

Sitzung: 14.06.2023 Bau- und Umweltausschuss

TOP 1

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Wohnen am Hopfenweg Mitte";
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Beschluss:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 24.02.2023 bis einschließlich 29.03.2023 statt.

Stellungnahme von Bürger 1, Schreiben vom 27.03.2023

Die Aufstellung des Bebauungsplanes in der ausgelegten Fassung erscheint in vielfältiger Weise bedenklich.

1. Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

Die Stadt Mainburg möchte Wohnraum schaffen.

Oberstes Ziel sollte jedoch der Erhalt landwirtschaftlicher Flächen sein und nicht eine überdimensionale Versiegelung der Landschaft.

a) Wohnbedarfsanalyse

Zur Begründung des Wohnraumbedarfs wird auf eine Wohnbedarfsanalyse 2015 verwiesen. Seit 2015 sind inzwischen 8 Jahre vergangen und eine Veränderung des Wohnbedarfs ist nicht auszuschließen.

Im August 2022 hat die Stadt Mainburg Baulücken-Grundstücke abgefragt. Das Ergebnis dieser Umfrage wird bei der Begründung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.03.2023 bzgl. der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht herangezogen; die Stadt Mainburg stützt sich stattdessen auf veraltete Daten. Das Ergebnis der Grundstücksumfrage 2022 ist zu berücksichtigen.

b) Demographische Entwicklung

Aus dem Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Mainburg, aus „Beiträge zur Statistik Bayern, Heft 553“, herausgegeben im August 2012, steht auf S. 5, dass sich der Bevölkerungsstand von 15.200 Personen im Jahr 2023 bis ins Jahr 2039 auf insgesamt 15.700 Personen erhöhen wird. Dies ist eine erwartete Erhöhung der Bevölkerung um 500 Personen.

Aus S. 6 und S. 8 des Demographie-Spiegels ergibt sich zudem, dass das Alter der Bevölkerung sich bis 2039 verschieben wird. So wird die Zahl der über 65-Jährigen über 45 % bis 2039 ansteigen. Bei den über 75-Jährigen erhöht sich der Prozentsatz 2039 gegenüber 2019 um 46,4 %. Im selben Zeitraum verringert sich die Zahl der unter 18-Jährigen um ca. 3 % sowie der 18-65-Jährigen um ca. 8,5 %.

Laut S. 5 des Demographie-Spiegels gibt es im Jahr 2023 9.500 18-65-Jährige. Dieser Wert wird in 2039 um 500 Personen auf 9.000 fallen. Siehe Anlage 1.

Die Statistik zeigt, dass die nächsten 16 Jahre der Bedarf an Wohnraum für 18-65-Jährige, die den größten Anteil am Wohnungsmarkt für Neubaugebiete darstellen, sinken wird. Im Gegenzug wird mehr bestehender Wohnraum durch eine erhöhte Sterblichkeit infolge der höheren Altersstruktur (über 75 Jahre) frei.

c) Leerstandsflächen

- 1.) Das Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern hat festgestellt, dass in Mainburg noch viele Grundstücke unbebaut sind, wie
 - Hopfenweg 1 und Hopfenweg 2: 14 Parzellen
 - Römerberg: 12 Parzellen
 - Mitterfeld-West - noch nicht erschlossen und bebaut: 28 Parzellen
 - Kellerberg: 6 Parzellen
 - Schillerbauer Kreppe und Hofbergleite: 14 Parzellen

- 2.) Hinzu kommen noch kürzlich durch Bebauungsplan ausgewiesene Wohngebiete mit unbebauten Parzellen, wie z.B.
 - Leitenbach Ost: 3 Parzellen – 2021
 - Steigäcker Nord, Meilenhausen: 11 Parzellen – 2021
 - Am Schulhaus, Unterempfenbach: noch nicht bebaut (6 Parzellen) – 2021
 - Meilenhofen Süd: noch nicht bebaut (16 Parzellen) – 2022
 - Am Kindergarten Nord: noch nicht bebaut (13 Parzellen) – 2022
 - An der Sandolfstraße, DB 01: noch nicht bebaut (3 Parzellen) – 2022
 - Hofberg: noch nicht bebaut (17 Parzellen) – 2023
 - An der Riedlstraße, Steinbach: noch nicht bebaut (6 Parzellen) – 2023

- 3.) Des weiteren laufen Bauleitplanverfahren für weitere Wohngebiete, wie z.B.
 - Am Hochfeld Erweiterung, Aufhausen – Bauleitplanverfahren läuft (9 Parzellen)
 - Meilenhofen West – Bauleitplanverfahren läuft (13 Parzellen)

- 4.) Auch in älteren Baugebieten finden sich unzählige unbebaute Parzellen, z.B.
 - Am Krankenhaus: 4 Parzellen – 1972
 - Hofbergleite Erweiterung: 3 Parzellen – 1988
 - Leitenbach: 1 Parzelle – 1996
 - Hochstraße: 7 Parzellen – 1997
 - An der Mainburger Straße: 4 Parzelle – 2004
 - Am Hochfeld: 4 Parzellen – 2004
 - Am Obermeierweg: 3 Parzellen – 2004
 - Am Kindergarten: 9 Parzellen – 2004
 - An der Hackerlohe: 12 Parzellen – 2011
 - An der Frühlingsstraße: 5 Parzellen – 2013
 - Stubenäcker: 2 Parzellen – 2015
 - Am Hopfenweg Süd: 4 Parzellen – 2015
 - Salvatorberg: 4 Parzellen – 2016
 - Sandelzhausen Mitte: 6 Parzellen – 2016

Die Aufzählung der Baugebiete ist nicht abschließend. Die Zahl der unbebauten Parzellen wurde mangels anderer Unterlagen aus Luftbild gezählt und hat keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit.

Insgesamt sind aktuell über 100 seit 2021 ausgewiesene Bauparzellen unbebaut. Hinzu kommen die unbebauten Baugrundstücke vor 2021.

Bei einem erwarteten Bevölkerungsanstieg bis 2039 in Höhe von 500 Personen ist diese enorme Zahl unbebauter Parzellen in der Stadt Mainburg, die auch mehrstöckigen Geschosswohnungsbau umfassen, ausreichend.

- 5.) Zusätzlich wird derzeit in unmittelbarer räumlicher Nähe der Bebauungsplan „Am Hang“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB mit einer Bruttofläche von rund 28.300 qm aufgestellt. Auf diesem Gebiet wird weitere Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser sowie mehrstöckiger Geschosswohnungsbau vorgesehen, siehe Anlage 2.

Bevor die Stadt Mainburg den Bebauungsplan „Wohnen am Hopfenweg Mitte“ mit einer Fläche von 26.057 qm aufstellt, ist der tatsächliche Bedarf an Wohnraum im Vergleich zu bestehenden unbebauten Flächen zu ermitteln. Bei der Bedarfsermittlung ist auch der bis 2039 sinkende Bedarf infolge der Demographie Entwicklung zu berücksichtigen.

Wie die obige Darstellung zeigt, weist die Stadt Mainburg kontinuierlich Wohnraum aus, ohne auf die Auslastung der geschaffenen Gebiete zu achten.

Dieses Verhalten der Stadt Mainburg trägt zu einem erhöhten Flächenverbrauch bei. Die Themen „Flächensparen und Innenentwicklung“ werden von der Stadt Mainburg nicht berücksichtigt.

Zusätzlich ist anzumerken, dass das geplante Baugebiet nicht im Innenbereich liegt. Das Baugebiet befindet sich am südwestlichen Rand von Mainburg in Hanglage im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Die lapidare Angabe der Stadt Mainburg, unbebaute Flächen im Innenbereich sind nur sehr untergeordnet vorhanden – die infolge obiger Ausführung unrichtig ist – und der Stadt Mainburg nicht zugänglich, reicht nicht aus.

Die Stadt Mainburg sollte hinterfragen, warum die Zugänglichkeit so schwierig ist. Hat man sich überhaupt um Zugang bemüht? Wie sahen diese Bemühungen aus? Bietet die Stadt Mainburg potentiellen Grundstücksverkäufern den ortsüblichen Kaufpreis? Gibt es evtl. Grundstückseigentümer, die negative Erfahrungen mit der Stadt Mainburg gemacht haben?

Wegen des steigenden Zinsniveaus lässt aktuell der Bauboom vergangener Zeiten nach. Es wird generell weniger gebaut. Die Stadt Mainburg möchte von ihr veräußerte Baugrundstücke mit einem Bauzwang versehen. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, wie viele Parzellen der geplanten 46 Parzellen mit einer Bauverpflichtung belegt werden würden.

Unbebaute Flächen verhindert man nur dadurch, dass auf dem gesamten Gebiet ein Bauzwang besteht. Der Bauzwang wurde auch von der Regierung von Niederbayern in ihrer Stellungnahme vom 25.04.2022 gefordert; er wurde jedoch von Seiten der Stadt Mainburg bisher nicht aufgegriffen. Der bloße Erwerb von Bauparzellen zur „Geldanlage“ ohne eine Bauabsicht, wie er bisher in anderen Baugebieten stattgefunden hat, führt zu unzähligen unbebauten Flächen und ist im Sinne des Flächensparens zu unterbinden.

Infolge der fehlenden Bedarfsermittlung seitens der Stadt Mainburg und des fehlenden Bauzwangs steht daher zu befürchten, dass auch in diesem Gebiet wieder etliche Bauparzellen unbebaut bleiben und eine neue „Geistersiedlung“ entsteht.

Die Vernichtung landwirtschaftlicher Flächen, die mit einer Ackerzahl von 59 bis 63 deutlich über dem Landkreisdurchschnitt von 51 liegt, ist in dieser Form, die knapp 4 Fußballfeldern entspricht, nicht zu verantworten.

2. Immissionsschutz

Die Aussage unter Punkt 7.4. der Begründung, dass nach derzeitigem Kenntnisstand vom Holzlagerplatz auf Fl.-Nr. 763/2, Gem. Oberempfenbach, keine Lärmimmissionen für das Wohngebiet ausgehen, da die Holzbearbeitung bereits im Wald ausgeführt wird, überzeugt nicht.

Ein Holzlagerplatz zeichnet sich dadurch aus, dass Holz angeliefert und abgefahren wird. Das Holz wird dort nicht gelagert, bis es vor Ort verrottet. Die Immissionen dieses Holzlagerplatzes und deren Auswirkungen sind zu ermitteln.

3. Ausgleichsfläche

Lt. Punkt 6. der Begründung wird von einem Ausgleichsbedarf von gesamt 10.450 qm ausgegangen.

Das Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern hat in seiner Stellungnahme vom 28.04.2022 angemerkt, dass bei der Ausgleichsbedarfsberechnung der Faktor für die Gebietskategorie A III mit 1,0 zu gering gewählt ist.

In der Begründung der Stadt Mainburg vom 18.01.2023 beträgt der Wert für Gebietskategorie AIII unverändert 1,0.

Während beim Ausgleichsflächenkonzept 2 (Fl.-Nr. 124/5, Gem. Holzmannshausen) die jeweiligen Ausgleichsflächen eine Quadratmeterangabe enthalten und somit nachvollziehbar sind, fehlen diese Angaben beim Ausgleichsflächenkonzept 1 (Fl.-Nr. 995, 995/2, 995/8 und 996, Gem. Mainburg). Die Ausgleichsflächen können nicht nachvollzogen werden.

Die Regierung von Niederbayern hat festgestellt, dass im Rauminformationssystem bereits Teilbereiche der Fl.-Nr. 995/6, 995/7, 995/8 und 995/2, Gem. Mainburg, als Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan „Sandelzhausen Mitte“ eingetragen sind. Die im Ausgleichskonzept 1 eingezeichneten Abbuchungen für den Bebauungsplan „Sandelzhausen Mitte“ erscheint bereits optisch seltsam. Während die übrigen Abbuchungen linear sind (die Abrundungen für Abbuchungen BBP/GOP Schul- u. Sportzentrum DB 02 ergeben sich aus nicht aufwertbaren Bereichen), ist die Abbuchung für BBP „Sandelzhausen Mitte“ absolut unförmig und scheint über Abbuchungen für das Schul- u. Sportzentrum sowie GuR Sportgelände nach Ratzenhofen gelegt zu sein.

Es steht zu befürchten, dass im Ausgleichsflächenkonzept 1 Ausgleichsflächen doppelt belegt sind.

Des Weiteren ist anzumerken, dass sich gem. „Bayernatlas Grundsteuer“ auf Fl.-Nr. 996, Gem. Mainburg, ein Wald mit einer Fläche von 715 qm befindet. Im Ausgleichsflächenkonzept 1 ist diese bestehende Waldfläche als Ausgleichsfläche eingezeichnet.

Die Waldfläche ist jedoch ökologisch nicht aufwertbar und kann deshalb nicht als Ausgleichsfläche herangezogen werden.

Auszug der Daten aus „Bayernatlas Grundsteuer“ für Fl.-Nr. 996, Gem. Mainburg:
(Stichtag 01.01.2022)

Gemeinde	Mainburg
Gemarkung	Mainburg
Gemarkungsnummer	096052
Flurstückszähler	996
Flurstücksnummer	-
Amtliche Fläche	3.350 m ²
Tatsächliche Nutzung	1.809 m ² Ackerland 826 m ² Grünland 715 m ² Wald
Bodenschätzung	2.635 m ² Ackerland (A) Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4) Diluvium (D), Bodenzahl 46, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 1054
Gesamtertragsmesszahl	1054

Das Ausgleichsflächenkonzept 1 ist zu überprüfen sowie zu überarbeiten, die fälschlicherweise einbezogene Waldfläche zu streichen und eine Ersatzfläche nachzuweisen.

Interessant ist bei diesen Ausgleichsflächen auch, dass diese bisher – auch für bereits abgeschlossene Vorhaben – keine ökologische Aufwertung erfahren haben.

So stammt der BBP / GOP Schul- u. Sportplatzzentrum DB 02 bereits aus dem Jahr 1994.

Die Geh- u. Radwege sind umgesetzt. Die Flächen somit versiegelt.

Die Ausgleichsflächen werden bei „Bayernatlas Grundsteuer“ überwiegend als „Ackerflächen“ in der tatsächlichen Nutzung geführt.

Ein Ökokonto, von dem man abbucht, führt zu wunderbar bunten Plänen. Wenn die zeitnahe Umsetzung in der Realität fehlt, hat die Natur nichts davon. Der Zweck einer Ausgleichsfläche wird nicht erfüllt.

Ich bitte um Darlegung, inwiefern dieses für mich unverständliche Vorgehen richtig ist.

4. Niederschlagswasser

Das Entwässerungskonzept der Stadt Mainburg sieht vor, Niederschlagswasser aus den Verkehrs-, Dach- und Hofflächen nach ökologischen Gesichtspunkten dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

Dies ist nicht ausreichend.

a) Retentions-Sickerbecken

Aus Punkt 7.3 der Begründung ergibt sich die Konkretisierung, dass das Niederschlagswasser den Fl.-Nrn. 762 und 764/2, Gemarkung Oberempfenbach, zugeführt werden soll, auf denen Retention-Sickerbecken errichtet werden.

Regenwasser, das nicht versickert werden kann, wird gedrosselt über bereits vorhandene Gräben dem Unterempfenbacher Bach zugeführt.

Die Fläche, die der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen, sollten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 Bau GB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Durch die Aufnahme der Flurnummern in den Bebauungsplan wird die Niederschlagswasserentsorgung für das geplante Baugebiet gesichert.

Es fehlt ein Bodengutachten, dass diese Retentionsflächen zur Versickerung geeignet sind. Im Baugebiet wird von einer Versickerung abgeraten, da dort eine Versickerung nur gerade noch möglich wäre. Dass die Bodenverhältnisse auf den Versickerungsflächen, die max. 50 m vom Baugebiet entfernt sind, eine andere hydrogeologische Beschaffenheit aufweisen, ist unwahrscheinlich.

Die Versickerungsgünstigkeit der Fl.-Nrn. 762 und 764/5, Gem. Oberempfenbach, ist nachzuweisen.

Es ist zu beachten, dass sich laut Bayern Atlas Grundsteuer auf Fl.-Nr. 762, Gem. Oberempfenbach, bereits ein 436 qm großes stehendes Gewässer befindet. Zudem befindet sich dort ebenfalls ein aufgelassenes Wasserbecken, in dem sich bei Regen Niederschlagswasser sammelt. Infolge der erhöhten Bodenfeuchtigkeit ist das gesamte Grundstück mit Schilfröhricht bewachsen. Zudem ist auf der Flurnummer auch alter Baumbestand vorhanden.

Bevor auf dieser Fläche ein Retentions-Versickerungsbecken errichtet wird und evtl. ein ökologisch besonders wertvolles Biotop zerstört wird, ist zu prüfen, ob sich auf dieser Feuchtwiese schützenswerte Tiere, wie z.B. Frösche, Lurche, Kriechtiere, Vögel, etc. angesiedelt haben.

Gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 13 d BayNatSchG sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen Beeinträchtigung ökologisch besonders wertvoller Biotope führen, unzulässig.

Auf Fl.-Nr. 764/5, Gem. Oberempfenbach, befindet sich mittig ein Freileitungsmast. Es ist fraglich, ob ein ausreichend großes Retentions-Sickerbecken neben der Freileitung überhaupt errichtet werden kann. Dies bedarf einer Genehmigung des Freileitungsbetreibers. Diese fehlt in den Unterlagen.

Ein Retentions-Sickerbecken in unmittelbarer Nähe dieses Freileitungsmastes birgt zusätzlich die Gefahr der Unterspülung des Mastes im Hochwasserfall, die zum Umfallen des Freileitungsmastes und einem großflächigen Stromausfall führen kann. Eine Beeinträchtigung der Standsicherheit des Freileitungsmastes durch ein Retentions-Sickerbecken ist auszuschließen.

Fl.-Nr. 765/5, Gem. Oberempfenbach, liegt zudem im vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Unterempfenbacher Bachs. Das Verfahren zur endgültigen Festsetzung des Überschwemmungsgebietes läuft beim Landratsamt Kelheim.

Ein Retentions-Sickerbecken im Überschwemmungsgebiet ist völlig ungeeignet, da dieses im Hochwasserfall „unter Wasser“ steht. Der Zweck der Retention ist nicht erfüllt, eine Versickerung nicht möglich.

Auch eine gedrosselte Zuführung des überschüssigen Regenwassers über Gräben in den Unterempfenbacher Bach ist unmöglich, da die „Gräben“ ebenfalls im Überschwemmungsgebiet liegen und geflutet sind.

Bei den Gräben, über die das Niederschlagswasser gedrosselt dem Unterempfenbacher Bach zugeführt werden soll, handelt es sich um schmale Mulden geringer Tiefe, die ebenfalls vollständig mit Schilfröhricht bewachsen sind.

Die Muldenquerschnitte sind zur zusätzlichen Ableitung des Niederschlagswassers des Baugebietes zu gering. Ein Gefälle ist nicht vorhanden.

Es ist zudem zu prüfen, ob sich in diesen Mulden schützenswertes Leben angesiedelt hat.

Das Entwässerungskonzept ist, insbesondere im Hinblick auf die Ungeeignetheit von Fl.-Nr. 764/5, Gem. Oberempfenbach, infolge des Überschwemmungsgebietes vollständig zu überarbeiten.

b) Beeinträchtigung Dritter durch Einleitung in Unterempfenbacher Bach

Durch die Einleitung von Niederschlagswasser in den Unterempfenbacher Bach werden Belange Dritter beeinträchtigt.

Bei Regenwassereinleitungen in ein Oberflächengewässer ist zu prüfen, ob die Aufnahmefähigkeit des Gewässers ausreichend ist, um Ausuferungen oder Hochwasser zu vermeiden.

Die Aufnahmefähigkeit des Unterempfenbacher Baches ist bereits ohne diese Regenwassereinleitung erschöpft.

Als Eigentümerin der Fl.-Nrn. 1340, 1340/3 und 1340/5, Gem. Mainburg, habe ich bereits jetzt eine nicht unerhebliche Fläche an vorläufig festgesetztem Überschwemmungsgebiet des Unterempfenbacher Baches auf meinen Grundstücken.

Bereits jetzt reicht das vorläufig festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Bereich der Karl-Benz-Straße bis an die B 301.

Die Brücke der B 301 über den Unterempfenbacher Bach ist im Bayernatlas bereits jetzt als „eingestaut“ gekennzeichnet; dies bedeutet, dass das Wasser des Unterempfenbacher Baches bereits jetzt nicht mehr ungehindert unter der Brücke durchfließen kann und sich aufstaut.

Die Wahrscheinlichkeit, dass Niederschlagswasser und Hochwasser zusammenfallen, ist sehr hoch. Es ist nicht auszuschließen, dass das zusätzlich in den Unterempfenbacher Bach eingeleitete Niederschlagswasser des Baugebietes dazu führt, die übergeordnete Bundesstraße B 301, und somit die einzige Nord-Süd-Verkehrsachse Mainburgs, zu überfluten. Es sind exakte hydrogeologische Berechnungen anzustellen, dass die Hauptverkehrsstrecke der Stadt Mainburg nicht infolge Überflutung unpassierbar wird und südlich gelegene Gemeindeflächen von der Erreichbarkeit, z.B. durch Feuerwehr, THW, Rettungsdienst etc., im Katastrophenfall abgeschnitten werden.

Diese hydrologische Berechnung fehlt in der Begründung des Bebauungsplanes.

Die Einleitung des Regenwassers in den Unterempfenbacher Bach birgt bisher von der Stadt Mainburg nicht berücksichtigte Gefahren, die in das Entwässerungskonzept einzuarbeiten sind.

c) Starkregenereignisse

Die Stadt Mainburg strebt einen Risiko-Managementplan für Starkregenereignisse an, dessen Beauftragung laut Begründung voraussichtlich im Jahr 2023 vom Stadtrat Mainburg beschlossen wird. Weder im Januar noch im Februar wurde dieser Risiko-Managementplan beauftragt – zumindest nicht im öffentlichen Teil der Stadtratssitzung.

Durch den Klimawandel wird es künftig immer mehr Starkregenereignisse geben. Von Starkregen spricht man ab 15 l Niederschlag pro qm in einer Stunde.

Eine Retentionszisterne mit 5 cbm Retentionsvolumen je Bauparzelle wird in keiner Weise bei Starkregenereignissen ausreichen. Auch die Entlastung in den Unterempfenbacher Bach ist aus o.a. Gründen nicht möglich.

Die Stadt muss sich vor Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit dem Thema „Starkregenereignis“ befassen. Nachdem das Baugebiet auf der Höhe liegt, müssen zwingend Vorkehrungen im Bebauungsplan getroffen werden, um insbesondere hangabwärts liegende Häuser vor Überschwemmungen zu schützen.

Abflussmulden etc., müssen in den Plan eingearbeitet werden. Auch das WWA Landshut hat die Berücksichtigung des Themas „Starkregenereignis“ in ihrer Stellungnahme vom 09.05.2022 gefordert.

Aufgrund massiver Mängel im Entwässerungskonzept ist die Niederschlagswasserbeseitigung für das Baugebiet nicht gesichert.

5. Abwasserbeseitigung

In der Begründung führt die Stadt Mainburg an, dass das Planungsgebiet im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Mainburg von 2001/2002 auf Basis eines Mischwasserkanalsystems mit Abschlagbauwerk bei der Straße zur Festwiese integriert ist.

Insbesondere wegen der massiven Neuerschließung von Baugebieten, die Auswirkung auf die bestehende Entwässerungsanlage haben, muss der Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Mainburg dringend aktualisiert werden.

Bereits 2019 hat sich die Stadt Mainburg um eine Genehmigung ihrer Neufassung des GEP 2019 bemüht. Infolge Einwendungen, die dazu geführt haben, dass der GEP nicht genehmigungsfähig war, wurde dieser Plan nicht weiterverfolgt und durch die aktuell zu genehmigende Fassung des GEP 2021 ersetzt.

Der GEP ist die wichtigste Grundlage der Entwässerungsplanung im Stadt- und Gemeindegebiet. Er ist Planungsinstrument für den finanz- und umweltbewussten Unterhalt der Entwässerungsinfrastruktur. Zudem ist er aufgrund des Wasserrechtsbescheids verbindlich und gibt die Rahmenbedingungen der Entwässerung vor.

Im GEP 2021 ist das Baugebiet als Prognosegebiet mit Trennsystem vorgesehen. Auch gegen den GEP 2021 wurden Einwendungen erhoben. Der GEP 2021 erfasst ca. 240.000 qm des Stadt- und Gemeindegebiets, für das entweder schon Bebauungspläne bestehen oder sich in Aufstellung befinden, nicht. Es steht zu befürchten, dass der GEP 2021 ebenfalls nicht genehmigungsfähig ist.

Die Stadt Mainburg kann sich nicht auf eine Planungsprognose in einem 20 Jahre alten GEP berufen. Infolge der in den letzten 20 Jahren ausgewiesenen Bau- u. Gewerbegebiete ist der GEP 2001/202 völlig überholt.

Der Stadt Mainburg sind die Schwierigkeiten ihres Abwassersystems, die es erschweren einen genehmigungsfähigen GEP aufzustellen, bekannt. Es ist unverantwortlich, trotz der Kenntnis der nicht gesicherten Abwasserbeseitigungslage, weitere Baugebiete auszuweisen. Die Stadt Mainburg setzt sich damit bewusst der Gefahr von Schadensersatzpflichten aus.

Obwohl das Baugebiet im Prognosegebiet des GEP 2021 erfasst ist, kann bis zur Genehmigung des GEP 2021, der Bauungs- und Grünordnungsplan nicht aufgestellt werden.

Die Abwasserbeseitigung des Baugebiets und somit die gesamte Erschließung des Baugebietes sind nicht gesichert.

Der von der Stadt Mainburg beabsichtigte Bauzwang für ihre Grundstücke wäre infolge der ungeklärten Abwasserbeseitigung ebenfalls hinfällig. Baugenehmigungen können ohne gesicherte Abwasserbeseitigung nicht erteilt werden.

Das beabsichtigte Baugebiet weist in vieler Hinsicht massive Schwächen auf.

Dies beginnt bereits mit der fehlenden Baubedarfsanalyse unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und unbebauten Wohnparzellen, geht über fehlende / unrichtige Ausgleichsflächen zum fehlerhaften Niederschlagswasser-Entwässerungskonzept und schließt mit ungeklärter Abwasserbeseitigung.

Aus den angeführten Gründen kann der Bauungs- u. Grünordnungsplan „Wohnen Am Hopfenweg Mitte“ in dieser Form nicht aufgestellt werden.

Anlagen:

Anlage 1: Beiträge zur Statistik Bayern, Heft 553, Deckblatt s. 5, 6 und 8 (4 Seiten)

Anlage 2: Beiträge Hallertauer Zeitung vom 06.03.2023 (1 Seite)

- Mit 9 : 1 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)

Beschluss:

Die Stellungnahme von Bürger 1, Schreiben vom 27.03.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen:

Die Stadt Mainburg würdigt den Belang des Erhalts ertragreicher landwirtschaftlicher Nutzflächen. Gleichwohl hält sie an der derzeitigen Planung unverändert fest und stützt sich hierbei auf nachstehende Gesichtspunkte.

Die Flächen des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Wohnen Am Hopfenweg Mitte" entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainburg. Die Flächen sind in der vorbereitenden Bauleitplanung als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt und Teil der schrittweisen Umsetzung eines bereits Anfang der 2000er Jahre entwickelten Gesamtkonzeption für ein Wohngebiet „Am Hopfenweg“ im Westen Mainburgs, das sich durch eine attraktive Lage und Exposition (Südhang) sowie eine gute Erreichbarkeit der Stadtmitte auszeichnet.

Zu 1. a) Wohnbedarfsanalyse:

Im August 2022 wurden nun bereits zum zweiten Mal die Grundstückseigentümer der vorhandenen 429 Baulücken im Innenstadtbereich in Bezug auf ihre Zukunftsperspektiven und eine potenzielle Bebauung angeschrieben. Hierzu liegen die aktuellen Ergebnisse der Baulückenumfrage, Stand Januar 2023, vor. Rücklaufquote von 68 %. Aufgrund der Rückmeldungen wurden 69 von den angefragten Grundstücken aus der Liste entfernt, da sie inzwischen bebaut oder gerade in der Bauphase sind oder fälschlicherweise enthalten waren. Somit ergeben sich tatsächlich 360 Baulücken mit einer Gesamtfläche von 27,4 Hektar. Das Ergebnis zeigt, dass die große Mehrheit (111) keine Bebauung beabsichtigt, während 97 angeben, in den nächsten Jahren bauen zu wollen. Die Gründe für das Zurückhalten sind im Wesentlichen "Bevorratung für spätere Eigennutzung bzw. für Nachkommen/Erben". Damit beantworteten 237 Personen diese Frage. Somit stehen mit dieser Begründung bereits 18,0 ha Bauland nicht zur Verfügung. Es folgen weitere Begründungen, so dass zuletzt 10 Bauwillige verbleiben. Die Begründung wird hierzu im Zuge einer redaktionellen Änderung ergänzt.

Zu 1. b) Demographische Entwicklung:

Die dezidierte Herleitung und Aufzählung der Vielzahl vorhandener Baulücken wird auch seitens der Stadt Mainburg äußerst kritisch gesehen. Eine Bebauung dieser Baulücken ist jedoch rechtlich nicht durchsetzbar, siehe auch Ergebnis der Baulückenumfrage 2022. Dennoch ist in der gegenwärtigen Situation noch immer ein hoher Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet Mainburg gegeben.

Zu 1. c) Leerstandsflächen mit den weiteren Unterpunkten 1 bis 5:

Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wird seitens der Stadt Mainburg gewürdigt. In der 2014-2015 durchgeführten „Wohnbedarfsanalyse“ der Stadt Mainburg sowie der sog. „Prioritätenliste“ wurde dies ausführlich vom Stadtrat behandelt. Die Aktivierung von Baulücken, die Nachverdichtung und ein gezieltes Leerstandsmanagement werden von der Stadt betrieben. Im August 2022 wurden nun bereits zum zweiten Mal die Grundstückseigentümer von Baulücken im Innenstadtbereich in Bezug auf ihre Zukunftsperspektiven und eine potenzielle Bebauung angeschrieben (siehe oben). Als Maßnahmen zur Reduzierung der bestehenden baureifen, aber nicht bebauten Grundstücke können folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Kontaktierung der 10 Eigentümer, die zum Verkauf/Tausch bereit wären,
- Wiederholung der Fragebogenaktion in kürzerem Abstand.

Die Begründung wird hierzu im Zuge einer redaktionellen Änderung ergänzt.

Zu 2. Immissionsschutz:

Nachstehend nochmals die weiterhin gültige Abwägung aus der *Sitzung vom 18.01.2023*:

Die Flurnummer 763/2, Gemarkung Oberempfenbach, wird nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer ausschließlich als Holzlagerplatz genutzt. Die Bearbeitung der Stämme erfolgt, nach Aussagen des Eigentümers, bereits vorab im Wald. Der Holzlagerplatz wird in der Begründung in Kapitel 7.4 aufgeführt. Jedoch gehen von ihm keine Immissionen aus, die den Geltungsbereich belasten. Ein Immissionsgutachten ist nach derzeitiger Sachlage für das Planungsgebiet nicht verursacht.

Zu 3. Ausgleichsfläche:

Bei der Anwendung der Eingriffsregelung wurde der Faktor 1,0 für die Kombination A III mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Dieser Faktor entspricht zugleich den Anforderungen nach Art. 16 BayNatSchG zur Beseitigung sog. „bestimmter Landschaftsbestandteile“ im Zuge einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung. Eine Erhöhung des Faktors ist somit nicht veranlasst.

Des Weiteren sind bei beiden Ausgleichsflächenkonzepten für die zugeordneten Ausgleichsflächen für den Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Wohnen am Hopfenweg“ angegeben. Diese sind den Planköpfen zu entnehmen.

Dem Wunsch auf eine weitere Konkretisierung der Flächenangaben und zum angeblich vorhandenen Waldbestand mit 712 m² auf Fl.-Nr. 996, Gemarkung Mainburg, wurde durch eine nochmalige Prüfung des Ausgleichskonzeptes nachgekommen. Hier erfolgten im Vorfeld ausführliche Prüfungen in mehrmaliger Rücksprache mit der Regierung von Niederbayern und der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Kelheim, solange bis seitens dieser keinerlei Beanstandungen oder Korrekturwünsche mehr vorlagen. Die Heilung der bisher versehentlich nicht sauber erfolgten Ökokontomeldung ist an sich auch nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, wurde hier aber im Sinne einer Synergie mit behandelt.

Auf der Ausgleichsfläche Fl.-Nrn. 995, 995/2, 995/7, 995/8 und 996 wird lediglich die noch freie Teilfläche für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wohnen am Hopfenweg Mitte“ zugeordnet. Vorherige Abbuchungen zu anderen Eingriffen sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Ebenso ist die Herstellung bereits zugeordneter Ausgleichsflächen nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Die Hinweise zu den bisher augenscheinlich angeblich nicht vollständig hergestellten Ausgleichsflächen werden zur Kenntnis genommen. Eine gegebenenfalls erfolgte Entwicklung und Mehrung von „Wald“, siehe auch Darstellung im ALKIS, Bayern Viewer, entspricht auf Fl.-Nr. 996 dem bisherigen Entwicklungsziel „Gehölzsukzession zulassen und Eichen als Überhälter pflanzen“ gemäß Ausgleichskonzept vom 14.03.2014 und ist somit für die Anerkennung als Ausgleichsfläche unwesentlich. In Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurde das Entwicklungsziel im Zuge der Zuordnung der Fl.-Nr. 996 insofern konkretisiert, als hier sämtliche gegenwärtig gehölzfreie Flächen in Zukunft tatsächlich zu mähen sind.

Die Stadt Mainburg bemüht sich v. a. auch in Zusammenarbeit mit dem VöF, ihr städtisches Ökokonto sorgfältig umzusetzen. Im Bereich des Ausgleichskonzeptes erfolgt bereits eine regelmäßige Pflege durch den VöF. Im Südwesten erfolgte auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 995/2 eine ergänzende Ansaat zur Artanreicherung.

Zu den Pflegemaßnahmen erfolgen redaktionelle Ergänzungen im Ausgleichskonzept und in den Texten. Die vorhandenen Gehölzbestände wurden vor Ort vom Planungsbüro am 04.03.2022 konkret abgegrenzt. Der Kronenüberhang erzeugt hier im Luftbild oft eine anscheinend andere Flächenabgrenzung. Wie es zu der genannten Zuordnung der Daten im „Bayernatlas Grundsteuer“ für Fl.-Nr. 996, Gemarkung Mainburg, kam, ist nicht nachvollziehbar.

Zu 4. Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasserkonzept ist gesichert und wurde inzwischen entsprechend konkretisiert, siehe auch Begründung Seite 13 mit redaktionellen Änderungen, hierzu nachstehende Ausführungen zu den Punkten a) bis c):

a) Retentions-Sickerbecken

Die vorgesehenen Becken dienen primär der Retention, d. h. dem Rückhalt des Niederschlagswassers. Hierfür sind diese ausreichend zu dimensionieren. Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers sind begleitende, positive Faktoren. Ein Nachweis der Versickerungsfähigkeit für Fl.-Nr. 762 und 764/5, Gemarkung Oberempfenbach, ist hierfür nicht erforderlich.

Die genannten naturschutzfachlichen Hinweise und ggf. Belange sind im Zuge des Wasserrechtlichen Verfahrens zu prüfen und zu behandeln. Das genannte Überschwemmungsgebiet erstreckt sich nicht komplett über die Fl.-Nr. 764/5, Gemarkung Oberempfenbach. In etwa die nordöstliche Hälfte, ein ca. 3 m bis 20 m breiter Streifen, ist nicht betroffen.

b) Beeinträchtigung Dritter durch Einleitung in Unterempfenbacher Bach

Die zu beantragende wasserrechtliche Genehmigung regelt die zulässigen Einleitungsmengen, so dass eine Beeinträchtigung Dritter bei der Einleitung in den Unterempfenbacher Bach ausgeschlossen werden kann. Eine Verschlechterung der derzeitigen Situation für Unterlieger darf durch die Einleitung nicht erfolgen.

c) Starkregenereignisse

Dies wird sich aus verfahrensrechtlichen Gründen verzögern. Die Stadt Mainburg beantragt für den sog. Risiko-Managementplan für Starkregenereignisse derzeit die Fördermittel. Der Beginn der Bearbeitung durch ein Fachbüro wird dann voraussichtlich 2024 starten. Die Texte werden hierzu redaktionell überarbeitet.

Die vorliegende Bauleitplanung enthält im Vorgriff bereits vielfältige Maßnahmen zu einem verantwortungsvollen Umgang mit Starkregenereignissen.

Die Erschließungsplanung des Ingenieurbüro Neumayr enthält die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung. Im Vorfeld der gedrosselten Einleitung wird das Niederschlagswasser im Trennsystem erfasst und den Grundstücken auf Fl.-Nrn. 762 und 764/5 zugeführt. Auf diesen Grundstücken werden Retentions-Sickerbecken errichtet, in denen eine Vorreinigung nach M 153 erfolgt.

Das Regenwasser soll in diesen Becken weitestgehend flächig durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Bei starken Regenereignissen dienen diese Becken der Rückhaltung und das Regenwasser, welches nicht versickert werden kann, wird gedrosselt über bereits vorhandene Gräben dem Empfenbacher Bach zugeführt. Zudem ist je Bauparzelle eine Retentionszisterne mit mind. 5 m³ Retentionsvolumen nachzuweisen. Die privaten Retentionszisternen liegen in der Eigenverantwortung der privaten Grundstücksbesitzer. Gerade die Starkregenereignisse im Sommer 2021 haben gezeigt, wie wesentlich die Planung ausreichender Retentionsräume ist. Aufgrund der topographischen Situation erfolgen diese im Planungsgebiet als Retentionszisternen (siehe Festsetzung 3.5).

Das Regenwasser wird durch die festgesetzte Dachbegrünung auf den Garagen und Carports und die Retentionszisternen gezielt in der Fläche zurückgehalten. Vor allem die zwingend zu begrünenden Flachdächer der Garagen und Carports (siehe textliche Festsetzung 3.2.1) tragen dem Belang der Klimaanpassung und der Verzögerung von Starkregenereignissen Rechnung.

Bei den Hauptbaukörpern wird eine Dachbegrünung zwar zugelassen und im Hinblick auf Klimaanpassung und Biodiversität auch seitens der Stadt angestrebt, aber in diesem Baugebiet nicht zwingend vorgeschrieben. Die Anregung der Zulässigkeit von Gründächern auch auf den Wohngebäuden wird in die textliche Festsetzung 3.1.3 aufgenommen, insbesondere für die Haustypen A, B und E.

Zu 5. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem, d. h. vom geplanten Baugebiet „Wohnen am Hopfenweg Mitte“ wird nur Schmutzwasser eingeleitet. Der Kanal ist dafür ausgelegt. Momentan wird die Kläranlage für einen erhöhten Abwasserzulauf ertüchtigt.

Der Generalentwässerungsplan 2021 und sein Planungsstand sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

II. Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 24.02.2023 bis einschließlich 29.03.2023 statt. Insgesamt wurden 24 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz Bayern e. V.
- Energienetze Bayern GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz e. V.

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 23.03.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 28.02.2023
- IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim, Schreiben vom 23.03.2023
- Polizeiinspektion Mainburg, Schreiben vom 27.02.2023
- Regierung von Niederbayern, Schreiben vom 21.02.2023
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, Schreiben vom 06.03.2023

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern, Schreiben vom 28.03.2023

Das ALE Niederbayern hält grundsätzlich an seiner Stellungnahme vom 28.4.2022 fest, welche ich Ihnen nochmals zusende.

Positiv wird registriert, dass das Thema Außenbeleuchtung und Insektenschutz in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen, leider aber nicht in die Festsetzungen übernommen wurde. Dies hätte durchaus regulierenden Charakter, auch wenn eine Kontrolle schwierig umzusetzen ist.

Die Bauverpflichtung sollte ebenfalls bereits im Bebauungsplan festgesetzt werden, damit zu diesem Zeitpunkt klar ist, dass in angemessener Zeit eine Bebauung angestrebt wird.

Stellungnahme des Amtes für ländliche Entwicklung Niederbayern, Schreiben vom 28.04.2022:

Die Stadt Mainburg ist Mitglied in der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Hallertauer Mitte. Das Thema Innenentwicklung und Flächensparen gehört zu den wichtigsten Handlungsfeldern, mit denen sich die beteiligten Gemeinden in den nächsten Jahren vorrangig beschäftigen werden/müssen.

Vorrangiges Ziel sollte es trotz leicht positiver demographischer Entwicklung entsprechend auch hier sein, den eventuellen Bedarf an Baugrundstücken in der Zukunft möglichst zentrumsnah zu decken, um damit den Flächenverbrauch gering zu halten und die Revitalisierung der Ortskerne zu unterstützen, wo immer dies möglich ist.

Augenscheinlich sind in Mainburg noch viele Grundstücke unbebaut:

Im Baugebiet Hopfenweg 1 (aus dem Jahr 2000) und Hopfenweg 2 (aus dem Jahr 2009):	14 Parzellen
Römerberg:	12 Parzellen
Mitterfeld-West: ist noch nicht erschlossen und bebaut	
Kellerberg:	6 Parzellen
Schillerbauer Kreppe und Hofbergleite:	14 Parzellen

Hinzu kommen noch vereinzelte unbebaute Parzellen und gering bebaute Grundstücke in den restlichen Baugebieten.

Laut dem Bayerischen Landesentwicklungsprogramm sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Daher sollte vor Ausweisung eines neuen Baugebietes intensiv geprüft werden, ob leerstehende Gebäude oder die Wiedernutzung brachliegender innerörtlicher Grundstücke anstelle der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete möglich sind. Auch können dadurch Erschließungs- und Instandhaltungskosten der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen reduziert werden.

Eine Ausnahme vom Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist nur zulässig, wenn gemäß LEP Kap. 3.2. keine Innenentwicklungspotentiale verfügbar sind. Dass solche Potentiale nicht verfügbar sind, dass also tatsächlich und rechtlich die Vielzahl an o.g. baureifen Flächen nicht kurz- oder mittelfristig bebaut werden kann, hat die Gemeinde schlüssig nachzuweisen. Ein solcher Nachweis wäre etwa das Aufführen von Eigentümeranfragen bezüglich der Verfügbarkeit des Grundstücks oder eine Begründung für Bauland-Aktivierungstätigkeiten der Gemeinde (z. B. Anwendung städtebauliche Gebote oder Vorkaufsrechte nach BauGB, Aufstellung Innenentwicklungsbebauungspläne, Beratung und Information der Eigentümer etc.). Eine bloße Aussage „nicht zugänglich“ und der Verweis auf die Wohnbedarfsanalyse von 2015 reicht nicht aus. Wird auch nur ein geringer Teil der Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft, könnte die Anzahl der neu aufzustellenden Bauungspläne künftig reduziert oder zumindest kleiner geplant werden.

Die Stadt Mainburg ist sich bei ihrer Planung der besonderen Bedeutung des Schutzgutes Boden und dessen Wertes für die landwirtschaftliche Nutzung, aber auch für den Naturhaushalt bewusst. Insofern sollte dringendst der Vitalitätscheck im Jahr 2022 endlich abgeschlossen werden.

Um den Spagat zwischen dem erhöhten Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet Mainburg nachzukommen, und der Zielsetzung Minderung der Flächenversiegelung zu realisieren, ist im Bebauungsplan eine verdichtete Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 und verschiedensten Wohnformen (21 Einzelhäuser, 24 Doppelhäuser und ein Mehrfamilienhaus) zur Schaffung von flächensparendem, zukunftsfähigem Wohnraum vorgesehen. Zusätzlich sollen Baumpflanzungen erfolgen und wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben werden. Dies wird von Seiten des ALE Niederbayern honoriert.

Auf die Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie wird verwiesen (<https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>).

Festsetzungen Bebauungsplan

- Die Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten klare und reduzierte Anforderungen. Bei Einhaltung dieser Vorgaben ist ein weitgehend einheitliches Gestaltungsbild zu erwarten.
- Durch eng gesetzte Baugrenzen, kleine Parzellengrößen und der Möglichkeit zum verdichteten Bauen wird das Flächensparangebot berücksichtigt.
- Bei der Ausgleichsbedarfsberechnung ist der Faktor für die Gebietskategorie A III mit 1,0 zu gering gewählt.

- Es wird begrüßt, dass die Vorgärten als Grünflächen anzulegen sind und damit sog. Schottergärten ausgeschlossen werden.

Die Aufnahme von weiteren Festsetzungen zu Einfriedungen und Objektbeleuchtungen wird zusätzlich empfohlen.

Einfriedungen:

- „Private Zaunsockel sind unzulässig. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere (z. B. Igel) kein Hindernis darstellen. Die Erstellung von Mauern ist nur dort zulässig, wo aus vorgegebenen topographischen Gründen notwendig.“

Klima- und Artenschutz:

- Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt (Lichtverschmutzung) und zum Klimaschutz (Energieeinsparung) empfehlen wir in den Bebauungsplan als verbindliche Festsetzung aufzunehmen, dass bei allen Formen der Außenbeleuchtung insektenfreundliches Licht zu verwenden ist und die Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß zur Sicherung der Verkehrs- und Erschließungswege zu beschränken ist.

- Mit 9 : 1 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des ALE Niederbayern mit Schreiben vom 28.03.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Wie in der Begründung in Kapitel 5.2 auf Seite 7 dargelegt festgestellt, ist eine Bauverpflichtung nur mittels Kaufvertrag bei den im Eigentum der Stadt Mainburg befindlichen Flächen umsetzbar.

Nachstehend nochmals die weiterhin gültige Abwägung aus der Sitzung vom 18.01.2023:

Um den Zielsetzungen im LEP (Flächensparen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung) gerecht zu werden, hat die Stadt Mainburg im Jahr 2015 eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen in Form einer Wohnbedarfsanalyse vorgenommen. Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wird seitens der Stadt Mainburg gewürdigt. In der 2014-2015 durchgeführten „Wohnbedarfsanalyse“ der Stadt Mainburg, sowie der sog. „Prioritätenliste“, wurde dies ausführlich vom Stadtrat behandelt. Die Aktivierung von Baulücken, die Nachverdichtung und ein gezieltes Leerstandsmanagement werden von der Stadt betrieben. Im August 2022 wurden nun bereits zum zweiten Mal die Grundstückseigentümer von Baulücken im Innenstadtbereich in Bezug auf ihre Zukunftsperspektiven und eine potenzielle Bebauung angeschrieben.

Zudem ist es auch im Interesse der Stadt Mainburg, auf den durch sie veräußerten Baugrundstücken eine Bauverpflichtung vorzusehen.

Zu den Festsetzungen:

Die zustimmenden Ausführungen im Allgemeinen und zur eng gesetzten Baugrenze, kleinen Parzellengrößen und der Möglichkeit zum verdichteten Bauen, sowie der Ausbildung der Vorgärten als Grünflächen, werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde der Faktor 1,0 für die Kombination A III mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Dieser Faktor entspricht zugleich den Anforderungen nach Art. 16 BayNatSchG zur Beseitigung sog. „bestimmter Landschaftsbestandteile“ im Zuge einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung. Eine Erhöhung des Faktors ist somit nicht veranlasst.

Zu Einfriedungen:

Auf eine Festsetzung zum Verzicht von Zaunsockeln und grundsätzlich kleintierdurchgängigen Zäunen wurde hier bewusst verzichtet, da die hohe Dichte und die aufgrund der hohen Reliefenergie zu erwartende Terrassierungen, Mauern und Sockel bei der Bauausführung unvermeidbar machen.

Zu Außenbeleuchtung und Arten- bzw. Insektenschutz:

Gemäß den Handlungsempfehlungen im Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz soll eine Fassadenbeleuchtung, Leuchtkörper im Garten und eine Lichtstrahlung in das offene Gelände, zum Schutze der Tierwelt, vermieden werden.

Die einzige Beleuchtung auf öffentlichen Flächen stellt die Straßenbeleuchtung dar. Hier werden die aktuellen Standards eingehalten. Die warmweiße Lichtfarbe berücksichtigt mit max. 3.000 Kelvin die Vorgaben des o. g. Leitfadens. Die LED strahlen senkrecht nach unten und vermeiden Streulicht.

Zwingend einzuhaltende Vorgaben zur Beleuchtung auf Privatgrundstücken sind von der Stadt Mainburg schwer zu kontrollieren. Es wird in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in Kapitel 5.4 auf den Leitfaden verwiesen und die Bestrebung der Gemeinde dargelegt, im Sinne des Immissions- und Insektenschutzes eine Beleuchtung im Baugebiet so weit als möglich zu reduzieren.

3.2 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 06.03.2023

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 o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

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 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mit Schreiben vom 06.03.2023 wird zur Kenntnis genommen.

3.3 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 01.03.2023

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die Betriebsführung des Stromnetzes der Abens Donau-Netz GmbH & Co. KG liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

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

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen, z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Transformatorenstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 20 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 01.03.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.

3.4 Landratsamt Kelheim, Schreiben vom 21.03.2023

Wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Keine Bedenken

Von Seiten des Kreisbrandrates werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Das neue Wohngebiet wird von kommunalen Straßen erschlossen werden. Für die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist danach die örtliche Straßenverkehrsbehörde, mithin die Stadt Mainburg, zuständig. Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Die Belange des staatl. Abfallrechts und des Bodenschutzes wurden nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend berücksichtigt.

Belange des Immissionsschutzes

Die Fachstelle Technischer Immissionsschutz nimmt zu o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Die Stadt Mainburg plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Wohnen am Hopfenweg Mitte“. Der Geltungsbereich soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Mit Stellungnahme zur 1. Auslegung wurden Ergänzungen zum Immissionsschutz gefordert. Ziffer 7.4 der Begründung wurde um die Beurteilung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Schallimmissionen ergänzt. Aus fachlicher Sicht besteht Einverständnis.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Der in diesem Bauleitplanverfahren vorangegangenen Stellungnahme ist nichts hinzuzufügen.

Belange der Gesundheitsabteilung

Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben.

1. Trinkwasserversorgung:
Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz des Wasserzweckverbands „Hallertauer Gruppe“ sichergestellt.
2. Abwasserentsorgung:
Vorgesehen ist die Abwasserbeseitigung im Trennsystem.
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Abschluss an das bestehende Abwasserkanalsystem in der Kläranlage Mainburg.
3. Altlasten:
Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten sich während den Baumaßnahmen Hinweise auf das Vorliegen von Altlasten ergeben, ist dies neu zu bewerten.
4. Immissionsschutz:
Gemäß Lageplan werden die vorgegebenen Abstände von Wohngebäuden zu Hopfengärten gemäß Regierung Niederbayern Az 740-7343-222 vom 25.11.1993 bzw. Regierung Oberbayern Az 730-7343 vom 15.12.1993 nicht unterschritten.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.
Es wird gebeten, bei der Endfassung folgende Hinweise zu beachten:

1. Festsetzung 3.6.5 Artenliste:
Die Liste enthält Zierpflanzen, die in der Herkunftsregion 6.1 nicht vorkommen (Chin. Wildbirne, Forsythie, Flieder). Auch Obstbäume können nicht nach Herkunftsregion geliefert werden. Insofern besteht ein Widerspruch zwischen der Regelung, dass für Neu- und Nachpflanzungen ausschließlich Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion 6.1 verwendet werden darf, und der Artenliste.
2. Begründung Nr. 5:
Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung richtet sich nach dem BauGB. Daher ist die Überschrift „Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ nicht korrekt.
3. Ausgleichsflächenkonzept:
Der im Westen der Fl.-Nr. 995/2 dargestellte „Saumbereich bzw. Saumstreifen 5-7 m Breite“ ist eine Ausgleichsfläche für Heckenrodungen im Baugebiet „Sandelzhausen Mitte“. In diesem Bereich wurde im Jahr 2016 eine Hecke gepflanzt, die zu erhalten und zu entwickeln ist. Die im Konzept vorgeschriebene Mahd ist hier nicht zielführend. Die Teilfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs, daher besteht kein Handlungsbedarf im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens. Allerdings sollte das Konzept bei Gelegenheit korrigiert werden.
4. Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:
Die Überwachung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen müssen gemäß § 4 c Satz 1 BauGB durch die Gemeinde sichergestellt werden.
5. Meldung an das Ökoflächenkataster:
Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LfU) gemeldet werden. Die Meldung ist zeitnah, nach Rechtskraft des Bebauungsplans, durchzuführen. Es wird zudem gebeten, die untere Naturschutzbehörde in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.

Belange des Städtebaus

Zu der im Betreff genannten geplanten Bebauungsaufstellung bestehen aus Sicht des Sachgebiets 42, Fachbereich Städtebau, keine Anregungen.

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebiets 41 – Bauplanungsrecht bestehen für die geplante Aufstellung des Bebauungsplans weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken. Die in der ersten Beteiligung gemachten Anmerkungen wurden eingearbeitet.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim vom 21.03.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Kreisbrandrat

Wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Wird zur Kenntnis genommen.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Immissionsschutzes

Wird zur Kenntnis genommen.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Wird zur Kenntnis genommen.

Belange der Gesundheitsabteilung

Wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Naturschutzes

Zu 1.:

Die Artenlisten werden nochmals redaktionell überarbeitet und die Widersprüchlichkeiten aufgehoben. Für die Zierpflanzen (Chinesische Wildbirne, Forsythie, Flieder) wird der Herkunftsnachweis gestrichen und mit *** eine Fußnote als redaktionelle Änderung ergänzt. Es handelt sich hier um charakteristische Siedlungsgehölze, v. a. bei den beiden Straucharten auch für Schnitthecken geeignet, die in Zeiten der Klimaanpassung sehr gut stadtklimaverträglich sind. Ebenso wird der Herkunftsnachweis bei den Obstbäumen in der textlichen Festsetzung 3.6.5 als redaktionelle Änderung herausgenommen.

Zu 2.:

Die Überschrift wird bei Kapitel 5 im Umweltbericht als redaktionelle Änderung berichtigt.

Zu 3.:

Eine Korrektur der Pflegemaßnahmen – hier dem Erhalt der vorhandenen Heckenpflanzung – im dargestellten „Saumbereich bzw. Saumstreifen 5-7 m Breite“ auf Fl.-Nr. 995/2 wird als redaktionelle Änderung im Ausgleichsflächenkonzept Fl.-Nrn. 995 u. a. eingearbeitet.

Zu 4.:

Die Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Mainburg. Hierzu wird als redaktionelle Änderung ein Satz in die Begründung aufgenommen.

Zu 5.:

Die Meldung an das Ökoflächenkataster erfolgt durch die Stadt Mainburg nach Rechtskraft des Bebauungsplans. Die Untere Naturschutzbehörde wird über die Meldung in Kenntnis gesetzt.

Belange des Städtebaus

Wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Bauplanungsrechts

Wird zur Kenntnis genommen.

3.6 Staatliches Bauamt Landshut, Schreiben vom 01.03.2023

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamts Landshut keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

-keine-

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen.

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beim Staatlichen Bauamt Landshut bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße "Am Hang" in die B 301 erfolgt in 2023 ein Deckenbau.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen.

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über die untergeordnete Straße "Am Hang" vorgesehen.

Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen

Durch die Ausweisung des Baugebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrs an der B 301 Straßeneinmündung bei Abschnitt 320 Station 0,676 der im Betreff genannten Straße zu rechnen.

Eine Linksabbiegespur im Zuge der Straße in straßenbauamtlicher Baulast kann langfristig nach einer erneuten Erweiterung des Planungsgebietes erforderlich werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG).

Nach § 12 Abs. 1 FStrG hat die Kommune die Kosten der Änderung zu tragen.

Eine Beteiligung des Straßenbaulasträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Landshut zu übersenden.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Landshut mit Schreiben vom 01.03.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden beachtet, insbesondere auch zu einer für eine ggf. in der Zukunft aufgrund einer erneuten Erweiterung des Baugebietes erforderlichen Linksabbiegespur.

Zu 2.1:

Wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.2:

Wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.3:

Wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.4:

Wird zur Kenntnis genommen.

3.7 Telekom Deutschland GmbH, Schreiben vom 31.03.2023

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

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Anlage: Lageplan

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH mit Schreiben vom 21.03.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.

3.8 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 28.03.2023

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen: Lageplan (-pläne)

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 28.03.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.

3.9 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Schreiben vom 28.03.2023

1. Niederschlagswasser

Laut Begründung soll das gesammelte Niederschlagswasser dezentral versickert und das Überlaufwasser in den Empfenbacher Bach eingeleitet werden.

Auf die wasserrechtlichen Genehmigungspflichten für die Versickerung von Niederschlagswasser oder die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer weisen wir hin.

2. Überflutungen infolge von Starkregen

Der Bebauungsplan enthält Warnhinweise zu den Gefahren durch Starkregen.

Wir empfehlen weiterhin ergänzend dazu verbindliche Festsetzungen.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut mit Schreiben vom 28.03.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer wird beantragt.

Zu 2.:

Verbindliche Festsetzungen werden im vorliegenden Bauleitplanverfahren bewusst nicht aufgenommen, da diese im vorliegenden Baugebiet mit hoher Dichte der Bebauung und einer ausgeprägten Terrassierung für das Planungsgebiet nicht zielführend sind.

Darüber hinaus strebt die Stadt Mainburg einen sog. Risiko-Managementplan für Starkregenereignisse an. Derzeit werden hierfür die Fördermittel beantragt. Eine Beauftragung und dann die Erstellung an ein Fachbüro werden voraussichtlich ab Anfang 2024 erfolgen. Die Texte werden hierzu redaktionell geändert.

3.10 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau mit Schreiben vom 24.02.2023

Wasserversorgung

Vorhabenträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str.6, 84072 Au i. d. Hallertau, E-Mail: info@zvvw-hallertau.de, Tel. 08752 868590. Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen DN 100 PVC in den Flurstücken 1350/60 und 1350/61 der Gemarkung Mainburg (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Der Mindestdruck laut technischem Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung.

Für Leitungen und geänderte (umgelegte 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 wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Gemeinde 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, Ausführungstermine 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 der oben genannten Aufstellung des BBP/GOP „Wohnen am Hopfenweg Mitte“ in Mainburg stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 1350/60 mit 20,00 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 Verbandssatzung § 4 Absatz 6 von der Stadt zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke werden nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet.

Die Erschließung des oben genannten BBP/GOP „Wohnen am Hopfenweg Mitte“ in Mainburg wird nur bei Übernahme der Differenz von Beitragseinnahmen zu den tatsächlich vollständig anfallenden Kosten durchgeführt. Hierzu ist der Abschluss einer Kostenübernahmeerklärung mit dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau notwendig.

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich.

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung des oben genannten BBP/GOP „Wohnen am Hopfenweg Mitte“ in Mainburg eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt digital) zu übersenden.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau mit Schreiben vom 24.02.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.

III. Weitere erforderliche Planänderungen