffen.

Die Baudenkmalpflege des BLfD steht der Stadt Mainburg sowie den jeweiligen Eigentümern im Rahmen der Planung von Vorhaben an Baudenkmälern oder in deren Umfeld gerne beratend zur Seite. Eine Beteiligung erfolgt entsprechend den Vollzugsbestimmungen des BayDSchG spätestens im Rahmen der jeweiligen Bau- oder Erlaubnis-anträge durch die zuständige Vollzugsbehörde, in diesem Fall das Landratsamt Kelheim.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Gemeindegebiet befinden sich nach unserem derzeitigen Kenntnisstand folgende in der bayerischen Denkmalliste verzeichneten Bodendenkmäler:

- D-2-7336-0030 Siedlung des Neolithikums, u.a. des Spätneolithikums (Altheimer Gruppe), der Bronze-, Urnenfelder- und Hallstattzeit sowie Burgstall des Mittelalters.
- D-2-7336-0060 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der historischen Marktsiedlung von Mainburg.
- D-2-7336-0159 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Maria Immaculata in Mainburg, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.
- D-2-7336-0160 Untertägige Befunde der mittelalterlichen Marktbefestigung von Mainburg.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern)

Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 BayDSchG.

Mit unserer Stellungnahme erhalten Sie außerdem den aktuellen Denkmalbestand der im Geltungsbereich liegenden Bau- und Bodendenkmäler in Form von .zip-komprimierten Shape-Dateien, sowie einen aktuellen Auszug aus der Denkmalliste für die 24 betroffenen Baudenkmäler im PDF-Format.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Anlagen: Denkmalliste, Baudenkmäler Shape-Dateien

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Berücksichtigung der Kirche „Unserer Lieben Frau“ wird in den Abschlussbericht aufgenommen.

Der Hinweis zur Berücksichtigung der Art. 4-8 BayDSchG wird in den Abschlussbericht aufgenommen.

Durch die vorliegende Planung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts, hier vor allem die Konzeptideen innerhalb des Sanierungsgebiets, selbst entstehen noch keine Eingriffe in bauliche Anlagen und Baudenkmäler.

Erst durch die Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen kann es möglicherweise zu Eingriffen kommen. In dieser, dem ISEK folgenden, vertieften Planungsebene kann dann im Rahmen von erforderlichen weiteren Planungen und Gutachten abgeschätzt werden, ob es zu Eingriffen (auch in der Bauphase) kommen wird und erst dann können auch entsprechende Abstimmungen mit den entsprechenden Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange vorgenommen werden.

Diese werden regulär in den dafür vorgesehenen Verfahren geregelt.

Die genannten Bodendenkmäler sind im Abschlussbericht benannt.

Durch die vorliegende Planung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts, hier vor allem die Konzeptideen innerhalb des Sanierungsgebiets, selbst entstehen noch keine Eingriffe in Bodendenkmäler.

Erst durch die Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen kann es möglicherweise zu Eingrif-

fen kommen. In dieser, dem ISEK folgenden, vertieften Planungsebene kann dann im Rahmen von erforderlichen weiteren Planungen und Gutachten abgeschätzt werden, ob es zu Eingriffen (auch in der Bau-phase) kommen wird und erst dann können auch entsprechende Abstimmungen mit den entsprechenden Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange vorgenommen werden. Diese werden regulär in den dafür vorgesehenen Verfahren geregelt.

Darüber hinaus wird der Abschlussbericht um die Berücksichtigung der Art. 4-9 BayDSchG ergänzt.

3.7 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Landkreis Freising; Schreiben vom 01.07.2022

Die oben genannte Neuaufstellung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung) für die „Innenstadt Mainburg“ ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 01.06.2022 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 22.07.2022 die Stellungnahme bezüglich der Neuaufstellung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung) für die „Innenstadt Mainburg“.

Wasserversorgung

Vorhabenträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str.6, 84072 Au i.d.Hallertau, Tel. 08752 868590, E-Mail: info@zvww-hallertau.de Aufgrund der Größe des von der Sanierungssatzung betroffenen Gebietes können nur allgemeine Aussagen getroffen werden. Einzelne Grundstücke sind im Bedarfsfall separat beim Zweckverband Wasserversorgung Hallertau anzufragen.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen der Gemarkung Mainburg (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

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

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege- bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Stadt Mainburg dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Stadt Mainburg, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung) für die „Innenstadt Mainburg“ stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 1765/17, Bahnhofstraße mit 13,33 l/s, mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung. Aufgrund der Größe der Sanierungssatzung kann der Brandschutz in den anderen Bereichen abweichen. Weitere Ermittlungen sind mit dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau abzustimmen um im Bedarfsfall einzeln anzufragen.

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 Mainburg 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 für Neuaufstellung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung) für die „Innenstadt Mainburg“ eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt in digitaler Form) zu übersenden.

Anlage: Plan Wasserversorgung Hallertau

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Durch die vorliegende Planung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts, hier vor allem die Konzeptideen innerhalb des Sanierungsgebiets, selbst entstehen noch keine Eingriffe Trassen oder Leitungen.

Erst durch die Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen kann es möglicherweise zu Eingriffen kommen. In dieser, dem ISEK folgenden, vertieften Planungsebene kann dann im Rahmen von erforderlichen weiteren Planungen und Gutachten abgeschätzt werden, ob es zu Eingriffen (auch in der Bauphase) kommen wird und erst dann können auch entsprechende Abstimmungen mit den entsprechenden Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange vorgenommen werden.

Diese werden regulär in den dafür vorgesehenen Verfahren geregelt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB und nicht um einen Bebauungsplan. Erst durch die Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen in Form von Bebauungsplänen oder konkreten baulichen Vorhaben werden die aufgeführten Aspekte zum Brandschutz erforderlich. In dieser nachgelagerten, vertieften Planungsebene werden entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden vorgenommen. Diese werden regulär in den dafür vorgesehenen Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren geregelt.

3.8 Regierung von Niederbayern; Schreiben vom 05.07.2022

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Aufstellung einer Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Mainburg“. Dadurch sollen die in der Satzung dargestellten Planungsziele erreicht und die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB beseitigt werden. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung: Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.9 Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern; Schreiben vom 15.07.2022

Zum ISEK Mainburg äußert sich das ALE Niederbayern wie folgt:

Im Jahr 2018 wurde für die ILE Hallertauer Mitte, in der sechs Kommunen, u.a. die Stadt Mainburg, zusammengeschlossen sind, das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept ILEK erstellt. Darin sind eine Bestandsaufnahme und -analyse sowie ein Leitbild und zu vier Handlungsfeldern ein Ziel – und Maßnahmenkatalog beschrieben die nach und nach in den sechs Gemeinden abgearbeitet werden sollen. Das ILEK wurde in mehreren Vernetzungskonferenzen und Beteiligtenversammlungen mit ständiger Einbindung von Multiplikatoren aus der Bürgerschaft und Vereinen/Verbänden aufgestellt und von den beteiligten Kommunen sowie der Stadt Mainburg beschlossen.

Das ISEK und das ILEK – für den Bereich der Kernstadt Mainburg - überschneiden sich in sehr vielen Punkten. Dies zeugt von einer fundierten Vorgehensweise der Auftragnehmer in beiden Konzepten. Um dies zu bestätigen, seien für die jeweiligen Handlungsfelder die Ziele aus den Konzepten gegenübergestellt: siehe Anlage

Dadurch wird deutlich, welche hohe Übereinstimmung der wichtigsten Themenbereiche in beiden Konzepten vorhanden ist.

Es wird begrüßt, dass das ILEK an mehreren Stellen im ISEK Eingang gefunden hat. Es ist ebenfalls positiv zu vermerken, dass, um Unstimmigkeiten zu vermeiden, die im Rahmen des ISEK ermittelten Baulücken und Flächenpotenziale mit den Daten des bestehenden Baulückenkatasters sowie der aktuell erarbeiteten Flächenmanagementdatenbank abgeglichen wurden.

Anregungen:

Die bestehende Leerstands- und Immobilienbörse und das Leerstandsmanagement sollten sinnvollerweise die umliegenden Ortsteile, aber auch die benachbarten ILE-Gemeinden mit einbeziehen. Dadurch könnten Synergieeffekte erzielt und Flächensparen bei Bau- und Gewerbegebieten umgesetzt werden.

Anregungen:

Über den Steuerkreis zur laufenden Abstimmung, der sich aus einem breiten Kreis der Bevölkerung zusammensetzt, sollte regelmäßig auch die ILE Hallertauer Mitte zum Stand der Umsetzung des ISEK informiert werden. Falls dieser Steuerkreis weiter besteht wird angeregt, dass ein Vertreter der ILE und des ALE Niederbayern an den Besprechungen teilnehmen können.

Anlage: Tabelle in Stellungnahme der Gegenüberstellung vom ISEK Stadt Mainburg und ILEK Hallertauer Mitte.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gem. Städtebauförderrichtlinien sind Maßnahmen, zu denen das erwähnte Leerstandsmanagement gehört, nur im Sanierungsgebiet förderfähig. Eine Ausweitung der durch die StBF geförderten Maßnahme auf die benachbarten ILE-Gemeinden ist gem. Richtlinien nicht darstellbar. Dennoch unterstützt das ISEK den Ansatz zum Flächensparen und hält es für wünschenswert, dass beide Projekte dieses gemeinsame Ziel weiterverfolgen und weiterhin die vorhandenen Synergien nutzen.

Bei Weiterführung des Steuerkreises können bei zukünftigen Einladungen das ALE und die ILE eingeladen werden.

3.10 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH; Schreiben vom 15.07.2022

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens.

Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH

Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH

Zeichenerklärung Vodafone GmbH

Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.11 Bayerisches Landesamt für Umwelt; Schreiben vom 22.07.2022

Mit Schreiben vom 01.06.2022 bitten Sie das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) um Stellungnahme im Rahmen der o. g. Sanierungssatzung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die Rohstoffgeologie hat folgende Anmerkungen:

Belange der Rohstoffgeologie sind durch die vorliegende Planung nicht unmittelbar betroffen.

Vor der Ausweisung ggf. notwendiger externer Ausgleichsflächen ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potenzielle Konflikte mit Belangen der Rohstoffgeologie frühzeitig zu vermeiden.

Bei der Gestaltung öffentlicher Plätze und Mauern regen wir an, heimische Naturwerksteine zu verwenden.

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Referat 105, Tel. 09281/1800-4751) oder Frau Anja Gebhardt (Referat 105, Tel. 09281/1800-4757).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischen Klärungsbedarf im Einzelfall.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.12 Wasserwirtschaftsamt Landshut; Schreiben vom 22.07.2022

Zum Vorhaben nehmen wir wasserwirtschaftliche Belange betreffend Stellung als Träger öffentlicher Belange und Vorhabenträger:

1. Hochwasserschutz für Mainburg

Im Jahr 2012 haben die Stadt Mainburg und der Freistaat Bayern / WWA Landshut eine Kostenvereinbarung für Vorerhebungen und Planungen zu Hochwasserschutzanlagen an der Abens in der Stadt Mainburg geschlossen.

Das Büro Logo Verde hat im Jahr 2013 Gestaltungsvorschläge als Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Gestaltung und Entwicklung der Abens und des gewässernahen städtebaulichen Umfelds in Verbindung mit der Herstellung des Hochwasserschutzes erstellt. Diese sollten bei der weiteren Planung beachtet werden.

Maßnahmen, die die Erstellung eines innerörtlichen Hochwasserschutzes in Mainburg erschweren, sollten unterbleiben.

2. Gewässer und Hochwasserrisikomanagement

Ein großer Teil des Sanierungsgebiets liegt im mit Verordnung des Landratsamtes Kelheim festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Abens und im Risikogebiet.

Wir weisen auf die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach den §§ 78 und 78a WHG, sowie die Vorgaben für Risikogebiete nach § 78b WHG hin. Zum Beispiel ist hier die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen verboten und bedarf einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung.

Eine bauliche Nachverdichtung und damit Erhöhung des Schadenspotentials sollte unterbleiben. Möglichkeiten einer Risikominderung / Schadensminderung im Hochwasserfall sollten ausgenutzt werden (zum Beispiel Verlegung von sensiblen Nutzungen aus dem Überschwemmungsgebiet, Ausweitung überschwemmungsverträglicher Flächennutzungen wie Grünflächen).

3. Gewässerentwicklung

Die Abens, ein Gewässer II. Ordnung in unserer Unterhaltungslast, quert das Sanierungsgebiet. Zur Erreichung der Ziele der EG-Wasserrahmenrichtlinie sind auch im Sanierungsgebiet Maßnahmen zur Verbesserung des gewässerökologischen Zustands geplant: Von Fluss-km 53,3 bis 54 (Höhe Uferstraße / Festplatz) sieht das von uns in Auftrag gegebene Umsetzungskonzept eine naturnahe Umgestaltung des Gewässers vor.

Wir bitten um die Berücksichtigung ausreichend großer Flächen für die Gewässerentwicklung in diesem Gewässerabschnitt (und gerne auch darüber hinaus).

Im Zuge der Sanierungsplanung sollten generell Möglichkeiten der gewässerökologischen Verbesserung und Erlebbarkeit der Abens genutzt werden, auch um die Sozialfunktion (Naherholungswert) des Gewässers zu steigern.

4. Wasserhaushalt / Klimaanpassung

Wir empfehlen die Anwendung der Arbeitshilfe „Instrumente zur Klimaanpassung vor Ort“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV). Sie unterstützt Kommunen und ihre Planer bei der Entwicklung und Stärkung grüner und blauer Infrastruktur.

Ferner raten wir zur Einplanung multifunktionaler Flächen, die auch der Regenwasserrückhaltung dienen, um den von Starkregen ausgehenden Überschwemmungsrisiken zu begegnen (Prinzip der „Schwammstadt“). Wir verweisen diesbezüglich auf die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV).

So sollten zum Beispiel Möglichkeiten der Entsiegelung genutzt werden.

5. Altlasten

Im Sanierungsgebiet befindet sich nach unserer Kenntnis eine größere Altlastenfläche. Wir empfehlen diesbezüglich einen Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim. Ggf. bestehende Untersuchungs- und Sanierungspflichten sollten mit dem Landratsamt Kelheim abgestimmt werden.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In den Maßnahmen zum ISEK, die Planungen im Bereich der Abens zum Inhalt haben, ist auf eine kontinuierliche Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt hingewiesen. Jedoch fußen auf der vorliegenden Planung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts selbst noch keine konkret umzusetzenden Planungen.

Auf einer vertieften Planungsebene werden im Rahmen von erforderlichen weiteren Planungen und Gutachten Abstimmungen mit den entsprechenden Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange vorgenommen.

Diese werden regulär in den dafür vorgesehenen Verfahren geregelt.

In Kap. 4.2.1 S. 39 ist auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie die sich daraus ableitende eingeschränkte bauliche Entwicklung hingewiesen.

Erst durch die Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen in Form von Bebauungsplänen oder konkreten baulichen Vorhaben werden die aufgeführten Aspekte zum erforderlich Überschwemmungsschutz und Gefahrenabwehr relevant. In dieser nachgelagerten, vertieften Planungsebene werden entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden vorgenommen. Diese werden regulär in den dafür vorgesehenen Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren, basierend auf notwendigen fachlichen Gutachten, geregelt.

Ein wichtiges Ziel des ISEK ist die Belegung der Abens als Naherholungsbereich sowie die erforderliche ökologische Aufwertung in Verbindung mit einem effektiven Hochwasserschutz. Im Rahmenplan wurden daher die ökologische Aufwertung von Uferbereichen und weiteren Flächen, die u.a. als Retentionsräume

zur Verfügung stehen können, berücksichtigt. In nachgelagerten, vertieften Planungsebenen müssen dazu Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden vorgenommen werden.

Die Entwicklung und Stärkung grüner und blauer Infrastruktur sowie eine diesbezügliche Multifunktionalität von Flächen wurde im ISEK, z. B. im Bereich der Schöllwiese, berücksichtigt.

In Kap. 8 Eckpunktepapier Brandareal wird auf die Altlastenbelastung des Brandareals eingegangen sowie auf eine Berücksichtigung bei einer künftigen Entwicklung des Areals hingewiesen.

3.13 BDS Bund der Selbständigen Bayern e.V. BDS Mainburg; Schreiben vom 22.07.2022

Der BDS ist seit seinem Bestehen Träger öffentlicher Belange, insbesondere bei Leitplanungen, Bebauungsplänen und Standort- bzw. Stadtentwicklung. Unsere Bedenken Hinweise lauten wie folgt:

A. Beteiligung Öffentlichkeit Fachstellenbeteiligung

Der BDS wird in diesem Verfahren und in den vorgezogenen Verfahren als Träger öffentlicher Belange nicht gehört oder eingebunden. Ebenso wurde ein Antrag auf Teilnahme im Steuerkreis der ISEK - welche der Satzung als Grundlage dient- negativ beschieden mit der Folge, dass die Industrie und das Handwerk, welches der BDS Mainburg als Verband - dessen Mitglieder ca. 7000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte vorweisen - nicht vertreten.

In der Vergangenheit war der BDS bei einzelhandels- und innenstadtrelevanten Anhörungen sowie Fachstellenbeteiligungen immer eingebunden.

Ferner wurden die Anregungen des BDS Mainburg vom 09.12.21 -trotz Antrag- im Steuerkreis der ISEK nachweislich nicht als Tagesordnungspunkt behandelt, diskutiert bzw. gewürdigt.

Das Vorgehen der Stadt Mainburg verstößt gegen das Europäische Gleichstellungsgesetz, wenn einerseits z. B. Dritte beteiligt werden und der BDS mit seinen Wirtschaftsrelevanten Mitgliedern nicht. Es ist höchst zweifelhaft ob obiges Verfahren rechtskonform ist.

Bei dem zugrundeliegenden ISEK-Verfahren wurde bei den zwei Verfahren zur Bürgerbeteiligung bei ca. 1 Prozent und zuletzt am 11.11.21 in der Stadthalle eine Beteiligung im ca. 1 Promille Bereich erreicht. Ein öffentliches Interesse ist somit nicht nachgewiesen.

B. Der Satzung zugrundeliegende Ergebnis des ISEK-Verfahrens

Bereits in unserem Schreiben vom 09.12.21 mitteilen, fehlt dem Konzept ein ergebnisoffener Ansatz, eine evaluierte Grundlagenermittlung bzw. Validierung. Z. B. wurde das vorherige Stadtentwicklungskonzept "Altstadtsanierung" nachweislich aufgrund von Hörensagen ad acta gelegt statt eine echte Validierung zur Vollendung bzw. Fortschreibung durchzuführen.

Viele Ansätze sind im ISEK-Verfahren eher spekulativer Natur, auf unser Schreiben vom 09.12.21 an Dragomir Stadtplanung verweisen wir.

Lt. Aussagen der Verantwortlichen im ersten Steuerkreis lag die Intention des Mainburg ISEK-Verfahrens hauptsächlich Maßnahmen zu ermitteln, die für die "Institution Stadt Mainburg" zweckdienlich sind bzw. Fördergelder dafür rechtfertigt. Z. B. wurde keine gesonderte Aufklärung der betroffenen Grundstückseigentümer auf die Tagesordnung gesetzt oder mit diesen diskutiert. Mit dem Ergebnis, dass z. B. ein vom Stadtkern weitab gelegenes Areal "Brandgelände" Bestandteil der ISEK und obiger Satzung wurde. Was besonders befremdlich ist, dass die Hauptflächen trotz notariellen abgesicherten Kaufrechts der Stadt Mainburg an einen Regensburger Investor verkauft wurde.

Obige Satzung weist erhebliche Mängel auf und es ist höchst zweifelhaft ob Rechtskonformität gewährleistet ist.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Gem. Empfehlung des Rechtsbeistands der Stadt ist der BDS nicht zum Kreis der zu beteiligenden Rechtsträger zu zählen. Da Behörden nach § 1 Abs. 4 VwVfG solche Stellen sind, die Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnehmen. Darüber hinaus fallen „unter den Begriff der sonstigen Träger öffentlicher Belange solche juristischen Personen oder Vereinigungen, die gesetzlich verpflichtet sind, an der Erfüllung öffentlicher Aufgaben mitzuwirken, ohne zugleich Träger von Hoheitsrechten zu sein. Dazu gehören z. B. die Nachfolgeunternehmen von Post und Bahn. Nicht zu den Trägern öffentlicher Belange gehören Bürgerinitiativen und nicht anerkannte Naturschutzverbände. (...).

Dies zu Grunde gelegt, ist der Bund der Selbständigen aus Sicht des Rechtsbeistands nicht nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zu beteiligen, da es sich beim BDS um einen Bund der Selbständigen handelt, der ein Interessenverband des Mittelstandes in Bayern ist und der als Ziel die Förderung der Kultur der Selbständigkeit in Bayern hat. Er nimmt keine öffentlichen Aufgaben wahr, sondern vertritt die Interessen der Selbständigen. (...).

Im Übrigen würde es keinen beachtlichen Verfahrensfehler darstellen, wenn ein einzelner Träger öffentlicher Belange, dessen Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, versehentlich nicht beteiligt wird, solange dessen Belange in die Abwägung eingestellt werden oder diese unerheblich sind (§214 Abs. 1 Nr. 2).“

Im Rahmen des ISEK hat die Stadt Mainburg die Bürger*innen auf vielfältige Art und Weise in den Planungsprozess eingebunden. So haben öffentliche Beteiligungen in Form von Mobilem Stand und Planungswerkstatt stattgefunden, an denen jede/r Bürger*in zum Planungsprozess beitragen konnte. Darüber hinaus wurde der gesamte ISEK-Prozess durch einen Steuerkreis in 5 Sitzungen kontinuierlich begleitet. Es haben Mitglieder des BDS als Teilnehmer und damit als Multiplikatoren in die Bürgerschaft und die jeweilige Interessenvertretung am Steuerkreis mitgewirkt. Des Weiteren konnte per Mail während des gesamten Planungsprozesses mit der Stadt sowie dem begleitenden Büro Kontakt aufgenommen werden.

Der Vorsitzende des BDS war an der Planungswerkstatt im Jahr 2021 anwesend und hat ausführlich seine Sicht erläutert und die Gelegenheit genutzt, seine Belange darzulegen. Im Zuge der Überarbeitung der Rahmenplanung wurden alle im Rahmen der Planungswerkstatt eingegangenen Anmerkungen gesichtet und nach fachlicher Abwägung in den Planungsprozess integriert.

Darüber hinaus hat im Dezember 2021 ein schriftlicher Austausch zwischen dem Vorsitzenden des BDS und dem Planungsbüro stattgefunden, in dem bereits ausführlich auf Anregungen des BDS-Vorsitzenden eingegangen wurde.

Neben den o.g. Veranstaltungen (Mobiler Stand + Planungswerkstatt) hatten die Bürger*innen die Möglichkeit, sich kontinuierlich über den Planungsprozess auf der Homepage der Stadt, die Presse sowie direkt per Mail oder Telefon bei den Planern oder Stadt mit ihren Anliegen rund um das Thema Sanierungsgebiet und ISEK zu informieren. Diese Kontaktmöglichkeiten wurden während des Prozesses immer wieder öffentlich bekanntgegeben.

Die genannten Prozentwerte sind nicht nachvollziehbar, da allein die Anzahl der eingegangenen Karten und Punktbewertungen eine deutlich höhere Beteiligung zeigt und darüber hinaus eine nicht quantifizierte Zahl an informellen Gesprächen stattgefunden hat.

Die eingegangenen Rückmeldungen zeigen ein eindeutiges öffentliches Interesse an einer weitergehenden Sanierung der Mainburger Innenstadt. Darüber hinaus kann auf Grund der o.g. vielfältigen Information- und Beteiligungsmöglichkeiten davon ausgegangen werden, dass alle Bürger*innen hinreichend informiert wurden. Da in diesem Prozess keine negativen Äußerungen eingegangen sind, ist von einer entsprechenden Zustimmung in der Bürgerschaft auszugehen.

In Kap. 2.3 werden die vorhandene Rahmenplanung aus dem Jahr 2000 (in Stellungnahme bezeichnet als Stadtentwicklungskonzept "Altstadtsanierung") sowie die darauf aufbauenden alten Sanierungsgebiete (Altstadt und Vorstadt Schüsselhausen) erläutert. Es wird darüber hinaus aufgeführt, dass bis zum Jahr 2004 die meisten Maßnahmen aus den alten Sanierungsgebieten umgesetzt wurden. Lediglich die Altstadtumfahrung Nord konnte auf Grund fehlender Flächenverfügbarkeit noch nicht umgesetzt werden. Dieser Aspekt wurde daher in den aktuellen Entwurf des Rahmenplans zum ISEK weiterhin aufgenommen.

Zudem wurde das Sanierungsgebiet Altstadt (siehe hierzu Überleitungsvorschrift zum Umgang mit Sanierungsgebieten vor 1.1.2007, § 235 Abs. 4 BauGB) per Beschluss des Stadtrats vom 29.06.2021 verlängert, bis der aktualisierte Umgriff auf Basis des ISEK festgelegt worden ist. Hier ist der Umgriff des alten Sanierungsgebiets Altstadt weitgehend in den neuen Umgriff des Sanierungsgebiets Innenstadt Mainburg aufgenommen worden, um städtebauliche Missstände, die sich seit der Sanierung wiederum ergeben haben bzw. neuen städtebaulichen Missständen weiterhin entgegenzuwirken.

Welche Ansätze „eher spekulativer“ Natur sind, kann leider nicht nachvollzogen werden. Hierbei verweisen wir auf das Antwortschreiben von Dragomir Stadtplanung vom 17.01.22.

Zu einer pauschalen Aussage bezüglich der Anzweiflung der Rechtskonformität der gegenständlichen Sanierungssatzung kann nicht Stellung genommen werden.

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass alle Anforderungen an vorbereitende Untersuchungen nach § 141 ff BauGB mit vorliegendem Bericht und Begründung zum Sanierungsgebiet Rechnung getragen wurden und damit die Rechtskonformität nach BauGB gegeben ist. Auch wurde dies von Seiten der Regierung

von Niederbayern als zuständige Rechtsaufsichtsbehörde nicht angezweifelt.