

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

SCHWAIGHAUSEN - NORD

STADT

ABENSBERG

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE
ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Abensberg
Stadtplatz 1
93326 Abensberg

1. Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de



Stand: 13.11.2023

Projekt Nr.: 20-1254_BBP





ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sowie aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit durch die Stadt Abensberg beschlossen.

Die Stadt Abensberg beabsichtigt mit der vorliegenden Planung einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes zu schaffen. Ziel ist es dabei, auf die in den letzten Jahren stetig wachsenden Anfragen nach Bauland zu reagieren, um diesen Anforderungen als kommunale Aufgabe der Stadtentwicklung Rechnung zu tragen. Vorgesehen ist dabei die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in unterschiedlichen Baustrukturen und einem angemessenen Verdichtungsgrad zu schaffen, damit der ortsansässigen Bevölkerung im Stadtgebiet die Ansiedlung in der eigenen Kommune ermöglicht werden kann.

Aktuell liegen der Stadt dabei weit mehr als 100 Anfragen von Bauwilligen vor, die sich vorwiegend in Richtung Einzelhausbebauung orientieren. Daher hat sich die Stadt bereits im Jahr 2019 mit diesem Thema am Standort in Ortsteil Schwaighausen befasst und die Entwicklung von Wohnbauland aufgrund der großen Nachfrage in die Wege geleitet.

Bei der überwiegenden Anzahl der Bauwilligen handelt es sich zudem um junge Familien, denen die Möglichkeit zur Ansiedlung im Stadtgebiet grundlegend ermöglicht werden soll. Hierdurch kann einerseits der hohen Nachfrage Rechnung getragen werden und andererseits eine städtebaulich verträgliche Ortsentwicklung berücksichtigt werden.

Innerhalb des Stadtgebietes konnte in den letzten Jahren lediglich an verschiedenen Standorten eine begrenzte Anzahl an Baugrundstücken geschaffen werden, die jedoch nur einen untergeordneten Beitrag zur Deckung des Bedarfs geschaffen haben. An mehreren Standorten wurden hingegen Wohnanlagen errichtet, die zusätzlichen Wohnraum für den Mietsektor oder zur Bildung von Teileigentum bedeutet haben, jedoch einen steigenden Bedarf auf Grundstücken nicht befriedigen konnten.

Aus diesem Grund sieht sich die Stadt Abensberg dazu veranlasst, auf diese Anforderungen zu reagieren und insbesondere für die ansässige Bevölkerung eine entsprechende Baulandentwicklung zu veranlassen.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung geschaffen und strenger Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben sowie der standörtlichen Gegebenheiten.

VERFAHRENSABLAUF

Die Stadt Abensberg hat in der Sitzung des Stadtrates vom 25.07.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schwaighausen-Nord“ gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Schwaighausen-Nord“ in der Fassung vom 02.08.2021 werden in der Zeit vom 21.09.2021 bis 18.10.2021 die Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Schwaighausen-Nord“ in der Fassung vom 06.03.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2023 bis 23.05.2023 durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurfsverfahren wurden durch den Bauausschuss der Stadt Abensberg in der Sitzung vom 13.11.2023 vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 13.11.2023.

Nachfolgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung Abensberg
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Landesbund für Vogelschutz
- Regionaler Planungsverband – Region 11
- Stadtwerke Abensberg
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Bauplanungsrecht
 - Abteilung Städtebau
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Feuerwehrwesen
 - Abteilung Abfallrecht – staatlich
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Abfallrecht – kommunal
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kelheim,
- Artenschutzkartierung,
- Fachdateninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt,
- Altlastenkataster Kelheim,
- Umweltatlas Bayern,
- Rauminformationssystem Bayern,
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz,
- Bayernatlas,
- Bayernviewer Denkmal,
- Landesentwicklungsprogramm Bayern,
- Regionalplan Region Regensburg,
- eigene Kartierungen und Erhebungen.

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Grünordnerische Aussagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes,
- Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan,
- Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan,
- Stadt Abensberg, Wohnbedarfsanalyse, LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH, Memmingen, Stand: 28.06.2022
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Schwaighausen-Nord in Abensberg, gevas, humberg & partner, Stand: April 2022
- Schalltechnischer Kurzbericht, C. Hentschel Consult, Freising, Stand: April 2022

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf Boden/ Fläche, auf Wasser, auf Klima und Luft, auf das Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie auf Kultur- und Sachgüter im Zuge der Neuaufstellung geprüft.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen;
- Verlust des vorhandenen Freiraums;
- Erhöhung von Verkehrsemissionen durch Anlieger (Luftschadstoffe, Lärm);
- Bereitstellung attraktiver Wohnbereiche.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

- Störungen durch Lärm, Erschütterungen;
- Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (Acker, Grünland);
- Neuschaffung von Lebensräumen durch umfangreiche festgesetzte Gehölzpflanzungen;
- Neuschaffung von Lebensräumen durch ökologische Ausgleichsflächen.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

- Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung;
- Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen;
- Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Gehölzpflanzungen und Schaffung von Grünflächen.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt positiv** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche

- Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung;
- Veränderung der Untergrundverhältnisse;
- Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung;
- Veränderung der Bodennutzung (Verlust landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit);
- Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen;
- Verringerung von Erosion auf den Ackerflächen.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Gebietsabflussbeschleunigung;
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung;
- Entstehung von Abwasser;
- eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen;
- Reduzierung Düngemiteleintrages ins Grundwasser;
- Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

- Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades;
- Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand sowie Bautätigkeiten;
- Wegfall der Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung;
- Anlage kleinklimatisch wirksamer Grünflächen und Gehölzpflanzungen.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

- Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper;
- visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen;
- Ein- und Durchgrünung mittels standortgerechter Gehölzstrukturen.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege;
- keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalern.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Die negativen Auswirkungen des Vorhabens konzentrieren sich auf das Schutzgut Boden/ Fläche. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter stellen sich bedingt negativ bis bedingt positiv dar.

ALTERNATIVENPRÜFUNG

Für den gesamten Standort liegen in Hinblick auf die vorhandene Topographie hohe Anforderungen hinsichtlich der Verkehrserschließung und der Entwässerung vor, welche kaum Alternativen in Betracht zu ziehen erlauben und daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht näher untersucht wurden.

Die Stadt Abensberg hat weder am Standort Schwaighausen noch in anderen Ortsteilen alternativ vergleichbare Flächen für eine derartige Entwicklung zur Verfügung. An anders prädestinierten Standorten ist zudem keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben. Aus diesem Grund wurde auf eine flächendeckende Alternativenprüfung verzichtet.

ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes „Schwaighausen-Nord“ die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet.

Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit **keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit besondere kumulative negative Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Stadt Abensberg ist somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

Die in der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 21.09.2021 bis 18.10.2021 statt. Dabei wurden folgende Einwände und Anregungen vorgebracht:

- Einwander 1 vom 11.10.2021

Stellungnahme:

Wir zeigen an, dass wir [REDACTED] anwaltschaftlich vertreten. Eine Vollmacht ist in Kopie beigefügt.

Zu den aktuell ausliegenden Planunterlagen nehmen wir namens und im Auftrag unserer Mandantschaft Stellung und erheben Einwendungen.

1. Unser Mandant ist Eigentümer des selbst genutzten Wohnanwesens Alte Schlosserei 8 (Fl.Nr. 2681/18 der Gem. Schwaighausen).

Nach der von der Stadt vorgesehenen Baulandentwicklung in Richtung Norden von Schwaighausen sollen auf einer Fläche von ca. 5 ha 45 Bauparzellen mit Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen. Die Verkehrserschließung des gesamten Planungsbereichs soll ausschließlich über eine neue Zufahrtsstraße erfolgen, die von der Schwaighausener Straße abzweigt und dann über zwei rechtwinklige Kurven unmittelbar entlang am Wohnanwesen unserer Mandantschaft durch eine Ausgleichsfläche in den Planungsbereich führt. Eine andere verkehrliche Anbindung des gesamten Entwicklungsbereichs ist nicht vorgesehen.

2. Gegen das geplante Baugebiet, insbesondere die verkehrliche Anbindung, bestehen erhebliche Bedenken und Einwände.

- Insoweit gibt unsere Mandantschaft zu bedenken, dass das „alte“ Schwaighausen aus etwa 25 Häusern bestand. Durch die Ausweisung von Baugebieten in den letzten Jahren hat sich die Anzahl der Häuser bereits verdoppelt. Ein neues Baugebiet mit 31 Einfamilienhäusern, 6 Mehrfamilienhäusern und 6 Doppelhäusern verändert den Dorfcharakter negativ. Von daher sollte ein Baugebiet dieser Größenordnung nicht an Schwaighausen „angehängt“ werden. Aus städtebaulicher Sicht wäre ein Ortsteil Schwaighausen/Siedlung vorzuziehen, schon deshalb, weil das neue Baugebiet doppelt so groß werden soll wie das jetzt bestehende Schwaighausen.
- Die verkehrliche Erschließung des gesamten Baugebiets über eine Neubautrasse, unmittelbar am Anwesen unserer Mandantschaft vorbeiführend und im weiteren Verlauf über eine Ausgleichsfläche verlaufend, ist aus städtebaulichen Gründen abzulehnen und für unsere Mandantschaft nicht akzeptabel.

Im Einzelnen:

- Die Abzweigung nach Schwaighausen ist bereits jetzt unübersichtlich und führt bei noch höherem Verkehrsaufkommen zu einer Erhöhung des Unfallrisikos.
- Die Straße nach Schwaighausen führt unmittelbar durch einen Bauernhof. Eine weitere Verkehrsbelastung sollte vermieden werden.
- Die vorgesehene Trasse der Erschließungsstraße durchschneidet eine Ausgleichsfläche, die die Stadt Abensberg unentgeltlich im Zusammenhang mit der früheren Bauleitplanung erhalten hat. Nach Auffassung unserer Mandantschaft ist es schon ein Gebot der Fairness und Berechenbarkeit, dass die Ausgleichsfläche am vorhandenen Standort erhalten bleibt und nicht für den Straßenbau zweckentfremdet wird. In diesem Zusammenhang fällt auch auf, dass im Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan die Umweltauswirkung durch die Trassierung der Zufahrtsstraße nicht in die Bewertung einfließen. Bei den aufgeführten Schutzgütern ist jeweils nur Bezug genommen auf das eigentliche Baugebiet.
- Die vorgesehene Straße beeinträchtigt den bisher sehr ruhig gelegenen, neu angelegten Kinderspielplatz in Schwaighausen.

3. Mit der geplanten Erschließungsstraße entsteht eine unverhältnismäßige und rechtlich nicht zu vertretende Beeinträchtigung des Wohnanwesens unserer Mandantschaft, insbesondere durch Lärm und Luftschadstoffe. Hinsichtlich der Lärmentwicklung ist besonders ungünstig, dass der Trassenverlauf über zwei rechtwinklige Kurven erfolgt, was vermehrt Brems- und Beschleunigungsvorgänge zur Folge hat.

Die Aussage im Umweltbericht vom 02.08.2021 (Vorentwurf) unter Ziffer 2.6.1.3 (S. 15), dass anlagenbedingt nur eine „geringfügige Erhöhung von Verkehrsimmissionen durch Anlieger“ zu erwarten sind, ist - bezogen auf das Grundstück unserer Mandantschaft - offensichtlich unrichtig. Die Beurteilung ist insoweit defizitär. Vorsorglich beantragen wir bereits jetzt, die für das Anwesen unserer Mandanten entstehenden Immissionen durch Luftschadstoffe und Lärm gutachtlich zu ermitteln. Hinzu kommt, dass baubedingt über einen längeren Zeitraum (es sind verschiedene Bauabschnitte geplant) erhebliche Lärm- und Staubentwicklung sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen zu erwarten sind. Insgesamt ist mit einer dauerhaften und deutlichen Verschlechterung des Wohnumfelds unserer Mandantschaft zu rechnen und entsprechend einer erheblichen Wertminderung des Grundstücks. Die Geltendmachung entsprechender Entschädigungs- bzw. Schadenersatzansprüche bleibt vorbehalten.

4. Die Planung steht deshalb im Widerspruch zu wesentlichen Grundsätzen der Bauleitplanung, insbesondere der Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB). Darüber hinaus ist die vorgesehene Zufahrt auch aus verkehrstechnischen Gründen (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs), wegen entstehender Eingriffe in Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) und nicht zuletzt wegen der genannten Beeinträchtigungen des Anwesens und des Wohnumfelds unserer Mandantschaft nicht zu vertreten und wird abgelehnt. Unsere Mandantschaft fordert deshalb die Erschließung des geplanten Baugebiets über eine neue Straße, die unmittelbar von der Straße nach Sandharlanden abzweigt. Dabei könnten vorhandene Feldwege ausgebaut und genutzt werden. Den möglichen Tras-

senverlauf haben wir in dem als Anlage beigefügten Lageplan farbig (rot) skizziert. Zur vorgesehenen bisherigen Planung ergäben sich dadurch erhebliche Vorteile:

- Verbesserung der Verkehrssicherheit und der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.
- Keine Lärmbelästigung im bestehenden Baugebiet, insbesondere im Bereich des Anwesens unserer Mandantschaft.
- Grundlage für Erschießung bzw. Erweiterung des Baugebiets, insbesondere nach Westen.
- Die oben (Ziffer 2) dargestellten Konflikte wären im Wesentlichen vermieden.

6. Für den Fall, dass nach Abwägung aller betroffenen Belange eine Anbindung des neuen Baugebiets von der Schwaighausener Straße aus weiterverfolgt wird, stellen wir hilfsweise folgende Forderungen:

Öffnung von zwei weiteren Straßenzugängen (Stefan-Kastenbauer-Straße und Katharina - von-Bora-Straße).

- Lärmschutzwand im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 2561/18.
- Alternative Trassierung der Zufahrtsstraße von der Schwaighausener Straße aus mit gradlinigem Verlauf und deutlichem Abrücken vom Anwesen unserer Mandantschaft.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Einwender 1 wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat den Stellungnahme zur Kenntnis genommen und kommt nach sorgfältiger Abwägung zu folgendem Ergebnis:

Zum Komplex Größe des Baugebietes:

Mit der beabsichtigten Baulandausweisung versucht die Stadt u.a. ihrem Verfassungsauftrag zur Schaffung von Wohnraum nachzukommen und dabei andere Schutzgüter wie Schutz von Natur und Landschaft, sparsamen Flächenumgang zu berücksichtigen. Ziel ist zur Deckung eines allgemein festzustellenden Wohnraumbedarfes im gesamten Stadtgebiet Abensberg beizutragen. Dies ist kommunale Pflichtaufgabe und grundsätzlich von öffentlichem Interesse. Es soll zur Erhaltung der Gesamtvitalität des Standortes nachkommenden Generationen ermöglicht werden, ihren dauerhaften Wohnsitz im Stadtgebiet von Abensberg zu sichern. Dazu bedarf es in Ergänzung von Lückenschließungen, Innenbereichsentwicklung und baulichen Nachverdichtungen im Bestand, auch der Ausweisung von Flächen am Ortsrand im Außenbereich unter Berücksichtigung des Anbindegebotes.

Die fachliche Einschätzung, ob und in welchem Umfang für den Ortsteil Schwaighausen eine weitere Siedlungsentwicklung für angemessen befunden werden kann, unterliegt einer Vielzahl von Kriterien, die von der Kommune in Ergänzung zu den städtebaulichen Gesichtspunkten abgearbeitet wurden.

Zu diesen Kriterien zählen u. a. die Belange einer Grundstücksverfügbarkeit, der verkehrlichen und sonstigen Infrastruktur, der Topographie und der Geologie, des Immissions-schutzes, des Denkmalschutzes, des Natur und Artenschutz, Wasserschutz und andere gesetzlich verankerte Rahmenbedingungen.

Grundlage der Bedarfsfeststellung für eine weitere Siedlungsentwicklung ist eine Bedarfsanalyse die von der Stadt beauftragt wurde. Diese stellt einen erheblichen zusätzlichen Wohnflächen Bedarf fest.

Mit der vorliegenden Planung kann diesem Bedarf in einer angemessenen Größenordnung begegnet werden. Die Plan- Flächen stehen dabei sofort am Markt zur Umsetzung zur Verfügung. Es wurden umfangreiche Abstimmungen, Einzeluntersuchungen im Vorfeld des Verfahrens vorgenommen, um die Umsetzbarkeit der Planungsabsicht zu prüfen. Die Stadt verfügt nicht über Alternativflächen und steht unter einem erheblichen, preistreibenden Nachfragedruck, der unter Abwägung der betroffenen Belange und geäußerten Einwänden zur Ausweisung im planlich dargestellten Umfang führt.

Dem Gebot des sparsamen Flächenumgangs und dem Belang der Vermeidung von atypischen gebietsunverträglichen Entwicklungen folgend, setzt der Plan auf eine umgebungstypische Baurechtsfestsetzung, setzt auf eine eher kleinteilige Parzellierung, setzt maßvolle Verdichtungsakzente durch Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser sowie eine zurück-

haltende Flächenversiegelung. Darüber hinaus sind umfangreiche Maßnahmen in Bezug auf eine möglichst ökologische und klimaschonende Entwicklung verankert wie folgt:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen für Geh- und Radwege, Zufahrten und Zugängen sowie Plätzen, sowohl im öffentlichen, als auch privaten Bereich
- Festsetzung von Dachbegrünungen für Garagen, Carports und Nebengebäude
- Integration von öffentlichen Grünflächen als Maßnahme zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse am Standort sowie generell zur Entsiegelung
- Berücksichtigung bzw. Aufrechterhaltung vorhandener Gewässerläufe
- Umfangreiche Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen zur Steigerung der Artenvielfalt am Standort sowie zur Verbesserung des Mikroklimas
- Festsetzung von dezentralen Rückhalteeinrichtungen für das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen, auch zur eigenen Brauchwassernutzung
- Bereitstellung von externen Ausgleichsflächen zur Kompensation der Siedlungsentwicklung
- Zulässigkeit und Bereitstellung der Siedlungsentwicklung im Hinblick der Nutzung regenerativer Energien, Festsetzung von Mindestsolarflächen
- Ausweisung bzw. Integration eines umfassenden Wegenetzes zur ortsgebundenen Naherholung
- Integration von Aufenthaltsflächen in Form eines Quartiersplatzes als Treffpunkt sowie zur örtlichen Kommunikation

Für Schwaighausen führen diese Entwicklungen zu einem weiteren, auch gewollten Einwohner-zuwachs, der infrastrukturell gut bewältigt werden kann. Der gewählte Planungsansatz stellt sich auch im Interesse der Stadt und der potentiellen Käufer als ökonomisch (möglichst preisgünstig zu entwickelndes) Gesamtentwicklungskonzept eines stadtnahen Siedlungskomplexes dar. Wegen der naturbezogenen und wassertechnischen Situation erfährt die Entwicklung in Richtung Norden ihren endgültigen Abschluss. Ein weiteres Wachstum Richtung Norden kommt nicht in Betracht. Aus diesem Grund hält die Stadt an der geplanten Entwicklung fest. Eine Überfremdung des stadtnahen Siedlungsbereiches von Schwaighausen kann die Stadt gerade wegen des Bemühens um angepasste Baurechtsfestsetzung nicht feststellen.

Das beauftragte Gutachten prognostiziert ein Entwicklungspotential bzw. einen zusätzlichen Wohnraumbedarf in einer Größenordnung von 13,26 ha. Dabei übersteigt dieser Bedarf die marktverfügbaren Innenentwicklungspotentiale um rund 13 ha. Diese Schiefele erfordert weitere Flächen zur Wohnsiedlungsentwicklung. Diese Berechnungen ergeben sich für einen Mittelfrist- Bedarf bis 2031.

Der Untersuchungsbericht der Wohnraumbedarfsanalyse vom 28.06.2022 wird im weiteren Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Um die bereits früher absehbare weitere Standortentwicklung verkehrlich im Ortsteil zu integrieren bzw. eine leistungsfähige Zuwegung bzw. Erschließung zu ermöglichen, wurde hierfür aus Richtung Osten über die Schwaighausener Straße in deren Verlängerung, eine neue Erschließungsstraße als Zufahrt vorgesehen. Die vorhandenen innerörtlichen Ortsstraßen des Siedlungsbereiches wurden zur Vermeidung von Kollisionen und Überlastungen damit bewusst nicht als Hauptansatz der Neuerschließung herangezogen.

Um die Frage der Machbarkeit dieser neue Erschließungsstraße zu untersuchen und um den hierzu vorgebrachten Bedenken z.B. zum Schallimmissionsschutz und mögliche überproportionale Verkehrsbelastungen Rechnung zu tragen, hat die Stadt Abensberg eine schalltechnische Untersuchung erarbeiten lassen. Auf den Untersuchungsbericht vom April 2022, erarbeitet durch das Büro Hentschel Consult, Freising, wird verwiesen. Ebenso wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, um das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen zu analysieren. Auf den Untersuchungsbericht vom April 2022, erarbeitet durch das Büro Gevas, München, wird Bezug genommen.

Im Ergebnis sagen die beiden Gutachten aus, dass mit keinen unzumutbaren Überschreitungen bei den Verkehrslärmimmissionen zu rechnen ist und kein überhöhtes Verkehrs-

aufkommen zu erwarten ist. Dies führt in der Bewertung zum Ergebnis, dass mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist.

Die einzuräumenden, durch nachfolgende Bautätigkeiten verursachten Emissionen sind als übliche, sozialadäquate natürliche Folgen und Belastungen zumutbar.

Die Verfahrensunterlagen werden um diese gutachtlichen Aussagen ergänzt. Die betreffen Gutachten bzw. Untersuchungsberichte, jeweils vom April 2022 werden im weiteren Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Mit der Trassenausweisung dieser neuen Zufahrtsstraße wird durch deren Lage und Anordnung eine angemessene, ausreichende Verkehrserschließung für die Siedlungserweiterung sichergestellt. Diese Einschätzung teilen offensichtlich auch die bisher beteiligten Fachstellen, die hinsichtlich der geplanten Erschließung keinerlei Bedenken oder Einwände vorgebracht haben.

Die gewählte Trassenführung ist im Sinne der Flächeneffizienz auf bereits zur Verfügung stehende Grundstücksflächen ausgerichtet und garantiert damit auch eine Umsetzung. Die Alternative über eine zusätzliche Außenbereichserschließung scheidet für die Stadt unter anderem wegen nicht Verfügbarkeit der Flächen und zusätzlicher Flächenversiegelung aus. Die bewusst mit Verschwenkungen arbeitende Planung soll eine gewisse Beruhigung des zu erwartenden Anliegerverkehrs sichern. Höhere Geschwindigkeiten sind daher anders als geradliniger Trassenverlauf daher kaum zu befürchten.

Eine Kollision mit dem festgesetzten Spielplatz, die den geplanten Trassenverlauf zwingend ausschließt, kann nicht festgestellt werden. Richtig ist, dass die im bestehenden Plangebiet ausgewiesene Ausgleichsfläche tangiert wird. Dieser Eingriff kann zulässig an anderer Stelle kompensiert werden. Ein Überplanungsverbot besteht nicht.

Die bestehende Zubringerstraße der Schwaighausener Straße wurde im Zuge der zurückliegenden Baugebietsentwicklungen ausgebaut und mit einem beleuchteten Geh- und Radweg versehen, der unmittelbar in den bestehenden Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße mündet und zwischenzeitig in Richtung Stadt durchgehend beleuchtet ist.

Diese Straße führt anders als ausgeführt nicht durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, sondern verläuft in leistungsfähiger Ausbaubreite auf eigener städtischer Flur. Diese Erschließungstrasse wird zudem durch den zu erwartenden neuen Anliegerverkehr nicht überlastet.

Die alternativ vorgeschlagenen weiteren Straßenzugänge führen nach Sicht der Stadt zu ungewünschten Verkehrsverlagerungen, die auch nicht zwingend sinnvoll und erforderlich sind.

Auch die vorgetragenen privaten Belange sind nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Dies bestätigen auch die Gutachten mit Blick auf die Bedenken und Forderungen zum Immissionsschutz und zum Verkehr. In Anbetracht der gegebenen Umstände sowie der Ergebnisse der begleitenden Fachgutachten stellt die Stadt Abensberg nun unwiderruflich fest, dass die Argumentation von einer willkürlichen oder unzureichenden Erschließung bzw. Anbindung der Standortentwicklung nicht weiter aufrechterhalten werden kann. **Eine ausreichende sowie gesicherte Verkehrserschließung ist somit gegeben.**

Gleichzeitig sieht die Stadt die weiteren Forderungen in Bezug auf eine innerörtliche Anbindung für den Verkehr als haltlos und ungerechtfertigt. Ebenso ist die Errichtung von aktiven Lärmschutzanlagen nicht erforderlich.

Alternative Straßenführungen scheitern zudem an der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit. Dies wurde im bisherigen Planungsprozess untersucht und hinreichend behandelt.

Ergebnis:

Auf Grundlage der vorgenannten Aussagen und Beurteilungen, sowie der hierzu erarbeiteten Fachgutachten, hält die Stadt Abensberg an der Siedlungsausweisung und der Verkehrsführung fest.

- Einwender 2 vom 16.10.2021

Stellungnahme:

Als Bürger der Stadt Abensberg habe ich folgende Einwände, Änderungs- und Ergänzungspunkte zum obigen Bebauungsplan:

1) Eine städtebaulich verträgliche Ortsentwicklung ist für Schwaighausen mit der zusätzlichen Ausweisung von 79 Wohneinheiten nicht gegeben. Die Vorort-Gegebenheiten wurden bei der Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Der Umgriff könnte reduziert werden, wenn explizit nur der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung für eine Ansiedlung in der eigenen Kommune berücksichtigt wird. Der Planungsumgriff ist deshalb auf eine städtebaulich verträgliche Ortsentwicklung zu reduzieren.

2) Auffallend ist die geplante Erschließungsstraße für das Baugebiet, beginnend an der Überquerungshilfe der Schwaighausener Straße entlang der Ostseite des Baugebiets „Alte Schlosserei“ zum neuen Baugebiet, gegen die ich Einspruch einlege. Ich sehe hier einen klaren Verstoß gegen den LEP Bayern 2020, der eine flächensparende Erschließung fordert. Wenn diese Straße überhaupt erforderlich ist, was ich in Frage stelle, dann müsste diese Straße direkt östlich an die bestehende Bebauung „Alte Schlosserei“ anschließen. Sinnvoller und flächensparender wäre eine Erschließung über den zu befestigenden Flurweg „Im Mühlthal“. Schwaighausen hat keinen Durchgangsverkehr, sondern nur einen Siedungsverkehr. Die Zufahrt über die Schwaighausener Straße und dem Gillaweg sollte den zusätzlichen Ortsverkehr durch das neue Baugebiet aufnehmen können. Sollte es bei der Entscheidung für die geplante Erschließungsstraße bleiben, dann drängt sich der Verdacht auf, dass an eine zukünftige weitere Bebauung Richtung Osten, zum Aussiedlerhof Holzer hin, gedacht wird. Aber auch dies würde dem LEP widersprechen, wg. der dann bandartigen Siedlungsstruktur.

3) Es ist zu prüfen, ob die im LEP festgeschriebene Abstandregel für Höchstspannungsleitungen auf der Nordseite des Baugebiets eingehalten ist. Zwischen Sandharlanden und dem Baugebiet Schwaighausen Nord verläuft eine 220 000 Volt und eine 110 000 Volt Starkstromleitung. Der Abstand der Leitung zum Baugebiet ist im Bebauungsplan nicht dokumentiert und auch nicht auf den Plänen feststellbar. Lt. LEP-Bayern Stand 2020 Punkt 6.1.2 sollte zur Einhaltung einer ausreichenden Wohnqualität mindestens ein Abstand von 400 m zwischen Höchstspannungsleitungen und Wohngebieten liegen. Wenn man bedenkt, dass zukünftig die 220 000 Volt Leitung durch eine 380 00 Volt Leitung ersetzt werden soll und berücksichtigt wird, dass der Einfluss niederfrequenter magnetischer Felder auf den Menschen, die bei der Durchleitung von Strom durch Höchstspannungsleitungen erzeugt werden noch unzureichend erforscht sind, besteht hier Klärungsbedarf und sollte auch im Flächennutzungsplan- und Bebauungsplan Verfahren behandelt werden. Die WHO kam bereits 2002 zur Einschätzung, dass durch Strom erzeugte niederfrequente Magnetfelder möglicherweise krebserzeugend sind. Dies entspricht auch den Aussagen des Bundesamts für Strahlungsforschung sowie den Angaben der internationalen Krebsagentur IRAC.

4) Die Anbindung des sogenannten Quartierplatzes im neuen Siedungsgebiet über einen Fußgängerweg mit begleitetem Grün an die Schwaighausener Straße entlang der Hangkante zum Wohngebiet „Alte Schlosserei“ ist planerisch eine gute Lösung. Aber der Quartierplatz in seiner planerischen Dimension ist eine geschönte Worthülse/Phrase. Ein Quartierplatz im städteplanerischen Sinn sollte eine Parkanlage für die Gesamtheit der Wohnbevölkerung mit Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sein. Wie dies ohne Flächenerweiterung auch nur annähernd realisierbar ist, ist mir schleierhaft. Bleibt wohl nur eine baumbepflanzte Grünfläche mit Sitzplätzen. Was soll also diese Phrase im Bebauungsplan?

5) Sinnvoll wäre eine Erweiterung eines Fußwegs aus dem Baugebiet heraus in Richtung Doline auf der Nordseite des Baugebiets. Derzeit laufen die Gehwege alle wieder ins Siedlungsgebiet zurück, was eigentlich keinen Sinn ergibt. Oder will man einen Hundegassiweg zum nächstgelegenen landwirtschaftlichen Feld anlegen?

6) Zu den Festsetzungen im Bebauungsplan:

a) Photovoltaik und Solaranlagen sollte nicht nur erwünscht, sondern zwingend in Neubaugebieten vorgeschrieben werden. Wie sonst will der Stadtrat sein selbst erklärtes Ziel, Abensberg bis 2030 klimaneutral und energieautark zu machen, erreichen? Die Auslegung

der erneuerbaren Energieanlagen sollte nach Möglichkeit so dimensioniert sein, dass mindestens der eigene Energiebedarf über Sonnenenergie gedeckt werden kann.

b) Für Einfriedungen und zum Sichtschutz sollten Industriezäune (Metallgitterzäune), Zaungeflechte mit Kunststofffolien und Gabionen mit Steinfüllungen nicht erlaubt werden. Dies alles passt nicht in ein Wohngebiet.

Ich hoffe, dass sich die Mitglieder der verantwortlichen Gremien der Stadt Abensberg kritischer mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schwaighausen Nord“ befassen und meine Einwände, Änderungs- und Ergänzungspunkte dabei berücksichtigen.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Einwender 2 wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat den Stellungnahme zur Kenntnis genommen und kommt nach sorgfältiger Abwägung zu folgendem Ergebnis:

Zum Komplex Größe des Baugebietes:

Mit der beabsichtigten Baulandausweisung versucht die Stadt u.a. ihrem Verfassungsauftrag zur Schaffung von Wohnraum nachzukommen und dabei andere Schutzgüter wie Schutz von Natur und Landschaft, sparsamen Flächenumgang zu berücksichtigen. Ziel ist zur Deckung eines allgemein festzustellenden Wohnraumbedarfes im gesamten Stadtgebiet Abensberg beizutragen. Dies ist kommunale Pflichtaufgabe und grundsätzlich von öffentlichem Interesse. Es soll zur Erhaltung der Gesamtvitalität des Standortes nachkommenden Generationen ermöglicht werden, Ihren dauerhaften Wohnsitz im Stadtgebiet von Abensberg zu sichern. Dazu bedarf es in Ergänzung von Lückenschließungen, Innenbereichsentwicklung und baulichen Nachverdichtungen im Bestand, auch der Ausweisung von Flächen am Ortsrand im Außenbereich unter Berücksichtigung des Anbindegebotes.

Die fachliche Einschätzung, ob und in welchem Umfang für den Ortsteil Schwaighausen eine weitere Siedlungsentwicklung für angemessen befunden werden kann, unterliegt einer Vielzahl von Kriterien, die von der Kommune in Ergänzung zu den städtebaulichen Gesichtspunkten abgearbeitet wurden.

Zu diesen Kriterien zählen u. a. die Belange einer Grundstücksverfügbarkeit, der verkehrlichen und sonstigen Infrastruktur, der Topographie und der Geologie, des Immissions-schutzes, des Denkmalschutzes, des Natur und Artenschutz, Wasserschutz und andere gesetzlich verankerte Rahmenbedingungen.

Grundlage der Bedarfsfeststellung für eine weitere Siedlungsentwicklung ist eine Bedarfsanalyse die von der Stadt beauftragt wurde. Diese stellt einen erheblichen zusätzlichen Wohnflächen Bedarf fest.

Mit der vorliegenden Planung kann diesem Bedarf in einer angemessenen Größenordnung begegnet werden. Die Plan- Flächen stehen dabei sofort am Markt zur Umsetzung zur Verfügung. Es wurden umfangreiche Abstimmungen, Einzeluntersuchungen im Vorfeld des Verfahrens vorgenommen, um die Umsetzbarkeit der Planungsabsicht zu prüfen. Die Stadt verfügt nicht über Alternativflächen und steht unter einem erheblichen, preistreibenden Nachfragedruck, der unter Abwägung der betroffenen Belange und geäußerten Einwänden zur Ausweisung im planlich dargestellten Umfang führt.

Dem Gebot des sparsamen Flächenumgangs und dem Belang der Vermeidung von atypischen gebietsunverträglichen Entwicklungen folgend, setzt der Plan auf eine umgebungstypische Baurechtsfestsetzung, setzt auf eine eher kleinteilige Parzellierung, setzt maßvolle Verdichtungsakzente durch Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser sowie eine zurückhaltende Flächenversiegelung. Darüber hinaus sind umfangreiche Maßnahmen in Bezug auf eine möglichst ökologische und klimaschonende Entwicklung verankert wie folgt:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen für Geh- und Radwege, Zufahrten und Zugängen sowie Plätzen, sowohl im öffentlichen, als auch privaten Bereich
- Festsetzung von Dachbegrünungen für Garagen, Carports und Nebengebäude
- Integration von öffentlichen Grünflächen als Maßnahme zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse am Standort sowie generell zur Entsiegelung
- Berücksichtigung bzw. Aufrechterhaltung vorhandener Gewässerläufe

- Umfangreiche Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen zur Steigerung der Artenvielfalt am Standort sowie zur Verbesserung des Mikroklimas
- Festsetzung von dezentralen Rückhalteeinrichtungen für das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen, auch zur eigenen Brauchwassernutzung
- Bereitstellung von externen Ausgleichsflächen zur Kompensation der Siedlungsentwicklung
- Zulässigkeit und Bereitstellung der Siedlungsentwicklung im Hinblick der Nutzung regenerativer Energien, Festsetzung von Mindestsolarflächen
- Ausweisung bzw. Integration eines umfassenden Wegenetzes zur ortsgebundenen Naherholung
- Integration von Aufenthaltsflächen in Form eines Quartiersplatzes als Treffpunkt sowie zur örtlichen Kommunikation

Für Schwaighausen führen diese Entwicklungen zu einem weiteren, auch gewollten Einwohner-zuwachs, der infrastrukturell gut bewältigt werden kann. Der gewählte Planungsansatz stellt sich auch im Interesse der Stadt und der potentiellen Käufer als ökonomisch (möglichst preisgünstig zu entwickelndes) Gesamtentwicklungskonzept eines stadtnahen Siedlungskomplexes dar. Wegen der naturbezogenen und wassertechnischen Situation erfährt die Entwicklung in Richtung Norden ihren endgültigen Abschluss. Ein weiteres Wachstum Richtung Norden kommt nicht in Betracht. Aus diesem Grund hält die Stadt an der geplanten Entwicklung fest. Eine Überfremdung des stadtnahen Siedlungsbereiches von Schwaighausen kann die Stadt gerade wegen des Bemühens um angepasste Baurechtsfestsetzung nicht feststellen.

Das beauftragte Gutachten prognostiziert ein Entwicklungspotential bzw. einen zusätzlichen Wohnraumbedarf in einer Größenordnung von 13,26 ha. Dabei übersteigt dieser Bedarf die marktverfügbaren Innenentwicklungspotentiale um rund 13 ha. Diese Schiefelage erfordert weitere Flächen zur Wohnsiedlungsentwicklung. Diese Berechnungen ergeben sich für einen Mittelfrist- Bedarf bis 2031.

Der Untersuchungsbericht der Wohnraumbedarfsanalyse vom 28.06.2022 wird im weiteren Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Um die bereits früher absehbare weitere Standortentwicklung verkehrlich im Ortsteil zu integrieren bzw. eine leistungsfähige Zuwegung bzw. Erschließung zu ermöglichen, wurde hierfür aus Richtung Osten über die Schwaighausener Straße in deren Verlängerung, eine neue Erschließungsstraße als Zufahrt vorgesehen. Die vorhandenen innerörtlichen Ortsstraßen des Siedlungsbereiches wurden zur Vermeidung von Kollisionen und Überlastungen damit bewusst nicht als Hauptansatz der Neuerschließung herangezogen.

Um die Frage der Machbarkeit dieser neue Erschließungsstraße zu untersuchen und um den hierzu vorgebrachten Bedenken z.B. zum Schallimmissionsschutz und mögliche überproportionale Verkehrsbelastungen Rechnung zu tragen, hat die Stadt Abensberg eine schalltechnische Untersuchung erarbeiten lassen. Auf den Untersuchungsbericht vom April 2022, erarbeitet durch das Büro Hentschel Consult, Freising, wird verwiesen. Ebenso wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, um das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen zu analysieren. Auf den Untersuchungsbericht vom April 2022, erarbeitet durch das Büro Gevas, München, wird Bezug genommen.

Im Ergebnis sagen die beiden Gutachten aus, dass mit keinen unzumutbaren Überschreitungen bei den Verkehrslärmimmissionen zu rechnen ist und kein überhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Dies führt in der Bewertung zum Ergebnis, dass mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist.

Die einzuräumenden, durch nachfolgende Bautätigkeiten verursachten Emissionen sind als übliche, sozialadäquate natürliche Folgen und Belastungen zumutbar.

Die Verfahrensunterlagen werden um diese gutachtlichen Aussagen ergänzt. Die betreffen Gutachten bzw. Untersuchungsberichte, jeweils vom April 2022 werden im weiteren Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Mit der Trassenausweisung dieser neuen Zufahrtsstraße wird durch deren Lage und Anordnung eine angemessene, ausreichende Verkehrserschließung für die Siedlungserweiterung sichergestellt. Diese Einschätzung teilen offensichtlich auch die bisher beteiligten Fachstellen, die hinsichtlich der geplanten Erschließung keinerlei Bedenken oder Einwände vorgebracht haben.

Die gewählte Trassenführung ist im Sinne der Flächeneffizienz auf bereits zur Verfügung stehende Grundstücksflächen ausgerichtet und garantiert damit auch eine Umsetzung. Die Alternative über eine zusätzliche Außenbereichserschließung scheidet für die Stadt unter anderem wegen nicht Verfügbarkeit der Flächen und zusätzlicher Flächenversiegelung aus. Die bewusst mit Verschwenkungen arbeitende Planung soll eine gewisse Beruhigung des zu erwartenden Anliegerverkehrs sichern. Höhere Geschwindigkeiten sind daher anders als geradliniger Trassenverlauf daher kaum zu befürchten.

Eine Kollision mit dem festgesetzten Spielplatz, die den geplanten Trassenverlauf zwingend ausschließt, kann nicht festgestellt werden. Richtig ist, dass die im bestehenden Plangebiet ausgewiesene Ausgleichsfläche tangiert wird. Dieser Eingriff kann zulässig an anderer Stelle kompensiert werden. Ein Überplanungsverbot besteht nicht.

Die bestehende Zubringerstraße der Schwaighausener Straße wurde im Zuge der zurückliegenden Baugebietsentwicklungen ausgebaut und mit einem beleuchteten Geh- und Radweg versehen, der unmittelbar in den bestehenden Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße mündet und zwischenzeitig in Richtung Stadt durchgehend beleuchtet ist.

Diese Straße führt anders als ausgeführt nicht durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, sondern verläuft in leistungsfähiger Ausbaubreite auf eigener städtischer Flur. Diese Erschließungstrasse wird zudem durch den zu erwartenden neuen Anliegerverkehr nicht überlastet.

Die alternativ vorgeschlagenen weiteren Straßenzugänge führen nach Sicht der Stadt zu ungewünschten Verkehrsverlagerungen, die auch nicht zwingend sinnvoll und erforderlich sind.

Auch die vorgetragenen privaten Belange sind nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Dies bestätigen auch die Gutachten mit Blick auf die Bedenken und Forderungen zum Immissionsschutz und zum Verkehr. In Anbetracht der gegebenen Umstände sowie der Ergebnisse der begleitenden Fachgutachten stellt die Stadt Abensberg nun unwiderruflich fest, dass die Argumentation von einer willkürlichen oder unzureichenden Erschließung bzw. Anbindung der Standortentwicklung nicht weiter aufrechterhalten werden kann. **Eine ausreichende sowie gesicherte Verkehrserschließung ist somit gegeben.**

Gleichzeitig sieht die Stadt die weiteren Forderungen in Bezug auf eine innerörtliche Anbindung für den Verkehr als haltlos und ungerechtfertigt. Ebenso ist die Errichtung von aktiven Lärmschutzanlagen nicht erforderlich.

Alternative Straßenführungen scheitern zudem an der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit. Dies wurde im bisherigen Planungsprozess untersucht und hinreichend behandelt.

Zu weiter aufgeworfenen Fragen

Die betreffende Hochspannungsfreileitungstrasse befindet sich im Norden des Ortsteils in Richtung Sandharlanden in einer Entfernung von mehr als 400 m zum geplanten Baugebiet. Bei diesem Abstand ist nicht mit Emissionen auf den Standort zu rechnen.

Der geplante Quartiersplatz liegt standörtlich zentral im Siedlungsgebiet an einer integrierten Grünachse, die im Weiteren durch Wegeverbindung den Standort sowohl mit dem Siedlungsbestand, als auch mit der baulichen Erweiterung sowie den umliegenden Außenbereichsflächen und deren Wegeverbindungen vernetzt. Dies bildet zusammen eine ortsgebundene Naherholungsmöglichkeit für die Bewohner und wurde bewusst so in der Planung definiert. Im Hinblick der hierzu getroffenen Forderungen in der Stellungnahme wird der Quartiersplatz nun angemessen in der Fläche vergrößert auf einen Umgriff von ca. 560 m². Dies erfordert eine Reduzierung der westlich angrenzenden Grundstücksfläche auf nun ca. 650 m² mit der aktuell geplanten Errichtung einer Doppelhausparzelle.

PV-Anlagen zur Förderung regenerativer Energien werden entsprechend des Beschlusses verbindlich auf den Wohngebäuden mit einem Anteil von mind. 30 % der Dachfläche festgesetzt.

Im Übrigen darf damit gerechnet werden, dass die neu entstehenden Gebäude auf der Grundlage der aktuellen energetischen Vorgaben errichtet werden und die Bauherren wegen der aktuellen Energiesituation in Hohem Maße sensibilisiert sind im eigenen Interesse besonderes Augenmerk auf Energieeffizienz zu legen. Ein kommunales Durchreglementieren scheint überzogen und unangebracht

Ergebnis:

Auf Grundlage der vorgenannten Aussagen und Beurteilungen, sowie der hierzu erarbeiteten Fachgutachten, hält die Stadt Abensberg hinsichtlich Größe und Erschließung an den bisherigen Planansätzen fest.

- Einwender 3 vom 16.10.2021

Stellungnahme:

Herzlichen Dank für Ihr Entgegenkommen, uns am vergangenen Donnerstag Details zum Bebauungsplan Schwaighausen Nord vorzustellen und dafür, dass Sie uns in diesem Rahmen die Gelegenheit gegeben haben, unsere Ideen für eine „dorffreundliche“ Realisierung des Projektes zu erläutern. Auch wenn nicht alle Unterzeichner dieses Schreibens „gebürtige“ Schwaighausener sind, möchten wir nicht unerwähnt lassen, dass auch wir „Zugezogenen“ den dörflichen Charakter von Schwaighausen sehr zu schätzen wissen! Und da einige von uns das Glück hatten, eines der in den letzten Jahren ausgewiesenen Baugrundstücken zu erwerben und Schwaighausen somit unsere neue Heimat wurde, wollen wir mit diesem Schreiben auch nicht das Baugebiet grundsätzlich in Frage stellen:

- zum einen war es den meisten von uns vor dem Kauf bewusst, dass es ein weiteres Baugebiet im Norden von Schwaighausen geben soll,
- zum anderen wissen wir, wie schwer es ist in Abensberg und Umgebung ein Grundstück zu bekommen, um für seine Familie einen Lebensmittelpunkt zu schaffen. Dieses Glück gönnen wir natürlich auch weiteren künftigen Schwaighausenern. Dennoch möchten wir Sie auf ein paar Anliegen aufmerksam machen, die uns im Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet am Herzen liegen:
 - Bereits jetzt ist vielen nicht bewusst, dass in Schwaighausen Rechts-vor-Links gilt und auch der Zugang zum Spielplatz ist von der Straße aus nicht als solcher erkennbar. Und auch wenn das aktuell als Bolzplatz zur Verfügung gestellte Grundstück (direkt an der Schwaighausener Straße) kein öffentliches Gelände ist, wäre eine Tempo 30-Zone in diesen Bereichen sowie im neuen Baugebiet wünschenswert. Dies gilt auch besonders für die geplante Zufahrtsstraße, welche direkt am Spielplatz vorbeiführen soll.
 - Der aktuelle Spielplatz in der Stephan-Kastenbauer-Straße besteht aus einer Rutsche, zwei Schaukeln, einer Liegeschaukel, zwei Wippen und einem kleinen Sandspielkasten. Allein in den neu geschaffenen Wohnhäusern im Gebiet „Alte Schlosserei, Erweiterung“ leben aktuell 18 Kinder im Spielplatzalter. Sollte die Quote im neuen Baugebiet ähnlich hoch sein - was zu erwarten ist, da vorwiegend junge Familien ein neues Zuhause suchen - wäre der vorhandene Spielplatz unterdimensioniert.
 - Zudem gibt es in Schwaighausen keine geeignete Fläche, um Kindern, die nicht mehr auf den Spielplatz dürfen (lt. Beschilderung nur bis 12 Jahre), Raum für Bewegung und Miteinander zu geben.

Ein „Quartiersplatz“ soll laut Definition als eine solche Fläche dienen. Die im Bebauungsplan dafür ausgewiesene Fläche wird aber aus unserer Sicht der aktuellen Definition eines Quartiersplatzes nicht gerecht werden können: Ein Quartiersplatz ist zumeist parkähnlich gestaltet. Neben Grünflächen und Ruhezonen sind oft Kinderspielplätze sowie verschiedene Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung vorhanden. Erholungsräume und Plätze für Freizeitaktivitäten werden je nach Platzangebot räumlich getrennt, um gegenseitigen Störungen vorzubeugen. Die Gestaltung der Quartiersplätze soll den jeweiligen Stadtvierteln und deren Bewohnern als individueller Identifikationspunkt dienen.

- Im Bebauungsplan für die alte Schlosserei wurde - siehe Anhang - eine Fläche „zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ als „artenreiches Extensiv Grünland, in Teilbereichen Modellierung von flachen und mähharen Mulden“ ausgewiesen. Dies wurde bis jetzt nicht

umgesetzt. Zudem findet man diese Fläche im neuen Bebauungsplan in dieser Form nicht wieder, sie wird in Teilen sogar durch eine neue Zufahrtsstraße ersetzt. Würde die Umsetzung auf Basis des Bebauungsplans „Alte Schlosserei, Erweiterung“ erfolgen, würde dies durchaus einem „Quartiersplatz“ gerecht werden und der derzeit ausgewiesene Quartiersplatz könnte für öffentliche Parkplätze genutzt werden. Solche öffentlichen Parkzonen sind lt. aktuell vorliegendem Plan ohnehin nicht vorgesehen und wären wünschenswert.

Gerade in den Herbst- und Wintermonaten zeigt sich, wie schlecht die Anbindung von Schwaighausen nach Abensberg aktuell ist:

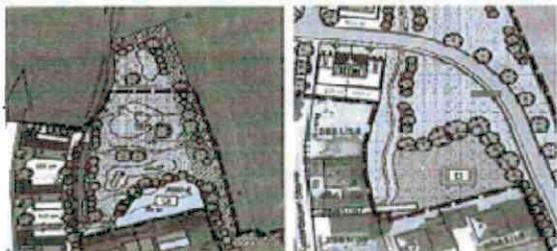
- Derzeit fehlt eine durchgängige Straßenbeleuchtung auf dem Weg Richtung Norma sowie auf dem Weg Richtung Jugendzentrum. Besonders den Weg zum JUZ sehen wir als Eltern - auch im Hinblick auf die Vergewaltigungsvorfälle der letzten Monate - als besonders besorgniserregend!

- Die Abfahrt von der Traubenstraße in die Schwaighausener Straße ist sowohl für Rad sowie Autofahrer gefährlich. Von Sandharlanden kommend darf man mit Tempo 70 auf die Kreuzung zukommen. Wer von Abensberg kommend links abbiegen will, muss an dieser unübersichtlichen Stelle sowohl den Gegenverkehr als auch die Radfahrer im Blick haben, da diese die „Vorfahrt gewähren“ Schilder gerne übersehen. Sollten weitere 50 Einheiten mit mindestens weiteren 50 KFZ hinzukommen, bitten wir um eine Prüfung, ob die aktuell bestehende Kreuzung dem zu erwartenden Verkehr gerecht wird. Wir denken, dass ein Kreisverkehr oder eine Abbiegespur sowie die Verlegung des Ortsschildes Richtung Sandharlanden das Unfallrisiko massiv senken würden. Aus unserer Sicht handelt es sich beim aktuellen Plan um einen Bebauungsplan für einen neuen Stadtteil und nicht um einen Bebauungsplan, der den Anspruch hat, den dörflichen Charakter zu erhalten. Dies zeigt sich auch in der Lage der Mehrfamilienhäuser an erhöhten Stellen, womit bereits vorhandene aber auch künftige Einfamilien- und Doppelhäuser im Dorfbild „untergehen“, vor allem auch im Hinblick auf die Höhenunterschiede des Geländes (Alte Schlosserei Erweiterung - geplantes Neubaugebiet). Letzte Begehung war laut Ausführung des Bebauungsplans im Jahr 2019 - zu dieser Zeit standen nur wenige Häuser.

Wir bitten Sie daher, die Planung diesbezüglich noch einmal zu überdenken, gegebenenfalls eine Geländebegehung anzustreben, um auch die Höhenunterschiede des bestehenden bebauten Geländes „Alte Schlosserei Erweiterung“ zum geplanten Neubaugebiet zu begutachten und den Bebauungsplan, wenn möglich, zu überarbeiten.

Anhang:

Bebauungsplan „Alte Schlosserei“ vs. „Schwaighausen Nord“



Beschluss:

Die Stellungnahme des Einwender 3 wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat den Stellungnahme zur Kenntnis genommen und kommt nach sorgfältiger Abwägung zu folgendem Ergebnis:

Zum Komplex Größe des Baugebietes:

Mit der beabsichtigten Baulandausweisung versucht die Stadt u.a. ihrem Verfassungsauftrag zur Schaffung von Wohnraum nachzukommen und dabei andere Schutzgüter wie Schutz von Natur und Landschaft, sparsamen Flächenumgang zu berücksichtigen. Ziel ist zur Deckung eines allgemein festzustellenden Wohnraumbedarfes im gesamten Stadtgebiet Abensberg beizutragen. Dies ist kommunale Pflichtaufgabe und grundsätzlich von öffentlichem Interesse. Es soll zur Erhaltung der Gesamtvitalität des Standortes nachkommenden Generationen ermöglicht werden, Ihren dauerhaften Wohnsitz im Stadtgebiet von Abensberg zu sichern. Dazu bedarf es in Ergänzung von Lückenschließungen, Innenbe-

reichsentwicklung und baulichen Nachverdichtungen im Bestand, auch der Ausweisung von Flächen am Ortsrand im Außenbereich unter Berücksichtigung des Anbindegebotes. Die fachliche Einschätzung, ob und in welchem Umfang für den Ortsteil Schwaighausen eine weitere Siedlungsentwicklung für angemessen befunden werden kann, unterliegt einer Vielzahl von Kriterien, die von der Kommune in Ergänzung zu den städtebaulichen Gesichtspunkten abgearbeitet wurden.

Zu diesen Kriterien zählen u. a. die Belange einer Grundstücksverfügbarkeit, der verkehrlichen und sonstigen Infrastruktur, der Topographie und der Geologie, des Immissions-schutzes, des Denkmalschutzes, des Natur und Artenschutz, Wasserschutz und andere gesetzlich verankerte Rahmenbedingungen.

Grundlage der Bedarfsfeststellung für eine weitere Siedlungsentwicklung ist eine Bedarfsanalyse die von der Stadt beauftragt wurde. Diese stellt einen erheblichen zusätzlichen Wohnflächen Bedarf fest.

Mit der vorliegenden Planung kann diesem Bedarf in einer angemessenen Größenordnung begegnet werden. Die Plan- Flächen stehen dabei sofort am Markt zur Umsetzung zur Verfügung. Es wurden umfangreiche Abstimmungen, Einzeluntersuchungen im Vorfeld des Verfahrens vorgenommen, um die Umsetzbarkeit der Planungsabsicht zu prüfen. Die Stadt verfügt nicht über Alternativflächen und steht unter einem erheblichen, preistreibenden Nachfragedruck, der unter Abwägung der betroffenen Belange und geäußerten Einwänden zur Ausweisung im planlich dargestellten Umfang führt.

Dem Gebot des sparsamen Flächenumgangs und dem Belang der Vermeidung von atypischen gebietsunverträglichen Entwicklungen folgend, setzt der Plan auf eine umgebungstypische Baurechtsfestsetzung, setzt auf eine eher kleinteilige Parzellierung, setzt maßvolle Verdichtungsakzente durch Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser sowie eine zurückhaltende Flächenversiegelung. Darüber hinaus sind umfangreiche Maßnahmen in Bezug auf eine möglichst ökologische und klimaschonende Entwicklung verankert wie folgt:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen für Geh- und Radwege, Zufahrten und Zugängen sowie Plätzen, sowohl im öffentlichen, als auch privaten Bereich
- Festsetzung von Dachbegrünungen für Garagen, Carports und Nebengebäude
- Integration von öffentlichen Grünflächen als Maßnahme zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse am Standort sowie generell zur Entsiegelung
- Berücksichtigung bzw. Aufrechterhaltung vorhandener Gewässerläufe
- Umfangreiche Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen zur Steigerung der Artenvielfalt am Standort sowie zur Verbesserung des Mikroklimas
- Festsetzung von dezentralen Rückhalteeinrichtungen für das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen, auch zur eigenen Brauchwassernutzung
- Bereitstellung von externen Ausgleichsflächen zur Kompensation der Siedlungsentwicklung
- Zulässigkeit und Bereitstellung der Siedlungsentwicklung im Hinblick der Nutzung regenerativer Energien, Festsetzung von Mindestsolarflächen
- Ausweisung bzw. Integration eines umfassenden Wegenetzes zur ortsgebundenen Naherholung
- Integration von Aufenthaltsflächen in Form eines Quartiersplatzes als Treffpunkt sowie zur örtlichen Kommunikation

Für Schwaighausen führen diese Entwicklungen zu einem weiteren, auch gewollten Einwohner-zuwachs, der infrastrukturell gut bewältigt werden kann. Der gewählte Planungsansatz stellt sich auch im Interesse der Stadt und der potentiellen Käufer als ökonomisch (möglichst preisgünstig zu entwickelndes) Gesamtentwicklungskonzept eines stadtnahen Siedlungskomplexes dar. Wegen der naturbezogenen und wassertechnischen Situation erfährt die Entwicklung in Richtung Norden ihren endgültigen Abschluss. Ein weiteres Wachstum Richtung Norden kommt nicht in Betracht. Aus diesem Grund hält die Stadt an der geplanten Entwicklung fest. Eine Überfremdung des stadtnahen Siedlungsbereiches von Schwaighausen kann die Stadt gerade wegen des Bemühens um angepasste Baurechtsfestsetzung nicht feststellen.

Das beauftragte Gutachten prognostiziert ein Entwicklungspotential bzw. einen zusätzlichen Wohnraumbedarf in einer Größenordnung von 13,26 ha. Dabei übersteigt dieser Bedarf die marktverfügbaren Innenentwicklungspotentiale um rund 13 ha. Diese Schieflage erfordert weitere Flächen zur Wohnsiedlungsentwicklung. Diese Berechnungen ergeben sich für einen Mittelfrist- Bedarf bis 2031.

Der Untersuchungsbericht der Wohnraumbedarfsanalyse vom 28.06.2022 wird im weiteren Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Zum Komplex Innenerschließung

Um die bereits früher absehbare weitere Standortentwicklung verkehrlich im Ortsteil zu integrieren bzw. eine leistungsfähige Zuwegung bzw. Erschließung zu ermöglichen, wurde hierfür aus Richtung Osten über die Schwaighausener Straße in deren Verlängerung, eine neue Erschließungsstraße als Zufahrt vorgesehen. Die vorhandenen innerörtlichen Ortsstraßen des Siedlungsbereiches wurden zur Vermeidung von Kollisionen und Überlastungen damit bewusst nicht als Hauptansatz der Neuerschließung herangezogen.

Um die Frage der Machbarkeit dieser neuen Erschließungsstraße zu untersuchen und um den hierzu vorgebrachten Bedenken z.B. zum Schallimmissionsschutz und mögliche überproportionale Verkehrsbelastungen Rechnung zu tragen, hat die Stadt Abensberg eine schalltechnische Untersuchung erarbeiten lassen. Auf den Untersuchungsbericht vom April 2022, erarbeitet durch das Büro Hentschel Consult, Freising, wird verwiesen. Ebenso wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, um das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen zu analysieren. Auf den Untersuchungsbericht vom April 2022, erarbeitet durch das Büro Gevas, München, wird Bezug genommen.

Im Ergebnis sagen die beiden Gutachten aus, dass mit keinen unzumutbaren Überschreitungen bei den Verkehrslärmimmissionen zu rechnen ist und kein überhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Dies führt in der Bewertung zum Ergebnis, dass mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist.

Die einzuräumenden, durch nachfolgende Bautätigkeiten verursachten Emissionen sind als übliche, sozialadäquate natürliche Folgen und Belastungen zumutbar.

Die Verfahrensunterlagen werden um diese gutachtlichen Aussagen ergänzt. Die betreffen Gutachten bzw. Untersuchungsberichte, jeweils vom April 2022 werden im weiteren Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Mit der Trassenausweisung dieser neuen Zufahrtsstraße wird durch deren Lage und Anordnung eine angemessene, ausreichende Verkehrserschließung für die Siedlungserweiterung sichergestellt. Diese Einschätzung teilen offensichtlich auch die bisher beteiligten Fachstellen, die hinsichtlich der geplanten Erschließung keinerlei Bedenken oder Einwände vorgebracht haben.

Die gewählte Trassenführung ist im Sinne der Flächeneffizienz auf bereits zur Verfügung stehende Grundstücksflächen ausgerichtet und garantiert damit auch eine Umsetzung. Die Alternative über eine zusätzliche Außenbereicherschließung scheidet für die Stadt unter anderem wegen nicht Verfügbarkeit der Flächen und zusätzlicher Flächenversiegelung aus. Die bewusst mit Verschwenkungen arbeitende Planung soll eine gewisse Beruhigung des zu erwartenden Anliegerverkehrs sichern. Höhere Geschwindigkeiten sind daher anders als geradliniger Trassenverlauf daher kaum zu befürchten.

Eine Kollision mit dem festgesetzten Spielplatz, die den geplanten Trassenverlauf zwingend ausschließt, kann nicht festgestellt werden. Richtig ist, dass die im bestehenden Plangebiet ausgewiesene Ausgleichsfläche tangiert wird. Dieser Eingriff kann zulässig an anderer Stelle kompensiert werden. Ein Überplanungsverbot besteht nicht.

Die bestehende Zubringerstraße der Schwaighausener Straße wurde im Zuge der zurückliegenden Baugebietsentwicklungen ausgebaut und mit einem beleuchteten Geh- und Radweg versehen, der unmittelbar in den bestehenden Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße mündet und zwischenzeitig in Richtung Stadt durchgehend beleuchtet ist.

Diese Straße führt anders als ausgeführt nicht durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, sondern verläuft in leistungsfähiger Ausbaubreite auf eigener städtischer Flur. Diese Er-

schließungsstrasse wird zudem durch den zu erwartenden neuen Anliegerverkehr nicht überlastet.

Die alternativ vorgeschlagenen weiteren Straßenzugänge führen nach Sicht der Stadt zu ungewünschten Verkehrsverlagerungen, die auch nicht zwingend sinnvoll und erforderlich sind.

Auch die vorgetragenen privaten Belange sind nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Dies bestätigen auch die Gutachten mit Blick auf die Bedenken und Forderungen zum Immissionsschutz und zum Verkehr. In Anbetracht der gegebenen Umstände sowie der Ergebnisse der begleitenden Fachgutachten stellt die Stadt Abensberg nun unwiderruflich fest, dass die Argumentation von einer willkürlichen oder unzureichenden Erschließung bzw. Anbindung der Standortentwicklung nicht weiter aufrechterhalten werden kann. **Eine ausreichende sowie gesicherte Verkehrserschließung ist somit gegeben.**

Gleichzeitig sieht die Stadt die weiteren Forderungen in Bezug auf eine innerörtliche Anbindung für den Verkehr als haltlos und ungerechtfertigt. Ebenso ist die Errichtung von aktiven Lärmschutzanlagen nicht erforderlich.

Alternative Straßenführungen scheitern zudem an der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit. Dies wurde im bisherigen Planungsprozess untersucht und hinreichend behandelt.

Eine ausschließliche Beurteilung der notwendigen Wohnraumschaffung auf die Siedlungsinteressen nur der „Schwaighausener“ abzustellen verbietet sich schon auf der Grundlage des verfassungsrechtlichen Gleichstellungsgebots.

Weitere Punkte

Der geplante Quartiersplatz liegt standörtlich zentral im Siedlungsgebiet an einer integrierten Grünachse, die im Weiteren durch Wegeverbindung den Standort sowohl mit dem Siedlungsbestand, als auch mit der baulichen Erweiterung sowie den umliegenden Außenbereichsflächen und deren Wegeverbindungen vernetzt. Dies bildet zusammen eine ortsgewundene Naherholungsmöglichkeit für die Bewohner und wurde bewusst so in der Planung definiert. Im Hinblick der hierzu getroffenen Forderungen in der Stellungnahme wird der Quartiersplatz nun angemessen in der Fläche vergrößert auf einen Umgriff von ca. 560 m². Dies erfordert eine Reduzierung der westlich angrenzenden Grundstücksfläche auf nun ca. 650 m² mit der aktuell geplanten Errichtung einer Doppelhausparzelle.

Eine Erweiterung bzw. eine Vergrößerung des gegenwärtig errichteten und vorhandenen Kinderspielplatzes ist mit Blick auf vergleichbare Siedlungsquartiere nicht erforderlich. Die Gestaltung der Erholungsplätze, Grünanlagen und Spielplätze ist variabel und kann der Altersstruktur angepasst werden. Es erfolgen regelmäßige Kontrollen und Überarbeitungen im Bestand.

In Hinblick der Höhenentwicklung am Standort können die Ansichten und Befürchtungen der Anwohnerschaft nicht geteilt werden. Der Hochpunkt am Standort befindet sich im Südwesten auf einem Höhengniveau von ca. 365,80 m üNN im Bereich der Geh- und Radwegvernetzung auf Höhe des Anwesens der Schwaighausener Straße 20. Das Gelände fällt dann in Richtung Westen um ca. 1,60 m auf 364,20 m üNN ab. Im Weiteren liegt das Höhengniveau am Übergang der bestehenden Siedlung zur Erweiterung bei 364,70 m üNN und fällt dann sowohl nach Osten, als auch nach Süden ab. Im Ergebnis ist die Geländesituation als homogen geneigt zu beurteilen und es ist mit keinen unzumutbaren Höhenunterschieden bzw. Höhenentwicklung durch die Erweiterung des Siedlungsbereiches zu rechnen.

Ergebnis:

Auf Grundlage der vorgenannten Aussagen und Beurteilungen, sowie der hierzu erarbeiteten Fachgutachten, hält die Stadt Abensberg ua mit Blick auf Größe und geplante Erschließung an der vorliegenden Planung fest.

- Einwender 4 vom 17.10.2021

Stellungnahme:

Gegen den am 18. Sep. 2021 bekannt gegebenen Bebauungsplan möchten wir folgende Einwände vorbringen:

Mit dem vorerst geplanten Vorhaben zum Bau des Mehrfamilienhauses mit ca. 14 Stellplätzen, angrenzend zu der Doppelhaushälfte mit der Flurstücknummer 2561/32 Haus Nr. 13 sehen wir folgende Nachteile für uns und möchten dieses begründen:

Wie aus dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, entsteht durch den geringen Mindestabstand von 3 Meter zu unserem Grundstück, eine Art Mauer, welche durch die zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss erdrückend wirkt. Zudem erhöht sich durch die vielen Stellplätze der CO₂ Ausstoß, der durch den geringen Mindestabstand zu unserer Grundstücksgrenze unsere Lebensqualität einschränken wird. Eine Lärmbelästigung durch die vielen Kraftfahrzeuge kann man ebenso nicht ausschließen und wird gegeben sein.

in Abensberg und besuchte schon den Kindergarten in der Römerstraße, sowie es unsere taten und wie unsere diesen Kindergarten momentan besucht. Abensberg ist unser Zuhause und wir leben sehr gerne hier und haben uns für ein privates, teureres Grundstück entschieden damit wir in Abensberg bleiben können, weil Abensberg unser Zuhause geworden ist, meines schon immer war und wir diese schöne Stadt unseren Kindern nicht vorenthalten möchten. Bitte haben Sie nachsehen, messen Sie vor Ort nach und überdenken Sie bitte den Entwurf. Es findet sich sicherlich eine gute Lösung die für alle eine respektvolle und vorteilhafte Planung des Mehrfamilienhauses erzielen lässt.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Einwender 4 wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat den Stellungnahme zur Kenntnis genommen und kommt nach sorgfältiger Abwägung zu folgendem Ergebnis:

Die geplante bauliche Entwicklung angrenzend zum Bestand der vorhandenen Siedlung, erstreckt sich vollständig entlang der Nordseite und löst somit kaum Auswirkungen auf die südlich angrenzenden Flächen aus, da diese vollständig außerhalb einer Verschattung zu liegen kommen. Zudem sind die geplanten Gebäude giebelständig orientiert, demzufolge kommt die deutlich kürze Gebäudeseite in Richtung Süden zu liegen, was sich ebenfalls positiv auf die angrenzende Bebauung auswirkt.

Entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und der Baugrenzen, ist ein Mindestabstand von 4 m vorgeben. Zudem sind bei der baulichen Entwicklung die erforderlichen Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten, so dass bei vollständiger Ausschöpfung der zulässigen Höhenentwicklung, eher mit etwas mehr Abstand zur Grundstücksfläche zu rechnen ist.

Eine unzulässige Lärmbelästigung durch den zu erwartenden Parkverkehr ist ebenfalls nicht zu befürchten, da sich dieser auf eine Größenordnung für bis zu max. 6 Wohnungen erstreckt.

Im Ergebnis ist wie im schon vorhandenen Siedlungsbestand der Parkraum für ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Die Stadt Abensberg hat als Planungsträger Verständnis für die Anliegen und deren Befürchtungen. Jedoch hat die Stadt nachweislich einen zusätzlichen, hohen Bedarf an Wohnflächen zu decken. Diesem Verfassungsauftrag will die Stadt angemessen auch unter Berücksichtigung des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachkommen. Aus diesem Grund werden im Erweiterungsgebiet auch bauliche Entwicklungen für Gebäude mit Wohnungen notwendig. Diese sollen sich verträglich und angemessen in das Umfeld integrieren. Dem wird nach Auffassung der Stadt bei der vorliegenden Planung entsprochen.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der geäußerten privaten Belange kann durch die geplanten Festsetzungen nicht festgestellt werden.

- Einwender 5 vom 17.10.2021

Stellungnahme:

1. Am westlichen Rand des Baugebietes befindet sich ein Feldweg, über den die Feldgrundstücke angefahren werden. Sollte der Flurweg durch die Baumaßnahmen beschädigt werden, muss dieser wiederhergestellt werden. Er ist zentrale Zufahrt für die Schwaighausener Flur. Außerdem gilt es eine Anbindung des Baugebietes an diesen Flurweg für PKW usw. zu vermeiden, da dies zu einer weiteren Belastung des bestehenden Dorfes im Hinblick auf den Verkehr führt. Laut Vorbemerkung S. 9 handelt es sich bei diesem Baugebiet um die letzte Abrundung des Ortes. Insofern ist auch keine Anbindung an weitere zu erwartende Baugebiete nötig. Ein Fuß- und Radweg ist möglich.

2. Wir möchten anregen den Abstand der Bebauung zum Flurweg zu vergrößern (Pufferstreifen min. 2m), um etwaige Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, ... usw. zu vermeiden und potentielle Konflikte aus dem Weg zu räumen. Auch die Breite der landwirtschaftlichen Maschinen erfordert dies. Das Gebot der Rücksichtnahme muss hier einfließen, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft zu vermeiden. Der Flächenverbrauch und die Bodenversiegelung sind ein Brennpunkt des Umweltschutzes. Seitens der Staatsregierung wurde dies in der Bayerischen Nachhaltigkeitsstrategie 2017 bekräftigt, die langfristig eine deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs anstrebt. Der enorme Flächenverbrauch hat negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt:

Die Grundwasserbildung wird verringert, der Wasserabfluss erhöht und beschleunigt – mit entsprechenden Folgen wie beispielsweise Überschwemmungen. Auch mit Blick auf den Klimawandel darf ein zunehmender Flächenverbrauch nicht unterschätzt werden: Die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und eine Überwärmung von Siedlungsgebieten stehen beispielsweise einer erfolgreichen Anpassung an den Klimawandel entgegen, gleichzeitig gehen Kohlenstoffsenker verloren. Nicht zuletzt führt eine wachsende Zersiedlung zu mehr Verkehr und entsprechenden Schadstoffemissionen. Die Ausweisung so riesiger Baugebiete ist deshalb aus umwelttechnischer und ökologischer Sicht negativ indiziert.

4. Desweiteren befinden sich Baugebiet und Wegetrassen in Feuchtwiesen und Einflugschneisen, die für Wildvögel zur Nahrungsaufnahme dienen (Storch, Bussard, Lärche...) Die Lärmimmissionen werden zunehmen, da nach Abschluss der Arbeiten mit einer Zunahme des An- und Abfahrverkehrs zu rechnen ist. Auch die Lichtimmissionen nehmen zu. Dies kann zur Meidung des Gebietes als Jagdhabitat oder Flugroute sowie des nahen liegenden Biotops

führen sowie eine Anlockung von Insekten an Leuchtkörpern bewirken (Lichtimmission).

5. Um die Entstehung von Lärm, Verkehr und Schadstoffen zu senken, möchten wir anregen die Zahl und Größe der Mehrparteienhäuser zu reduzieren. Dies wäre auch erstrebenswert im Hinblick auf das Dorfbild. Es soll keine Überforderung des restlichen Dorfbereiches durch maximale Nachverdichtung entstehen. Der Dorfcharakter soll unter Berücksichtigung der sozialen, nachhaltigen und ökologischen Gesichtspunkte und der Verkehrsentwicklung erhalten bleiben.

6. Da sich Schwaighausen aufgrund dieses Baugebietes Nord nahezu verdoppelt, ist mit deutlich höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Deshalb wäre es sinnvoll, um Unfälle zu vermeiden, die Schwaighausener Straße zur Vorfahrtsstraße umzuwandeln.

7. Die Lösung der Oberflächenwasserproblematik erscheint unklar. Laut Hr. Schmid (14.10, Infotermin) soll es ein Mischwasserkanalsystem geben. Laut Begründung Bebauungsplan wird von einem Trennsystem gesprochen. Dies sollte bevorzugt werden, um bei Starkregenereignissen ein unkontrolliertes Ableiten in die Abens zu vermeiden (Phosphatbelastung). Regenwasser und Schmutzwasser in getrennten Kanälen zu entsorgen bietet Vorteile für den Betrieb der angeschlossenen Kläranlagen, was sich langfristig kostensenkend auswirkt. Starkniederschlägen spülen zudem hohe Schmutzmengen in die Kläranlage bei Mischsystemen.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Einwenders 5 wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat den Stellungnahme zur Kenntnis genommen und kommt nach sorgfältiger Abwägung zu folgendem Ergebnis:

Der vorhandene Wirtschaftsweg am Westrand des Siedlungsgebietes umfasst in der Breite mit mind. 5 -6 m eine ausreichende Breite, bei deren Benutzung keine grundlegenden Beeinträchtigungen zu befürchten sind. Damit wird auch dem wechselseitig geltenden Gebot der Rücksichtnahme entsprochen. Eine Verbreiterung des Wirtschaftsweges bzw. ein größerer Abstand zu den Baugrundstücksflächen ist nicht erforderlich. Auf mögliche Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzung wird in der Planung bereits hingewiesen.

Eine nachhaltig negative und Ausweisungs- verhindernde Beeinträchtigung von Flora und Fauna kann auf Grund der vorliegenden Fachstellungen nicht unterstellt werden.

Die Anforderungen im Hinblick der kommunalen Aufgaben zur Verbesserung des Wasserhaushaltes sowie der grundsätzlichen Klimaanpassungen nimmt die Stadt Abensberg bei jeder Stadtentwicklung sehr ernst. Aktuell werden daher alle laufenden und anstehenden Planungen auf diese Prüfkriterien abgeglichen und bei Bedarf auch entsprechen nachgebessert.

In vorliegender Planung wird diesen Belangen daher wie folgt entsprochen:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen für Geh- und Radwege, Zufahrten und Zugängen sowie Plätzen, sowohl im öffentlichen, als auch privaten Bereich
- Festsetzung von Dachbegrünungen für Garagen, Carports und Nebengebäude
- Integration von öffentlichen Grünflächen als Maßnahme zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse am Standort sowie generell zur Entsiegelung
- Berücksichtigung bzw. Aufrechterhaltung vorhandener Gewässerläufe
- Umfangreiche Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen zur Steigerung der Artenvielfalt am Standort sowie zur Verbesserung des Mikroklimas
- Festsetzung von dezentralen Rückhalteeinrichtungen für das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen, auch zur eigenen Brauchwassernutzung
- Bereitstellung von externen Ausgleichsflächen zur Kompensation der Siedlungsentwicklung
- Zulässigkeit und Bereitstellung der Siedlungsentwicklung im Hinblick der Nutzung regenerativer Energien, Festsetzung von Mindestsolarflächen
- Ausweisung bzw. Integration eines umfassenden Wegenetzes zur ortsgebundenen Naherholung
- Integration von Aufenthaltsflächen in Form eines Quartiersplatzes als Treffpunkt sowie zur örtlichen Kommunikation

Mit diesem 10-Punkte-Konzept sieht sich die Stadt Abensberg am Standort ausreichend in Bezug auf die klimatischen und ökologischen Zielsetzungen bei der Siedlungsentwicklung gerüstet. Den Anforderungen des Klimaschutzes wird damit ausreichend Rechnung getragen.

Zur Integration des Siedlungsgebietes in das Umfeld sowie zur Aufrechterhaltung vorhandener Schutzflächen und Gebietes, wurden im Übergang zur freien Landschaft entsprechende Grünflächen ausgewiesen, die mit zusätzlichen Pflanzmaßnahmen versehen werden und somit wichtige naturschutzfachliche Aufgaben erfüllen, damit ein möglichst verträglicher Eingriff erfolgt und dies möglichst schonend umgesetzt werden kann. Entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden wurden vorgenommen und finden im Ergebnis auch deren Zustimmung, so dass weiteres in dieser Hinsicht nicht zu veranlassen ist.

Eine Reduzierung der Mehrfamilienhäuser und somit eine Reduzierung der zulässigen Wohnungen im Erweiterungsbereich sieht die Stadt mit Blick auf das vom Einwender selbst genannte Gebot des sparsamen Flächenumgangs einerseits und den gutachtlich nachgewiesenen hohen Nachfragedrucks als nicht zielführend an.

Anlass und Zielsetzung der Stadt Abensberg mit der vorliegenden Baulandausweisung, ist die Deckung eines allgemein festzustellenden Wohnraumbedarfes im gesamten Stadtgebiet Abensberg. Dies ist kommunale Pflichtaufgabe der Kommunen und ist grundsätzlich von öffentlichem Interesse. Im Ergebnis soll es hierdurch den nachkommenden Generationen ermöglicht werden, Ihren dauerhaften Wohnsitz im Stadtgebiet von Abensberg zu si-

chern. Dies bedarf in Ergänzung von Lückenschließungen und baulichen Nachverdichtungen im Bestand, auch der Ausweisung von Flächen am Ortsrand im Außenbereich.

Eine fachliche Einschätzung, ob und in welchem Umfang für den Ortsteil Schwaighausen eine weitere Siedlungsentwicklung für ausreichend und angemessen befunden werden kann, unterliegt einer Vielzahl von Kriterien, die von der Kommune in Ergänzung zu den städtebaulichen Gesichtspunkten abzuarbeiten sind. Hierunter sind u. a. die Belange einer Grundstücksverfügbarkeit, der verkehrlichen und sonstigen Infrastruktur, der Topographie und der Geologie, dem Immissionsschutz, dem Denkmalschutz sowie weiterer gesetzlicher Vorgaben zu nennen.

Anlass für eine weitere grundsätzliche Siedlungsentwicklung stellt im Ergebnis ein zusätzlicher Flächenbedarf dar, den die Stadt Abensberg durch die Erarbeitung einer Wohnbedarfsanalyse festgestellt hat.

Aktuell weist die Stadt entsprechend der beauftragten Wohnraumbedarfsanalyse vom 28.06.2022 einen nach wie vor hohen Bedarf an Wohnbauflächen auf. Mit der vorliegenden Planung kann diesem Bedarf in einer angemessenen Größenordnung begegnet werden und die Flächen stehen dabei sofort am Markt zur Umsetzung zur Verfügung. Dabei wurden umfangreiche Abstimmungen und Vorarbeiten im Vorfeld des Verfahrens geleistet, damit eine Entwicklung auch umgesetzt werden kann. Dies ist vor allem auch den fehlenden Alternativstandorten geschuldet bzw. einem weiterhin hohen Bedarf gemäß Analyse, auch für Ausweisungen in dieser Größenordnung.

Für Schwaighausen bedeutet dies im Ergebnis einen weiteren Einwohner-wachst, der jedoch infrastrukturell bewältigt werden kann, auch weil die Entwicklung in Richtung Norden hierdurch ihren endgültigen Abschluss erfährt und dadurch ein weiteres Wachstum nicht in Betracht kommt. Aus diesem Grund hält die Stadt an dieser Entwicklung fest und ist an einer Aufrechterhaltung dieser Zielsetzungen gebunden.

Im Ergebnis wird der Stadt Abensberg dabei gemäß Gutachten ein Entwicklungspotential bzw. ein zusätzlicher Wohnraumbedarf in einer Größenordnung von 13,26 ha prognostiziert. Dabei übersteigt dieser Bedarf die Innenentwicklungspotentiale um bis zu 13 ha und erfordert in diesem Zusammenhang weitere Flächen zur Wohnsiedlungsentwicklung. Ein entsprechender Bedarf ist demzufolge nachweisbar. Diese Berechnungen ergeben sich für einen Bedarf bis 2031.

Der Untersuchungsbericht der Wohnraumbedarfsanalyse vom 28.06.2022 wird im weiteren Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Wie bereits den Aussagen in der Begründung unter Ziffer 7.2.2 Abwasserbeseitigung zu entnehmen ist, kann für die Standortentwicklung eine ausreichende Abwasserbeseitigung sichergestellt werden.

Für die Schmutzwasserbeseitigung ist daher gemäß den fachlichen Aussagen eine technische Aufrüstung der Kanalisation im Ortsteil erforderlich. Für das Niederschlagswasser ist eine Kombination aus privater und öffentlicher Rückhaltung geplant, so dass lediglich gedrosselte Abflussmengen in die Kanalisation bzw. der jeweiligen Vorflut bzw. Ableitung gelangen. Aus diesem Grund werden zusätzlich öffentliche Regenrückhalteeinrichtungen nicht notwendig. Eine Versickerung auf den Grundstücken ist aufgrund der vorherrschenden Untergrundverhältnisse nicht möglich.

Die Stadt Abensberg hofft, dass mit den getroffenen Aussagen und Angaben die Befürchtungen angemessen beantwortet bzw. entkräftet werden konnten und bittet um Verständnis im Hinblick der weiteren Stadtentwicklung.

- Einwender 6 vom 18.10.2021

Stellungnahme:

Heute möchte ich meine Einwendungen gegen den Bebauungsplan "Schwaighausen Nord" mitteilen. Ausfolgenden Gründen bin ich gegen ein weiteres Baugebiet:

Überall wird von Flächenfraß gesprochen, aber es wird nichts dagegen getan. Wieder verschwindet landwirtschaftliche Nutzfläche, die der Lebensmittelgewinnung diene. Die Landwirtschaft wird verdrängt. Kürzlich fragte mich ein Mitglied des Stadtrates, ob Landwir-

te nicht froh wären, wenn ein Feld von ihnen Bauland werden würde. Nein, grundsätzlich nicht, weil ein Landwirt landwirtschaftliche Flächen benötigt, um Nahrungsmittel entweder direkt oder durch Veredelung (Tiere) zu erzeugen. Diese Nachfrage hat mir gezeigt, wie weit die Gesellschaft inzwischen von der Urproduktion entfernt ist. Es fehlt teilweise jedes Verständnis. Landwirte erzeugen Lebensmittel und dazu brauchen wir landwirtschaftliche Flächen. Eigentlich sollte die Erzeugung vor Ort geschätzt werden. Lebensmittel sind ein hohes Gut, aber um dies zu erkennen, geht es unserer Gesellschaft wohl zu gut.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Einwenders 6 wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und kommt nach sorgfältiger Abwägung zu folgendem Ergebnis:

Mit der beabsichtigten Baulandausweisung versucht die Stadt u.a. ihrem Verfassungsauftrag zur Schaffung von Wohnraum nachzukommen und dabei andere Schutzgüter wie Schutz von Natur und Landschaft, sparsamen Flächenumgang zu berücksichtigen. Ziel ist zur Deckung eines allgemein festzustellenden Wohnraumbedarfes im gesamten Stadtgebiet Abensberg beizutragen. Dies ist kommunale Pflichtaufgabe und grundsätzlich von öffentlichem Interesse. Es soll zur Erhaltung der Gesamtvitalität des Standortes nachkommenden Generationen ermöglicht werden, Ihren dauerhaften Wohnsitz im Stadtgebiet von Abensberg zu sichern. Dazu bedarf es in Ergänzung von Lückenschließungen, Innenbereichsentwicklung und baulichen Nachverdichtungen im Bestand, auch der Ausweisung von Flächen am Ortsrand im Außenbereich unter Berücksichtigung des Anbindegebotes. Die fachliche Einschätzung, ob und in welchem Umfang für den Ortsteil Schwaighausen eine weitere Siedlungsentwicklung für angemessen befunden werden kann, unterliegt einer Vielzahl von Kriterien, die von der Kommune in Ergänzung zu den städtebaulichen Gesichtspunkten abgearbeitet wurden.

Zu diesen Kriterien zählen u. a. die Belange einer Grundstücksverfügbarkeit, der verkehrlichen und sonstigen Infrastruktur, der Topographie und der Geologie, des Immissions-schutzes, des Denkmalschutzes, des Natur und Artenschutz, Wasserschutz und andere gesetzlich verankerte Rahmenbedingungen.

Grundlage der Bedarfsfeststellung für eine weitere Siedlungsentwicklung ist eine Bedarfsanalyse die von der Stadt beauftragt wurde. Diese stellt einen erheblichen zusätzlichen Wohnflächen Bedarf fest.

Mit der vorliegenden Planung kann diesem Bedarf in einer angemessenen Größenordnung begegnet werden. Die Plan- Flächen stehen dabei sofort am Markt zur Umsetzung zur Verfügung. Es wurden umfangreiche Abstimmungen, Einzeluntersuchungen im Vorfeld des Verfahrens vorgenommen, um die Umsetzbarkeit der Planungsabsicht zu prüfen. Die Stadt verfügt nicht über Alternativflächen und steht unter einem erheblichen, preistreibenden Nachfragedruck, der unter Abwägung der betroffenen Belange und geäußerten Einwänden zur Ausweisung im planlich dargestellten Umfang führt.

Dem Gebot des sparsamen Flächenumgangs und dem Belang der Vermeidung von atypischen gebietsunverträglichen Entwicklungen folgend, setzt der Plan auf eine umgebungstypische Baurechtsfestsetzung, setzt auf eine eher kleinteilige Parzellierung, setzt maßvolle Verdichtungsakzente durch Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser sowie eine zurückhaltende Flächenversiegelung. Darüber hinaus sind umfangreiche Maßnahmen in Bezug auf eine möglichst ökologische und klimaschonende Entwicklung verankert wie folgt:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen für Geh- und Radwege, Zufahrten und Zugängen sowie Plätzen, sowohl im öffentlichen, als auch privaten Bereich
- Festsetzung von Dachbegrünungen für Garagen, Carports und Nebengebäude
- Integration von öffentlichen Grünflächen als Maßnahme zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse am Standort sowie generell zur Entsiegelung
- Berücksichtigung bzw. Aufrechterhaltung vorhandener Gewässerläufe
- Umfangreiche Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen zur Steigerung der Artenvielfalt am Standort sowie zur Verbesserung des Mikroklimas

- Festsetzung von dezentralen Rückhalteeinrichtungen für das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen, auch zur eigenen Brauchwassernutzung
- Bereitstellung von externen Ausgleichsflächen zur Kompensation der Siedlungsentwicklung
- Zulässigkeit und Bereitstellung der Siedlungsentwicklung im Hinblick der Nutzung regenerativer Energien, Festsetzung von Mindestsolarflächen
- Ausweisung bzw. Integration eines umfassenden Wegenetzes zur ortsgebundenen Naherholung
- Integration von Aufenthaltsflächen in Form eines Quartiersplatzes als Treffpunkt sowie zur örtlichen Kommunikation

Für Schwaighausen führen diese Entwicklungen zu einem weiteren, auch gewollten Einwohner-zuwachs, der infrastrukturell gut bewältigt werden kann. Der gewählte Planungsansatz stellt sich auch im Interesse der Stadt und der potentiellen Käufer als ökonomisch (möglichst preisgünstig zu entwickelndes) Gesamtentwicklungskonzept eines stadtnahen Siedlungskomplexes dar. Wegen der naturbezogenen und wassertechnischen Situation erfährt die Entwicklung in Richtung Norden ihren endgültigen Abschluss. Ein weiteres Wachstum Richtung Norden kommt nicht in Betracht. Aus diesem Grund hält die Stadt an der geplanten Entwicklung fest. Eine Überfremdung des stadtnahen Siedlungsbereiches von Schwaighausen kann die Stadt gerade wegen des Bemühens um angepasste Baurechtsfestsetzung nicht feststellen.

Das beauftragte Gutachten prognostiziert ein Entwicklungspotential bzw. einen zusätzlichen Wohnraumbedarf in einer Größenordnung von 13,26 ha. Dabei übersteigt dieser Bedarf die marktverfügbaren Innenentwicklungspotentiale um rund 13 ha. Diese Schieflage erfordert weitere Flächen zur Wohnsiedlungsentwicklung. Diese Berechnungen ergeben sich für einen Mittelfrist- Bedarf bis 2031.

Der Untersuchungsbericht der Wohnraumbedarfsanalyse vom 28.06.2022 wird im weiteren Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Ungeachtet dieser Situation ist sich die Stadt Abensberg natürlich der Verantwortung bei einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Produktionsflächen zu Gunsten von Wohnsiedlungsflächen bewusst und hat dies in einem ausführlichen Abwägungsprozess im Vorfeld des Verfahrens erörtert. Im Ergebnis unterliegt dies einem ausführlichem Abwägungsprozess, der in vorliegender Situation die dringend benötigte Ausweisung von Wohnbauflächen zum Ergebnis hat. Dies bitten wir im Sinne des hohen Bedarfs zu respektieren und im Zuge des weiteren Verfahrensprozesses zu berücksichtigen.

An der Planung wird daher alternativlos uneingeschränkt festgehalten.

- Einwender 7 vom 18.10.2021

Stellungnahme:

Einwendungen gegen den Bebauungsplan "Schwaighausen Nord" Im westlichen Bereich grenzt das geplante Wohngebiet unmittelbar an den Feldweg, der von "Im Mühlthal" in Richtung Sandharlanden führt und der landwirtschaftlichen Nutzung dient. Hier muss ein Grünstreifen eingeplant werden, damit eine Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen weiterhin möglich ist und nicht durch Zäune o. ä. unmittelbar neben dem Weg eingeschränkt wird.

Beschluss:

Der vorhandene Wirtschaftsweg am Westrand des Siedlungsgebietes umfasst in der Breite mit mind. 5 -6 m eine ausreichende Breite, bei deren Benutzung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu befürchten sind. Eine Verbreiterung des Wirtschaftsweges bzw. ein größerer Abstand zu den Baugrundstücksflächen ist nicht erforderlich.

- Einwender 8 vom 18.10.2021

Stellungnahme:

Seit jeher befahren Bauern den Feldweg der im Westen des geplanten Baugebiets „Schwaighausen Nord“ verläuft. Sie stammen u. a. aus Abensberg, Schwaighausen, Sandharlanden, Straubing, Sittling, Irnsing, Biburg und weitere, die ich nicht zuordnen kann. Vom Baugebiet aus ist eine Ausfahrt hin zu dem Feldweg geplant. Vor allem zu Ernte- und Anbauzeiten wo es grundsätzlich sehr eilig ist, werden die Bauern zu ihren Tätigkeiten eingeschränkt werden. Begründung: Für die künftigen Bewohner des genannten Baugebietes kann der Feldweg beliebig mitfrequentiert werden. Antrag: Der Bebauungsplan soll geändert werden und zwar so, dass die Straße in Richtung Westen nicht in den o. g. Feldweg einmündet.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Einwender 8 wird zur Kenntnis genommen. Zum vorgebrachten Einwand ergeht aus Sicht der Stadt Abensberg folgende Würdigung:

Der vorhandene Wirtschaftsweg am Westrand des Siedlungsgebietes umfasst in der Breite mit mind. 5 -6 m eine ausreichende Breite, bei deren Benutzung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu befürchten sind. Es gilt für den gesamten Verkehr das Gebot der Rücksichtnahme und die allgemein verbindlichen Verkehrsregeln. Eine Verbreiterung des Wirtschaftsweges bzw. ein größerer Abstand zu den Baugrundstücksflächen ist daher nicht erforderlich.

Bei dem in Richtung Westen angedachten Straßenstich handelt es sich optional um eine zusätzliche Anbindungsmöglichkeit, sollte sich für die Zukunft eine Siedlungserweiterung in dieser Hinsicht ergeben. In der gegenwärtigen Planung wird dieser in eine Grünfläche mit Wegeanbindung geändert. Eine verkehrliche Verbindung zum Wirtschaftsweg als Zufahrt ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht geplant.

- Bürgerinfo vom 14.10.2021

Angesprochene Themen:

- Ist Tempo 30 möglich? Straßenführung ist so gestaltet, dass keine hohen Geschwindigkeiten möglich sind. Ist abschließend verkehrsrechtlich mit Polizei und Unterer Straßenverkehrsbehörde zu klären.

- Gestaltung des Kinderspielplatzes, Anpassung an die Altersstruktur der Kinder, Treff für Jugendliche. Der vorhandene Spielplatz ist ausreichend, die Gestaltung (Spielgeräte, etc.) ist mit dem Spielplatzreferenten zu besprechen.

- Gestaltung des „Gemeinschaftsplatzes“ Wird durch den Erschließungsträger errichtet. Vorschläge können zu einem späteren Zeitpunkt eingereicht werden. Nicht im BPP festzusetzen.

- Wie wird entwässert?

Bauamtsleiter Schmid erläutert das Konzept der Oberflächenentwässerung und der Schmutzwasserentsorgung. Warum wurde der Geschosswohnungsbau am „höchsten“ Punkt platziert? Städtebauliche Gründe wurden erläutert: Höchste Bebauung nicht am Ortsrand, verkehrsgünstig gelegen, keine Verschattung der nördlich angrenzenden Bebauung, möglichst zentrierte Anordnung

- Die [REDACTED] kritisiert die Anordnung des Geschosswohnungsbaus an ihrer nördlichen Grundstücksgrenze. Als Begründung wird die massive Wandhöhe in unmittelbarer Nähe ihres Wohnhauses und die Immissionsbelastung durch die parkenden Fahrzeuge der Wohneinheiten verwiesen. Bauamtsleiter Schmid weist auf die Möglichkeit zur Abgabe von Einwendungen hin, die im Verfahren dem Bauausschuss zur Abwägung vorgelegt wird.

Beschluss:

Die Stadt Abensberg nimmt von der Bürger-Info-Veranstaltung vom 14.10.2021 Kenntnis.

Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen oder Einwände vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg vom 18.10.2021

Stellungnahme:

In der Begründung zum Bebauungsplan (Seite 25) und in der Begründung zum Flächennutzungsplan (Seite 12) ist unter dem Kapitel „Immissionsschutz“ zu landwirtschaftlichen Geruchsmissionen folgendes aufgeführt: „Eine vorübergehende ordnungsgemäße Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden.“ Hier bitten wir das Wort „vorübergehend“ ersatzlos zu streichen, denn die ordnungsgemäße Nutzung und Bewirtschaftung muss auf Dauer weiterhin möglich sein.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Die Fachstelle merkt an, dass eine ordnungsgemäße Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auf Dauer zu dulden ist. Die Bezeichnung „vorübergehend“ wird daher ersatzlos gestrichen.

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg vom 22.09.2021

Stellungnahme:

Bezüglich der o.g. Bauleitplanung bestehen von Seiten des ADBV Abensberg keine Bedenken oder Einwendungen.

Anmerkung: Für die Außengrenzen der Bauleitplanung besteht häufig nur ein grafischer Grenznachweis, d.h. die Grenzen sind i.d.R. nicht abgemerkt. Es wird angeregt, die betroffenen Grenzen vor der eigentlichen Parzellierung der neuen Bauplätze und Grünanlagen vom ADBV Abensberg feststellen und abmarken zu lassen. Ein entsprechender Antrag auf Grenzfeststellung müsste bei Bedarf beim ADBV Abensberg gestellt werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme des ADBV Abensberg wird zur Kenntnis genommen. Zur formulierten Anmerkung ergeht folgende Würdigung:

Die Stadt Abensberg wird alle erforderlichen Grenzfestlegungen im Zuge der Umsetzung des Baugebietes veranlassen lassen.

- Bayerischer Bauernverband vom 19.10.2021

Stellungnahme:

Als Träger öffentlicher Belange wurden wir durch das Planungsbüro KomPlan an o. g. Bauleitplanung beteiligt. Wir nehmen zu dem Planungsvorhaben wie folgt Stellung:

Die überplante Fläche wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich oder als Ausgleichsfläche genutzt. Dem Planungsgebiet grenzen sowohl westlich als auch östlich intensiv genutzten landwirtschaftliche Flächen an. Dies wurde auch entsprechend in der Bauleitplanung gewürdigt. Trotzdem ist beim weiteren Verfahren und insbesondere bei der Vermarktung der Bauparzellen die Bewerber darauf hinzuweisen, dass sie im Planungsgebiet mit unvermeidbaren Emissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Acker- und Grünlandflächen zu rechnen haben. Das Planungsgebiet grenzt im Westen an einen bestehenden öffentlichen Feld- und Waldweg an. Durch diesen öffentlichen Weg werden die dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen erschlossen und die Wegetrasse wird sowohl von landwirtschaftlichen Fahrzeugen als auch überbreiten Erntemaschinen regelmäßig genutzt. Die Grenzen des Baugebietes bzw. der geplanten Bauparzellen ist von der Wegetrasse mindestens zwei Meter nach Osten abzurücken und diesen Zweimeterstreifen als öffentliche Grünfläche anzulegen. Nur dadurch ist gewährleistet, dass die Wegetrasse weiterhin von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Erntemaschinen befahren werden kann. Erschwerend kommt bei der Trasse hinzu, dass sie teilweise in einer Kreppe verläuft und die Fahrzeuge und Maschinen nicht in die benachbarte landwirtschaftliche Nutzfläche ausweichen können und auch diese aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht

als Fahrbahn nutzen dürfen. Weiter soll eine Bepflanzung dieses Bereiches mit hochwachsenden Bäumen vermieden werden, da die Nutzung des Weges durch überhängende Äste und ggf. einwachsenden Wurzeln zukünftig beeinträchtigt wird.

Im Bebauungsplan ist eine Zufahrt zur vorgenannten öffentliche Feldwegetrasse geplant. Diese Zufahrt ist zur Erschließung der Bauparzellen nicht notwendig, da ausreichend Wendemöglichkeiten im Planungsgebiet vorhanden sind. Sofern diese Zufahrt zum Feldweg für Erweiterungen des Pflanzgebietes nach Westen freigehalten werden soll, ist sie jedoch als Zufahrt zur Wegetrasse verkehrsrechtlich zu sperren. Seitens der in diesem Gebiet wirtschaftenden Landwirte wird befürchtet, dass durch diese Einfahrt die Bewohner des Planungsgebietes mit ihren Fahrzeugen die nicht ausgebaute Wegetrasse viel mehr nutzen und die Unterhaltskosten dann von den Eigentümern der landwirtschaftlichen Nutzflächen getragen werden müssen. Im östlichen Bereich soll die Zufahrt zum Planungsgebiet durch eine bisherige Ausgleichsfläche gebaut werden. Hier wurde von den dort wirtschaftenden Landwirten angemerkt, dass die Trassenführung dieses Erschließungsweges durch ein aus der Nutzung genommenes Feuchtgebiet verläuft und eine Befestigung und Verdichtung in diesem Gebiet zu weiteren Vernässungen in den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen führen kann. Dies müsste entweder durch eine entsprechende Trassenführung oder grundwasserschonende Bauweise dringend vermieden werden. Auch entlang der östlichen Planungsgrenze sind wiederum hochwachsende Bäume im Grünordnungsplan vorgesehen. Da ausreichend Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebietes zur Verfügung steht, sollen die Bäume nur mit einem erheblichen Grenzabstand zu den benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücken geplant werden. Das Planungsgebiet befindet sich in einer natürlichen Flächensenke. Die derzeit bestehenden Vernässungsprobleme wurden bereits angesprochen. Durch die Versiegelung der Verkehrswege im Planungsgebiet und in den einzelnen Bauparzellen wird mit einer weiter vermehrten Oberflächenwasserproblematik gerechnet. Die Entwässerung des Planungsgebietes sollte durch eine schadlose Oberflächenwasserableitung möglich sein bzw. großdimensionierte Versickerflächen sowohl in den öffentlichen Bereichen als auch bei den einzelnen Bauparzellen vorgegeben werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bauernverbandes wird zur Kenntnis genommen. Zu den formulierten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

In der Begründung unter Ziffer 8.4 wird bereits auf mögliche Immissionen durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen hingewiesen. Die Bauwerber werden zudem über die Kaufverträge entsprechend informiert.

Um die gesamte Baugebietsfläche in Abgrenzung zum Außenbereich im Osten, Norden und Westen, grenzen öffentliche Flächen in Form von Grünnutzungen oder Wirtschaftswegen an, die das Gebiet von aktiver landwirtschaftlicher Nutzung ausreichend zäsiert. Ein zusätzlicher Grünstreifen zum Wirtschaftsweg im Westen wird darüber hinaus nicht für erforderlich erachtet. Der Bestandweg besitzt eine ausreichende Breite und es bedarf im Ergebnis keiner zusätzlichen Flächenabgrenzung zum Baugebiet.

Die von der Fachstelle angesprochene Zufahrt liegt im Westen des Gebietes als potentielle Verkehrsanbindung bei einer evtl. möglichen Erweiterung des Baugebietes, dient ausschließlich dieser Option und wird nicht für eine Benutzung des landwirtschaftlichen Verkehrs freigegeben. Dies wird bei Umsetzung des Gebietes entsprechend berücksichtigt bzw. verkehrsrechtlich angeordnet.

Im Zuge der Umsetzung aller Pflanzmaßnahmen werden die gesetzlich vorgegebenen Abstände für Pflanzmaßnahmen eingehalten. Im Osten erfolgt zudem lediglich ein Eingriff durch die neugeplante Verkehrserschließung. Diese wird möglichst schonend innerhalb öffentlicher Grünflächen umgesetzt, um somit den Eingriff zu minimieren. Die Ausgleichsflächen werden zudem entsprechend extern kompensiert.

Im Hinblick der Niederschlagswasserbeseitigung wird auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung verwiesen. Im Vorfeld erfolgt hierzu eine entsprechende Untersuchung mit dem Ergebnis wie in der Begründung beschrieben. Mit einer zwangsläufigen Verschärfung der Abflussverhältnisse ist daher nicht zu rechnen.

Im Ergebnis erfolgt die gesamte Abwasserbeseitigung des Gebietes im Trennsystem.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt dabei mit Anschluss an die bestehende Ortskanalisation. Die Niederschlagswasserbeseitigung hingegen erfordert eine dezentrale Rückhal-

tung auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen mit Überlauf in die neu zu errichtende Regenwasserkanalisation mit Ableitung in die südlich am Ortsteil verlaufende Abens.

Die weiteren Anmerkungen ergehen zur Kenntnis.

- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 22.09.2021

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

WICHTIG:

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig

Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg verwendet werden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können. Ihr Schreiben ist am 20.09.2021 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- 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, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Bau-

beginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

WICHTIG:

Da wir für Ihr Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantieren wollen, ist es sehr wichtig, dass wir möglichst zeitnah, die Realstraßen und Hausnummern von Ihnen übermittelt bekommen. Nur so können wir den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung anbieten.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wird zur Kenntnis genommen. Zu den formulierten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Bei den vom Leitungsträger formulierten Aussagen und Anmerkungen handelt es sich vornehmlich um Auflagen und Anforderungen im Hinblick der Umsetzung bzw. Erschließung des Baugebietes. Diese Belange werden im Zuge der nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Erschließungsplanung detailliert mit dem Versorgungsträger abgestimmt und entsprechend koordiniert.

Alle sonstigen Aussagen werden mit den in der Planung bereits getroffenen Aussagen unter Ziffer 7.5 Telekommunikation abgeglichen und bei Bedarf entsprechend ergänzt.

Die weiteren Anmerkungen ergehen zur Kenntnis.

- Bayernwerk Netz GmbH vom 24.09.2021

Stellungnahme:

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. 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. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, 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. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind

vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 25 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort der Trafostation sollte in dem blau markierten Bereich sein. 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://meineplanauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.

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.

Beschluss:

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

In Ergänzung zu den in der Begründung unter Ziffer 7.4 Energieversorgung bereits getroffenen Aussagen, werden die Informationen des Versorgungsträgers entsprechend ergänzt, auch um die Angaben zu den Bestandsversorgungsleitungen.

Zudem wird wie gefordert ein zusätzlicher Standort für eine neue Trafostation im Baugebiet ausgewiesen. Der Standort wird im Bereich des geplanten Quartiersplatzes ausgewiesen und dem Energieversorger entsprechend zur Verfügung gestellt. Die Plandarstellung wird diesbezüglich entsprechend ergänzt.

Darüber hinaus handelt es sich bei den weiteren formulierten Aussagen und Anmerkungen vornehmlich um Auflagen und Anforderungen im Hinblick der Umsetzung bzw. Erschließung des Baugebietes. Diese Belange werden im Zuge der nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Erschließungsplanung detailliert mit dem Versorgungsträger abgestimmt und entsprechend koordiniert.

Die weiteren Anmerkungen ergehen zur Kenntnis.

- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 11.10.2021

Stellungnahme:

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. Zu o. g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen. Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Die Fachstelle sagt aus, dass keine Informationen vorliegen, die gegen die Planungen sprechen. Seitens der Stadt Abensberg ist daher nichts weiter zu veranlassen.

- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 04.10.2021

Stellungnahme 1:

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. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:

Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Stellungnahme 2:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.09.2021. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Beschluss:

Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen. Zu den formulierten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Bei den vom Leitungsträger formulierten Aussagen und Anmerkungen handelt es sich vornehmlich um Auflagen und Anforderungen im Hinblick der Umsetzung bzw. Erschließung des Baugebietes. Diese Belange werden im Zuge der nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Erschließungsplanung detailliert mit dem Versorgungsträger abgestimmt und entsprechend koordiniert.

Alle sonstigen Aussagen werden mit den in der Planung bereits getroffenen Aussagen unter Ziffer 7.5 Telekommunikation abgeglichen und bei Bedarf entsprechend ergänzt.

Die weiteren Anmerkungen ergehen zur Kenntnis.

- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 18.10.2021

Stellungnahme:

Die beiliegende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan samt Anlage erhalten Sie ausschließlich per E-Mail. Sie gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 32. Wir bitten um Beachtung in beiden Verfahren. Zum Vorentwurf des Bebauungsplans nehmen wir wasserwirtschaftliche Belange betreffend Stellung:

1. Überflutungen infolge von Starkregen

Nördlich und im Osten des Geltungsbereichs liegt ein wassersensibler Bereich vor. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu berechneten Überschwemmungsgebietsflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden. Nördlich des Geltungsbereichs besteht eine abflusslose Senke im Gelände.

Die umliegenden Flächen im Einzugsgebiet dieser Geländesenke entwässern in die dort befindliche Doline. Bei einer Verschlechterung der Versickerungsleistung der Doline oder bei Starkregenereignissen sind Überflutungen im Geltungsbereich nicht auszuschließen. Bauliche Anlagen sind daher vermutlich auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Überschwemmungsgefahren bei Starkregen und hohen Grundwasserständen ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir empfehlen daher Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe c und d BauGB zu treffen um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren, zum Beispiel die Festsetzung einer Mindesthöhe für die FFOK-Erdgeschoss.

2. Abwasserbeseitigung

2.1 Schmutzwasser

Aus den Ausführungen in der Begründung folgern wir, dass die Ableitungskanäle derzeit noch nicht ausreichend leistungsfähig sind um die zusätzliche Abwassermenge abführen zu können. Ein Anschluss an die Kläranlage ist zwingend erforderlich für eine gesicherte Erschließung nach dem Baugesetzbuch. Die notwendigen Maßnahmen zur Aufrüstung des bestehenden Abwassersystems sind rechtzeitig durchzuführen.

2.2 Niederschlagswasser

Im textlichen Hinweis Nr. 11 werden Metalldächer angesprochen, die aber laut der Festsetzungen nicht zulässig sind. Aussagen zu Metalldächern erübrigen sich damit und sollten aus dem Hinweis entfernt werden. Ein stimmiges Entwässerungskonzept ist noch nicht erkennbar: Die Ausführungen in den Abschnitten 7.2.2 und 7.2.4 der Begründung widersprechen sich, ebenso Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan. Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Ein schlüssiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung notwendig und daher nachzureichen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden (im Geltungsbereich des Bebauungsplans). Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer - siehe auch Abschnitt 5) genutzt werden. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht oder nicht flächendeckend zulassen, kann eine Einleitung in die Doline im Norden oder eine Ableitung zur Abens in Betracht gezogen werden. Bei der Konzepterstellung sind die erhöhten Anforderungen an eine Einleitung in das Grundwasser über eine Doline zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes zu beachten. Vor- und Nachteile gegenüber einer Ableitung zur Abens sind ebenfalls zu betrachten. Grundsätzlich bedarf die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Wir empfehlen eine baldige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns und eine frühzeitige Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis. Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

3. Umweltbericht

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden bezogen auf die Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf mit „++“ bewertet.

4. Georisiken

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Doline (Erdfall). Weitere solche Erscheinungen im Umfeld sind möglich. Wir empfehlen daher eine Betrachtung der von Dolinen ausgehenden Georisiken, ein Abrücken des Geltungsbereichs von der Doline und die Aufnahme von Warnhinweisen in den Bebauungsplan.

5. Wasserhaushalt und Klimaanpassung

Mit beiliegendem Schreiben des Umweltministeriums vom 12.10.2021 wurde den Kommunen in Bayern die Arbeitshilfe „Instrumente zur Klimaanpassung vor Ort“ übermittelt. Sie unterstützt Kommunen und ihre Planer bei der Entwicklung und Stärkung grüner und blauer Infrastruktur.

Wir empfehlen konkret die Festsetzung von Gründächern. Diese wirken sich aufgrund der Wasserrückhaltung und damit Verringerung der Abflussmenge sowie der Förderung der Verdunstung positiv auf den Wasserhaushalt und das örtliche Klima aus. Mit einem Gründach lassen sich bis zu 70% des anfallenden Niederschlagswassers zurückhalten! Ferner sprechen ökologische und wirtschaftliche Aspekte für die Anlage von Gründächern: Es werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Bei steigenden Grundstückspreisen und damit einhergehender verdichteter Bauweise können Dachgärten einen Ausgleich zu reduzierten Gartengrundstücken am Boden leisten. 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 Umweltministerium.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen und Einwendungen ergeht aus fachlicher Sicht folgende Würdigung:

Allgemeine Anmerkung

Zunächst wird von Seiten der Stadt Abensberg ausdrücklich festgehalten und nochmals in Ergänzung zu den Verfahrensunterlagen darauf hingewiesen, dass die vorliegende Siedlungsentwicklung bereits im Vorfeld des bauplanungsrechtlichen Verfahrens durch das Ing. Büro S2, Regensburg, auf Vorplanungsebene im Hinblick der gesamten Abwasserbeseitigung sowie der grundlegenden Erschließungs- und Entwässerung geprüft bzw. überplant wurde.

Auf dies wurde in der Begründung zum aktuellen Vorentwurfsverfahren auch hingewiesen. Somit hat die Stadt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bereits notwendige Vorabstimmungen getätigt, um eine entsprechende Ausweisung des Standortes abzusichern.

Zu 1) Überflutungen bei Starkregen

Entgegen den Befürchtungen der Fachbehörde ist der Standort des Baugebietes nicht einer akuten Gefahr durch Sturzfluten ausgesetzt. Auf die topographischen Gegebenheiten wird hierbei Bezug genommen.

Wie angemerkt befindet sich jedoch der nördliche Randbereich der angrenzenden Flächen der Doline einschließlich der hier geschützten Gehölzflächen in einer Talsenke. Die angrenzenden Flächen des Baugebietes steigen jedoch topographisch nach Süden an, so dass ein natürlicher Schutz bei Starkregen bereits im Bestand gegeben ist. Um das Gebiet jedoch ausreichend und auch vorsorglich zu schützen, wurden entsprechende Grünzäsuren am nördlichen Randbereich berücksichtigt, auf deren Flächen Böschungen zu liegen kommen. Darüber hinaus wird die Höhenlage der angrenzenden Baugrundstücke um ca. 1,0-1,5 m höher zu liegen kommen, so dass ein faktischer Hochwasserschutz bei Starkregen bereits aufgrund dieser Maßnahmen besteht.

Im Ergebnis steigt das Siedlungsgebiet dann in Richtung Süden weiter leicht an und ist somit insgesamt aus allen angrenzenden Flächen vor Überflutungen geschützt.

Die Begründung unter Ziffer 7.2.3 Hochwasser wird diesbezüglich noch entsprechend formuliert bzw. ergänzt.

Zu 2) Abwasserbeseitigung

Wie bereits den Aussagen in der Begründung unter Ziffer 7.2.2 Abwasserbeseitigung zu entnehmen ist, kann für die Standortentwicklung zwar eine ausreichende Abwasserbeseitigung sichergestellt werden. Jedoch liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Detailplanungen im Hinblick der zukünftigen Erschließungsplanung vor, die dann die jeweiligen Maßnahmen definieren.

Im Zuge des bisherigen Verfahrens erfolgt durch eine Vorplanung des Entwässerungskonzeptes die Prüfung einer grundsätzlichen Machbarkeit der gesamten Abwasserbeseitigung. Diese Erkenntnisse sind in den Aussagen der Begründung dokumentiert. Die weiteren Details sind dann im Nachgang des Bauleitplanverfahrens auf Ebene der Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu klären und im Detail mit den zuständigen Fachbehörden durch das beauftragte Fachbüro abzustimmen.

Evtl. erforderliche Wasserrechtsanträge stellen dabei ebenso eine eigene Genehmigungsebene dar, die im Abschluss an das Bauleitplanverfahren zu beantragen sind.

Für die Schmutzwasserbeseitigung ist daher gemäß Aussagen eine technische Aufrüstung der Kanalisation im Ortsteil erforderlich. Hierzu wird das bestehende Trennsystem erweitert und ertüchtigt inkl. der vorhandenen Pumpstationen. Für das Niederschlagswasser ist ein Trennsystem und eine Kombination aus privater und öffentlicher Rückhaltung geplant, so dass lediglich gedrosselte Abflussmengen in die Kanalisation bzw. der zur Verfügung stehenden Vorflut der Abens erfolgt. Aus diesem Grund werden zusätzlich öffentliche Regenrückhalteeinrichtungen nicht notwendig werden. Ebenso ist eine Versickerung am Standort aufgrund der vorherrschenden Untergrundverhältnisse nicht möglich. Dies wurde ebenfalls im Vorfeld des Planverfahrens durch eine entsprechende Bodenuntersuchung geprüft.

Eine Umplanung wie von der Fachbehörde angeregt, sowie die Schaffung weiterer, umfangreicher Grünflächen ist daher nicht erforderlich und auch im Sinne einer wirtschaftlichen Gebietsentwicklung nicht anzustreben.

Zu 3) Umweltbericht

In Bezug auf die vorliegenden Gegebenheiten zur Entwässerung des Gebietes, wird die Bewertung im Umweltbericht diesbezüglich geprüft und entsprechend angepasst.

Angemerkt wird in diesem Zusammenhang, dass sich die Planung bis dato in der Vorplanungsebene auf Basis des Vorentwurfes befunden hat und daher zu diesem Planungsstadium noch nicht alle relevanten und betreffenden Belange abschließend beurteilt werden können. Neue Erkenntnisse sowie daraus resultierende Maßnahmen werden nun im Zuge des weiteren Verfahrens im Umweltbericht fortgeschrieben und bei Bedarf entsprechend ergänzt. Dies stellt im Übrigen eine gewohnte und sonnvollte Vorgehensweise in der Bauleitplanung dar.

Zu 4) Georisiken

Die Anmerkungen der Fachbehörde in dieser Hinsicht ergehen zur Kenntnis und werden von der Stadt sehr ernst genommen. Aus diesem Grund wurden bereits im Vorfeld des Verfahrens entsprechende Bodenuntersuchungen getätigt um festzustellen, ob der Standort auch im Nahbereich der Doline einer baulichen Entwicklung sowie Entwässerung zugeführt werden kann. Nach Prüfung der Sachlage auf Vorplanungsebene liegen hierzu gegenwärtig keine Gefahren vor, die eine Ausweisung in vorliegendem Umfang in Frage stellen. Daher kann die Entwicklung wie vorliegend aufrechterhalten werden. Die Planunterlagen werden diesbezüglich entsprechend redaktionell ergänzt.

Zu 5) Wasserhaushalt und Klimaanpassung

Die Anforderungen im Hinblick der kommunalen Aufgaben zur Verbesserung des Wasserhaushaltes sowie der grundsätzlichen Klimaanpassungen nimmt die Stadt Abensberg selbstverständlich bei der eigenen Stadtentwicklung sehr ernst. Aktuell werden daher alle laufenden und anstehenden Planungen auf diese Prüfkriterien abgeglichen und bei Bedarf auch entsprechen nachgebessert.

In vorliegender Planung wird diesen Belangen daher wie folgt begegnet:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen für Geh- und Radwege, Zufahrten und Zugängen sowie Plätzen, sowohl im öffentlichen, als auch privaten Bereich
- Festsetzung von Dachbegrünungen für Garagen, Carports und Nebengebäude
- Integration von öffentlichen Grünflächen als Maßnahme zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse am Standort sowie generell zur Entsiegelung
- Berücksichtigung bzw. Aufrechterhaltung vorhandener Gewässerläufe
- Umfangreiche Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen zur Steigerung der Artenvielfalt am Standort sowie zur Verbesserung des Mikroklimas
- Festsetzung von dezentralen Rückhalteeinrichtungen für das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen, auch zur eigenen Brauchwassernutzung
- Bereitstellung von externen Ausgleichsflächen zur Kompensation der Siedlungsentwicklung

- Zulässigkeit und Bereitstellung der Siedlungsentwicklung im Hinblick der Nutzung regenerativer Energien
- Ausweisung bzw. Integration eines umfassenden Wegenetzes zur ortsgebundenen Naherholung
- Integration von Aufenthaltsflächen in Form eines Quartiersplatzes als Treffpunkt sowie zur örtlichen Kommunikation

Mit diesem 10-Punkte-Konzept sieht sich die Stadt Abensberg am Standort ausreichend in Bezug auf die klimatischen und ökologischen Zielsetzungen bei der Siedlungsentwicklung gerüstet. Den Anforderungen des Klimaschutzes wird daher ausreichend Rechnung getragen.

Ergebnis

Im Ergebnis sieht die Stadt Abensberg daher alle Anforderungen und Aufgaben im Hinblick der Wasserwirtschaft sowie des Klimaschutzes als erfüllbar bzw. lösbar an. An der Planung kann daher unter den aktuellen Voraussetzungen sowie Kenntnissen uneingeschränkt festgehalten werden.

Ungeachtet dieser fachlichen Einschätzung bedarf es jedoch bei der anschließenden Umsetzung umfangreicher Maßnahmen und Aufgaben, damit diese Zielsetzungen auch eingehalten werden können.

Entsprechende Planungsaufgaben sind daher umfassend mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Diese Aufgaben werden dabei selbstverständlich auch in angemessenem Umfang mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut getätigt.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht vom 13.10.2021

Stellungnahme:

Von Seiten des Sachgebietes 41 - Bauplanungsrecht bestehen bezüglich der geplanten Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schwaighausen Nord“ keine grundsätzlichen Bedenken.

Folgende Anmerkungen sollten jedoch im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

Die Festsetzung bezüglich der Abstandsflächen (Zif. 4.2): Es wird die Anwendung von § 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet. Für eine Abweichung

(...Ausnahmen bilden hier nur...) vom Maß der Tiefe der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB ist eine städtebauliche Anforderlichkeit notwendig und ist unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend in der Begründung abzuarbeiten. Diese fehlt.

Ziffer 2.2.2 Wohngebäude: Max 1 Vollgeschoss zulässig... Es ist im gesamten Geltungsbereich keine einzige Parzelle vorhanden, auf dem nur ein Vollgeschoss zulässig wäre. Dies ist vermutlich versehentlich übernommen worden und sollte im Bebauungsplan und in der Begründung (S. 17) angepasst werden.

Umweltbericht 2.13 Planungsalternativen: Die Aussage, dass aufgrund der vorhandenen schwierigen Topografie hohe Anforderungen hinsichtlich der Verkehrserschließung vorhanden sind und deshalb zum jetzigen Zeitpunkt nicht näher untersucht wurden, reicht nicht aus. Das neue Baugebiet hat keine verkehrsmäßige Verbindung zum Ortsteil. Warum hier eine „Trabantensiedlung“ die einzige Möglichkeit sein sollte, sollte noch näher ausgeführt werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachabteilung des Bauplanungsrechts beim Landratsamt Kelheim wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die Festsetzung durch Text zu Abstandsflächen unter Ziffer 4.2 wird wie folgt geändert bzw. angepasst:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

Die Definition einer I-geschossigen Bebauung wird aus den Festsetzungen unter Ziffer 2.2 Zahl der Vollgeschosse ersatzlos gestrichen.

Im Umweltbericht werden unter den Planungsalternativen noch ergänzende Aussagen getroffen, wie von der Fachstelle empfohlen. Im Hinblick der eigenen verkehrlichen Anbindung möchte sich die Stadt jedoch deutlich von einer Bezeichnung als „Trabantensied-

lung“ distanzieren. Diese Bezeichnung spiegelt in keinster Weise die örtlichen Gegebenheiten wider und sollte nicht weiterverwendet werden.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau vom 13.10.2021

Stellungnahme:

Zu der im Betreff genannten Bebauungsplanaufstellung bestehen aus Sicht des Sachgebietes 42 grundsätzlich Bedenken, die im Verfahren zum Flächennutzungsplandeckblatt 32 geäußert wurden:

Aus Sicht des Sachgebietes 42 wird die geplante Flächennutzungsplanänderung kritisch gesehen. Aufgrund des Parallelverfahrens und der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung ist erkennbar, dass die Planfläche zeitnah im Ganzen umgesetzt werden soll. Durch die Wohngebietsausweisungen der letzten Jahre in der kleinen Ortschaft Schwaighausen bei Abensberg hat sich das Ortsbild verändert. Schlecht gestaltete und überdimensionierte Baukörper haben den Ortsrand negativ beeinflusst. Durch die geplante Neuausweisung eines weiteren Wohngebietes wird sich der ursprüngliche Ort in kurzer Zeit verdoppeln. Grundsätzlich sind neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten zu entwickeln. Schwaighausen weist wenige Infrastruktureinrichtungen auf, die eine so ausgedehnte Entwicklung rechtfertigen würde. Die Planung sollte auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Folgende Sachverhalte sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

Aus der planlichen Darstellung wird ersichtlich, dass für die sechs geplanten Mehrfamilienhäuser ein sehr großer Flächenbedarf für oberirdische Stellplätze benötigt wird. Nahezu die Fläche für fünf Einzelhausgrundstücke (ca.2500 m²) wird für den ruhenden Verkehr verplant. Ab einer Größenordnung von Mehrfamilienhäusern mit sechs Wohneinheiten sollte aus städtebaulicher Sicht der erforderliche Stellplatzbedarf in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Dies würde neben zusätzlichen Baugrundstücken zu einer wesentlichen Verbesserung des Ortsbildes führen.

Eine Doppelhausbebauung wird für zulässig erklärt. Probleme können sich ergeben, wenn zeitversetzt unterschiedliche Grundstückseigentümer Doppelhaushälften errichten wollen. Absichten einzelne Grundstücke für Doppelhaushälften zu veräußern sollten ausgeschlossen werden. Dementsprechend ist die Festsetzung 8.2 Grenzbebauung für Doppelhäuser nicht relevant.

Bei Einzelhäuser E+I sind Giebelanbauten unzulässig. Bei einer Doppelhausbebauung werden Giebelanbauten für zulässig erklärt. Dabei ist auszuschließen, dass nicht jede Doppelhaushälfte einen eigenständigen Giebelanbau errichten darf. Ein gemeinsamer deckungsgleicher Anbau an der Grenz wand ist denkbar.

Es ist nicht erkennbar, ob die Schemaschnitte Festsetzungscharakter haben oder nicht. Wäre ein barrierefreies Wohngebäude als Einzelhaus in der Bauweise E (ohne DG) zulässig?

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachabteilung des Städtebaus beim Landratsamt Kelheim wird zur Kenntnis genommen und die vorgebrachten Bedenken werden wie folgt gewürdigt:

Vom Grundsatz kann die Stadt Abensberg die Befürchtungen sowie geäußerten Bedenken im Hinblick der Größenordnung des Siedlungsgebietes nachvollziehen. Ungeachtet dieser rein fachlichen Einschätzung aus vornehmlich städtebaulichen Beurteilungskriterien, hat die Stadt Abensberg in Ergänzung dieser Belange, jedoch eine Fülle von Anforderungen und Aufgaben bei der weiteren Siedlungsentwicklung zu lösen, die im Ergebnis vielfach an einer Verfügbarkeit von Flächen in angemessenen Umfang scheitern. Im Zusammenhang dieser Prüfungskriterien ist es der Stadt nun gelungen, am Standort in Schwaighausen weitere Flächen für eine dringend benötigte Wohnsiedlungsentwicklung zu akquirieren, die gleichzeitig unmittelbar am Markt zur Verfügung stehen.

Für den Ortsteil Schwaighausen bietet sich daher die Gelegenheit, in Fortführung der Wohnsiedlungsentwicklungen der zurückliegenden Jahre, eine bauliche Erweiterung zu ermöglichen, die sich strukturell an die vorhandenen Gegebenheiten anpassen kann und somit durchaus eine Verträglichkeit bewirkt. Dabei sind Größenverhältnisse im Hinblick Bestand und Entwicklung nicht allein die ausschlaggebenden Kriterien, vielmehr gilt es

grundsätzlich verteilt im Stadtgebiet sämtliche Ortsteile einem Entwicklungsprozess zu unterziehen, um gleichgerichtete Gegebenheiten im Stadtgebiet zu ermöglichen.

Letztendlich ist die Stadt Abensberg nach umfangreicher Abprüfung aller Kriterien im Vorfeld des Planungsverfahrens zu dem Ergebnis gekommen, dass auch Schwaighausen als stadtrandnaher Ortsteil, durchaus annehmbare und verträgliche Voraussetzungen für ein weiteres Wachstum beinhaltet. Siedlungsteile eines Stadtgebietes sind dabei grundsätzlich auch entsprechenden Anpassungsherausforderungen unterlegen und müssen im Stadtentwicklungsprozess einer vitalen Kommune, auch bedarfsorientiert wachsen können.

Dabei sieht die Stadt für den Ortsteil, aufgrund der Lage sowie der günstigen Verkehrssituation, durchaus gute infrastrukturelle Bedingungen für diesen Entwicklungsprozess. Im unmittelbaren Umfeld der Siedlung befinden sich neben einer Bushaltestelle, die direkt über einen neuen Geh- und Radweg angebunden ist, Läden und Handelseinrichtungen für eine sehr gute ortsnahe Versorgung. Aus diesem Grund kommt die Stadt Abensberg, entgegen den Aussagen der Fachbehörde zu einem durchaus anderen Ergebnis im Hinblick der grundlegenden Beurteilung der Entwicklungsperspektiven sowie der Einschätzungen zur vorhandenen Infrastruktur.

Verwiesen werden darf in diesem Zusammenhang auch an die Belange der Raumordnung und Landesplanung. Unter Beurteilung dieser überregionalen Anforderungen sowie den Zielsetzungen der höheren Verwaltungsbehörden, liegen im Zuge des vorliegenden Verfahrens keine negativen Beurteilungen vor. Im Ergebnis handelt es sich hier um einen angebundenen Ortsteil, der die wesentlichen Voraussetzungen einer weiteren Entwicklung uneingeschränkt erfüllt.

Ungeachtet der vorgenannten Einschätzungen und Beurteilungskriterien, ist es jedoch als wesentliche Aufgabe einer Kommune zu sehen, den Wohnraumbedarf und die damit verbundenen Herausforderungen aktiv zu begegnen.

Aktuell weist die Stadt entsprechend einer beauftragten Wohnraumbedarfsanalyse vom 28.06.2022, einen nach wie vor hohen Bedarf an Wohnbauflächen auf. Mit der vorliegenden Planung kann diesem Bedarf in einer angemessenen Größenordnung begegnet werden und die Flächen stehen dabei sofort am Markt zur Umsetzung zur Verfügung. Dabei wurden umfangreiche Abstimmungen und Vorarbeiten im Vorfeld des Verfahrens geleistet, damit eine Entwicklung auch umgesetzt werden kann. Dies ist vor allem auch den fehlenden Alternativstandorten geschuldet bzw. einem weiterhin hohen Bedarf gemäß Analyse, auch für Ausweisungen in dieser Größenordnung.

Für Schwaighausen bedeutet dies im Ergebnis einen weiteren Einwohnerzuwachs, der jedoch infrastrukturell bewältigt werden kann, auch weil die Entwicklung in Richtung Norden hierdurch ihren endgültigen Abschluss erfährt und dadurch ein weiteres Wachstum nicht in Betracht kommt. Aus diesem Grund ist die Stadt an dieser Entwicklung gebunden und hält diese uneingeschränkt aufrecht.

Die geplante Standortentwicklung beinhaltet zum Umgang des Flächensparens auch verdichtete Baustrukturen für Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser. Während die Doppelhausbebauung dabei klar definiert ist für insgesamt 2 Wohnungen, lässt die Entwicklung der Mehrfamilienhäuser eine Entwicklung für bis zu 6 Wohnungen zu, jedoch in einer baulichen Höhenentwicklung, die sich der Ortsrandlage unterordnet und die sich in die Siedlungsstruktur vollkommen problemlos integrieren lässt.

Tiefgarennutzungen sind dabei nicht grundsätzlich ausgeschlossen, jedoch sieht die Ausweisung im B-Plan primär eine Unterbringung der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung oberirdisch vor. Dies ist vornehmlich wirtschaftlichen Erwägungen geschuldet, da sich eine verbindliche TG-Anordnung aufgrund einer beschränkten Größenordnung für Mehrfamilienhäuser mit verbindlicher Tiefgaragennutzung kaum umsetzen lässt. Eine noch intensivere Ausweisung von Wohneinheiten bzw. noch intensiver genutzte Baukörper würde die Grenzen der Gebietsverträglichkeit sprengen und der ohnehin problematischen Akzeptanz zusätzlich Nährboden geben. Der Stadt Abensberg ist vor allem eine Bereitstellung von möglichst preisgünstigem Wohnraum wichtig. Vergleichbare Baukörper haben sich bereits im angrenzenden Siedlungsgebiet gut integriert. Zusätzliche verpflichtende Auflagen für Tiefgaragen werden daher nicht für sinnvoll erachtet.

Standgiebel werden im Weiteren bei Doppelhäusern für unzulässig erklärt.

Ebenerdige bzw. barrierefreie Bebauungen mit einer 1-geschossigen Bauweise sind in jedem Fall zulässig, da die Geschossigkeit als Obergrenze definiert ist und somit auch 1-geschossig bebaut werden kann.

Die am Plan abgebildeten Schemaschnitte haben in Ergänzung zu den Festsetzungen durch Text hinweisenden Charakter und sind selbst nicht als Festsetzung zu werten. Diese dienen als ergänzende Erläuterung der zulässigen Bebauung in Ergänzung zu den Festsetzungen.

Ergebnis

Entsprechend den vorgenannten Aussagen im Würdigungsprozess der städtebaulichen Beurteilung, ist die vorliegenden Gebietsentwicklung für Abensberg alternativlos und wird dabei durchaus als noch verträglich beurteilt. An der Planung wird daher uneingeschränkt festgehalten. Die sonstigen genannten Anregungen werden im weiteren Planungsprozess angemessen berücksichtigt.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz vom 13.10.2021

Stellungnahme:

Die Stadt Abensberg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit der Bezeichnung „Schwaighausen Nord“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet nördlich des Ortsteils Schwaighausen. Ehemals angedachte Sondergebietsflächen zur Nutzung regenerativer werden hierdurch überplant. Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird mit Deckblatt Nr. 32 im Parallelverfahren geändert. Von Seiten des technischen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Hinweis

Es ist nicht mit erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen ausgehend vom südlich gelegenen Schweinehaltungsbetriebs auf Fl.-Nr. 2387 zu rechnen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Schlosserei-Erweiterung“ wurde eine Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geruchsmissionen (Gutachten des Ingenieurbüros Hook Farny Ingenieure ABB-4027-01/4027-01_E01 vom 03.04.2017) erstellt. Hieraus ist ersichtlich, dass an der am höchsten belasteten Wohneinheit im nunmehr vorgesehene Plangebiet mit einer maximalen Geruchshäufigkeit von 4 % der Jahresstunden zu rechnen ist. Somit wird der maximal zulässige Immissionswert für ein allgemeines Wohngebiet von 10 % deutlich unterschritten. Nach Rücksprache des Technischen Umweltschutzes mit dem Veterinäramt am 04.10.2021 sind die im Gutachten getroffenen Ansätze zur Tierbelegung auch zum jetzigen Zeitpunkt heranziehbar und als Ansatz auf der sicheren Seite zu werten.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachabteilung des Immissionsschutzes beim Landratsamt Kelheim wird zur Kenntnis genommen. Dabei werden aus fachlichen Gesichtspunkten keine Bedenken erhoben.

Aufgrund der Integration einer neuen Zufahrtsstraße zum Baugebiet und den hierzu vorgebrachten Einwendungen zum Schallimmissionsschutz in Bezug auf mögliche Überschreitungen durch die Verkehrsbelastung, hat die Stadt Abensberg eine schalltechnische Untersuchung in dieser Hinsicht erarbeiten lassen. Auf den Untersuchungsbericht vom April 2022, erarbeitet durch das Büro Hentschel Consult, Freising, wird dabei verwiesen. Ebenso wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, um das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen erfassen zu lassen. Auf den Untersuchungsbericht vom April 2022, erarbeitet durch das Büro Gevas, München, wird Bezug genommen.

Im Ergebnis kann dabei in beiden Fällen angenommen werden, dass mit keinen Überschreitungen bei den Verkehrslärmmissionen zu rechnen ist und mit keinem überhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist.

Die Verfahrensunterlagen werden diesbezüglich entsprechend ergänzt.

Die betreffenden Gutachten bzw. Untersuchungsberichte, jeweils vom April 2022 werden im weiteren Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz vom 13.10.2021

Stellungnahme:

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir bitten folgende Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

1. In der Bestandsbeschreibung (Begründung und Umweltbericht) wird angemerkt, dass die Gehölzbestände bei dem Bestandsanwesen auf Fl.-Nr. 2560/5, Gemarkung Abensberg, zum Zeitpunkt der Geländebegehung (Herbst 2019) bereits vollständig gerodet waren. Da somit im Plangebiet lediglich Ackerflächen und Intensivgrünland betroffen und keine Bestandsgehölze vorhanden sind, wird das Schutzgut Arten und Lebensräume eher gering bewertet. Wir möchten darauf hinweisen, dass eine naturschutzfachliche Abwertung des Geländes im Vorfeld einer Bauleitplanung unzulässig ist. Bei der Bewertung des Schutzgut Arten und Lebensräume sind daher auch die ursprünglich vorhandenen Bestandsgehölze mit einzubeziehen.

2. Die Ortsrandeingrünung befindet sich augenscheinlich hauptsächlich auf Privatgrundstücken (dies ist allerdings im Plan nicht überall eindeutig erkennbar). Wir möchten darauf hinweisen, dass die Eingrünung auf privaten Flächen selten eine Gewähr für die tatsächliche Umsetzung bedeutet. Um sicherzustellen, dass das Baugebiet wirksam in die Landschaft eingebunden wird, sollte die Ortsrandeingrünung daher besser auf die randlich vorhandene öffentliche Grünfläche verschoben werden.

Hinweis:

Dies zeigt sich beispielsweise daran, dass der im Bebauungsplan „Alte Schlosserei Erweiterung“ als zu erhalten festgesetzte Baumbestand im Westen mittlerweile vollständig verschwunden ist. Wir bitten hier darum, dass die jeweiligen Grundstückseigentümer dazu angehalten werden, gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

3. Entlang des Grabens im Osten war gemäß dem vorherigen Bebauungsplan „Alte Schlosserei Erweiterung“ eine dichte Uferbepflanzung vorgesehen. Nun finden sich erst in einigen Metern Abstand Gehölzpflanzungen. Wir möchten anregen, dass die Planung weiterhin eine naturnahe Uferbepflanzung entlang des Grabens vorsieht. Die Uferbepflanzung kann zugleich auch als Ortsrandeingrünung verwendet werden, welche somit auch auf der öffentlichen Grünfläche läge (siehe Nr. 2).

4. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden erst im weiteren Verfahren erarbeitet. Wir möchten vorsorglich darauf hinweisen, dass bei der Anlage von Kompensationsflächen innerhalb des Plangebietes diese nicht mehr als Vermeidungsmaßnahme angerechnet werden können und sich dadurch ggf. ein höherer Kompensationsfaktor ergibt. Eine abschließende Beurteilung der Berechnung des Kompensationsbedarfs kann somit erst nach Festlegung der Kompensationsflächen erfolgen.

5. Bei den Aussagen zum Artenschutz könnte der Vollständigkeit halber noch ergänzt werden, dass die artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Zuge der Bauleitplanung „Alte Schlosserei Erweiterung“ keine Betroffenheiten (insbesondere bezüglich der Artengruppe Amphibien) ergeben haben.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachabteilung Naturschutz des Landratsamtes Kelheim wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

1. Gehölzbestände

Die Fachstelle merkt an, dass eine naturschutzfachliche Abwertung des Geländes im Vorfeld einer Bauleitplanung unzulässig ist. Bei der Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume sind daher auch die ursprünglich vorhandenen Bestandsgehölze im Bereich des Bestandsanwesens auf Fl.-Nr. 2560/5, Gemarkung Abensberg mit einzubeziehen. Dies wird redaktionell nachgeholt.

2. Ortsrandeingrünung

Dem Vorschlag der Fachstelle, dass die Ortsrandeingrünung vollständig auf öffentlichen Flächen zu liegen kommen sollte, kann nicht nachgekommen werden.

Entsprechend den Plandarstellungen liegen die eigentlichen Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund und sind von den privaten Bauherren zu errichten. Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen im Norden und Osten des Gebietes beinhalten zwar ebenso umfassende Ge-

hölzpfanzungen, dienen jedoch nicht der Ortsrandbegrünung. Hier können aufgrund des zu erhaltenden Gewässerverlaufs sowie notwendiger Geländeabböschungen, keine weiteren Pflanzmaßnahmen umgesetzt werden.

Zudem hält es die Stadt Abensberg nicht für notwendig, ohnehin erforderliche Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücksflächen, auf öffentliche Flächen zu verlegen. Vielmehr sieht die Stadt dieser Anforderung auch in der Pflicht der privaten Grundstücksbesitzer, die letztendlich auch von dieser Situation profitieren.

3. Uferbepflanzung

Dem Vorschlag der Fachstelle, dass die Planung weiterhin eine naturnahe Uferbepflanzung entlang des Grabens im Osten vorsieht, welche dann zugleich auch als Ortsrandeingußung verwendet werden kann und wird vollumfassend nachgekommen.

4. Kompensationsmaßnahmen

Der Hinweis der Fachstelle, dass bei der Anlage von Kompensationsflächen innerhalb des Plangebietes diese nicht mehr als Vermeidungsmaßnahme angerechnet werden können und sich dadurch ggf. ein höherer Kompensationsfaktor ergibt wird aufgenommen mit dem Ergebnis, dass ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches Ausgleichsflächen vorgesehen werden. Gemäß zwischenzeitlich erfolgter Abstimmung kann zum jetzigen Zeitpunkt ausgesagt werden, dass sich die Ausgleichsflächen im Bereich des Sallingbaches nachgewiesen werden sollen. Es handelt sich dabei um Ökokontoflächen der SEG Abensberg. Im Entwurfsverfahren werden die Ausgleichsflächen dann beschrieben, so dass eine abschließende Beurteilung der Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgen kann.

5. Aussagen zum Artenschutz

Der Hinweis der Fachstelle, dass gemäß der artenschutzrechtlichen Untersuchung im Zuge der Bauleitplanung „Alte Schlosserei Erweiterung“, keine Betroffenheit (insbesondere bezüglich der Artengruppe Amphibien) ergeben haben, werden bei den Aussagen zum Artenschutz redaktionell ergänzt.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen vom 13.10.2021

Stellungnahme:

Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Bedenken. Ergänzend zur Begründung 11 BRANDSCHUTZ bitte ich folgende Hinweise zu beachten:

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBek-BayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Ich bitte zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet. DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW Arbeitsblatt W 400-1). Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013. Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachabteilung des Brandschutzes beim Landratsamt Kelheim wird zur Kenntnis genommen und die vorgebrachten Hinweise werden wie folgt gewürdigt:

Die in der Stellungnahme formulierten Aussagen und Hinweise werden unter Ziffer 11 Brandschutz der Begründung entsprechend redaktionell ergänzt. Die Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

- Landratsamt Kelheim – Abfallrecht – staatlich vom 13.10.2021

Stellungnahme:

Nach derzeitigem Kenntnisstand wurden die Belange des staatlichen Abfallrechts und des Bodenschutzrechts ausreichend berücksichtigt. Insbesondere im südwestlichen Bereich des geplanten Baugebietes auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle können noch Grundfeste von ehemaligen Gebäuden, Ablagerungen oder Auffüllungen bzw. punktuell schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachabteilung staatliches Abfallrecht des Landratsamtes Kelheim wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Die Fachstelle sagt aus, dass die Belange des staatlichen Abfallrechts und des Bodenschutzrechts soweit ausreichend berücksichtigt wurden. Es ergeht der Hinweis, dass insbesondere im südwestlichen Bereich des geplanten Baugebietes auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle können noch Grundfeste von ehemaligen Gebäuden, Ablagerungen oder Auffüllungen bzw. punktuell schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Diese Information wird in der Begründung als auch in den Hinweisen durch Text redaktionell ergänzt.

- Landratsamt Kelheim – Abfallrecht kommunal vom 13.10.2021

Stellungnahme:

Die Müllgefäße der Parzellen 16, 40, 43, 44, 45 und 47 sind an der nächsten, mit im Landkreis Kelheim eingesetzten Müllfahrzeugen (3–4-achsig, 11 m Fahrzeuglänge inkl. Schüttung) anfahrbarer Stelle der Erschließungsstraße zur Leerung bereitzustellen. Auf Vermeidung von Verkehrsbehinderungen ist zu achten. Gegebenenfalls sind ausreichend dimensionierte Sammelstellen einzurichten. Die Wendeanlage im südwestlichen Bereich des Baugebietes ist mit 18 m Durchmesser für die von den beauftragten Entsorgungsunternehmen verwendeten Müllfahrzeuge nur ausreichend, wenn an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist. Diese muss frei sein von Hindernissen, wie z. B. Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen. Der Wendehammer ist von parkenden KFZ freizuhalten. Nach Abstimmung mit unserem Entsorger empfehlen wir eine Vergrößerung des Durchmessers auf 20 m.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachabteilung des kommunalen Abfallrechts beim Landratsamt Kelheim wird zur Kenntnis genommen und die vorgebrachten Hinweise werden wie folgt gewürdigt:

Die Aussagen der Fachstelle werden mit den in der Begründung getroffenen Angaben zur Abfallentsorgung unter Ziffer 7.3 abgeglichen und soweit notwendig entsprechend ergänzt. Zudem wird in die Planung aufgenommen, dass um die südliche Wendevorrichtung ein Freihaltebereich von 1,0 m zu berücksichtigen. Dies wird ebenso in der Plandarstellung aufgenommen.

Die weiteren Anmerkungen ergehen zur Kenntnis und sind im Zuge der Baugebieterschließung zu berücksichtigen.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Denkmalschutz vom 13.10.2021

Stellungnahme:

In Teilbereichen des Grundstücks Fl.-Nr. 2561 und 2560/5 der Gemarkung Abensberg befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-2-7136-0008 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Die Fläche genießt daher rechtlichen Schutz. Unabhängig baurechtlicher Vorgaben ist gem. Art. 7 Abs.1 DSCHG bei jeglichen Eingriffen in den Boden eine bodendenkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachabteilung Denkmalschutz des Landratsamtes Kelheim wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Die Fachstelle verweist auf das sich im Geltungsbereich befindliche Bodendenkmal sowie die daraus resultierende Konsequenz, dass die Fläche rechtlichen Schutz genießt und unabhängig baurechtlicher Vorgaben gem. Art. 7 Abs.1 DSCHG bei jeglichen Eingriffen in den Boden eine bodendenkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist. Diese Informationen ergehen zu Kenntnis. Da das Bodendenkmal in der Plandarstellung bereits aufgezeigt ist und in den Hinweisen durch Text sowie in der Begründung entsprechend den Aussagen der Fachstelle gewürdigt wurde ist seitens der Stadt Abensberg nichts weiter zu veranlassen.

- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung 13.10.2021

Stellungnahme:

Die Stadt Abensberg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwaighausen-Nord“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen Allgemeinen Wohngebietes im Ortsteil Schwaighausen zu schaffen. Der Flächennutzungsplan wird mit Deckblatt Nr. 32 im Parallelverfahren geändert. Ziele (2) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1 Z). Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Dörfliche Siedlungsstrukturen von landschaftsprägender oder landschaftstypischer Eigenart sollen möglichst erhalten werden. Sanierungsmaßnahmen und neue Siedlungsgebiete sollen auf gewachsene Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht nehmen (RP11 B II 2.2).

Bewertung:

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Zielen und Grundsätzen in 3.1 und 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen. Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen. Auch ist nach Ziel 1.2.1 LEP der demografische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Die höhere Landesplanungsbehörde ist zusätzlich gehalten, den Bedarf anhand der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ zu prüfen. Diese wurde Anfang 2020 allen Gemeinden zur Verfügung gestellt und ist online einsehbar unter:

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/userupload/landesentwicklung/Dokumente/Flaechensparoffensive/AuslegungshilfeBedarfsnachweisStand092021.pdf>

Es sind hierzu insbesondere Angaben zur Struktur der Gemeinde, zu bestehenden Flächenpotenzialen und dem tatsächlichen Siedlungsflächenbedarf erforderlich. Auch sollte

dargelegt werden, welche Bemühungen zur Behebung von Leerständen und Aktivierung von Baulücken seitens der Kommunen unternommen werden. Darüber hinaus erfolgen Flächeninanspruchnahmen durchaus in der Annahme, dass eine Neuplanung leichter und günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potenziale sei. Die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedlungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund ist der Bedarf in der Bauleitplanung nicht hinreichend konkret dargelegt. Solange der Höheren Landesplanung die o.g. Daten nicht vorliegen, kann keine landesplanerische Bewertung vorgenommen werden. Wir bitten daher, die Planunterlagen um eine Bedarfsprüfung zu ergänzen. Sehr zu begrüßen ist in der vorliegenden Planung jedoch, dass die relativ dichte Bebauung auch unterschiedliche Haustypen zulässt und somit ein breites Spektrum von Wohn- und Bauinteressen bedient. Außerdem soll das Baugebiet in Bauabschnitten entwickelt werden. Hierzu sollten die konkreten Abschnitte in den Planunterlagen noch definiert werden. Um die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke zu reduzieren bzw. die Flächen effizienter zu nutzen, regen wir an, Alternativen zu ebenerdigen Stellplätzen oder eine multifunktionale Nutzung in die Überlegungen einzubeziehen.

Nach dem Regionalplan der Region Regensburg sollen insbesondere neue Siedlungsgebiete besondere Rücksicht auf gewachsene Dorfstrukturen nehmen (vgl. RP11 B II 2.2). Aus den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass eine gesonderte Zufahrtsstraße für das neue Wohnbaugebiet errichtet werden und die Vernetzung mit dem bestehenden Ortsteil lediglich in Form von Fuß- und Radweganbindungen erfolgen soll. Dabei besteht aus hiesiger Sicht der Eindruck, dass sich der Erweiterungsbereich vom bestehenden Ortsteil „abkapselt“ und somit eine Integrität in die bestehende Dorfstruktur erschwert wird. Die Höhere Landesplanungsbehörde empfiehlt abschließend einen schonenden und klimasensiblen Umgang mit Grund und Boden. Daher regen wir an, verbindliche Festsetzungen für PV-Anlagen auf den Dachflächen sowie für die Errichtung einer Zisterne für Regenwasser zu treffen. Um einer Entstehung von "Spekulationsflächen" vorzubeugen, sollte außerdem unbedingt ein Bauzwang ausgesprochen werden.

Zusammenfassung:

Im Ergebnis ist aufgrund der fehlenden Bedarfsprüfung eine abschließende Bewertung der Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht noch nicht möglich. Wir bitten daher, die Planunterlagen um eine Bedarfsprüfung gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ zu ergänzen. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Abt. Höhere Landesplanung wird zur Kenntnis genommen. Dabei werden Einwände im Hinblick einer fehlenden Bedarfsanalyse vorgebracht. Diese sind zur Einhaltung der landesplanerischen Zielvorgaben unausweichlich. Die Stadt Abensberg nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Um den landesplanerischen Zielsetzungen bei der weiteren Siedlungsentwicklung sowie den damit verbundenen gesetzlichen Vorschriften Rechnung zu tragen, hat die Stadt Abensberg eine Wohnraumbedarfsanalyse erarbeiten lassen um festzustellen, wie sich ein Bedarf für die weitere Zukunft der Stadt Abensberg abschätzen lässt, bzw. in welchem Umfang mit weiteren Entwicklungen zu rechnen ist.

Mit Datum vom 28.06.2022 hat hierfür das Büro LARS Consult, Memmingen, eine entsprechende Untersuchung durchgeführt mit folgendem Ergebnis:

Grundsätzlich wird der Stadt Abensberg dabei gemäß Gutachten ein Entwicklungspotential bzw. ein zusätzlicher Wohnraumbedarf in einer Größenordnung von 13,26 ha prognostiziert. Dabei übersteigt dieser Bedarf die Innenentwicklungspotentiale um bis zu 13 ha und erfordert in diesem Zusammenhang weitere Flächen zur Wohnsiedlungsentwicklung. Ein entsprechender Bedarf ist demzufolge nachweisbar. Diese Berechnungen ergeben sich für einen Bedarf bis 2031.

Der Untersuchungsbericht der Wohnraumbedarfsanalyse vom 28.06.2022 wird im weiteren Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Hinsichtlich der infrastrukturellen Folgekosten wird darauf hingewiesen, dass die Stadt im Rahmen des Erschließungs- und Folgekostenvertrages von den Grundstückseigentümern des Entwicklungsgebietes Infrastrukturabgaben erhebt, die zweckgebunden in die Betreuungsinfrastruktur reinvestiert werden. Bauzwang wird bei den Flächen die im ET der SEG stehen vertraglich verankert. Eine Pflicht zur Schaffung von PV Anteilen ist Bestandteil des B-Plans. Regenwasserzisternen werden in allen Grundstücken im Rahmen der Erschließung eingebaut.

Die zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durch die Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen oder Einwände erhoben:

- Einwender 1 vom 27.04.2023

Stellungnahme:

Gestern waren wir im Bauamt u. haben den Bebauungsplan Schwaighausen Nord besichtigt.

Uns ist aufgefallen, dass für unser Grundstück 2562/2 keine Zufahrt besteht, und auch aus keinem anderen Feldweg auf das Grundstück/Wiese zugefahren werden kann.

Im angehängten Plan ist ersichtlich, dass bis kurz vor die Wiese ein Weg vorhanden ist.

Ist es möglich, dass durch diesen Weg (orange markiert) eine Zufahrt zum Grundstück ermöglicht wird.

Die Wiese ist zurzeit verpachtet, für die Landwirtschaft wäre eine solche Zufahrt dringend erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Einwender 1 wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat den Sachvortrag zur Kenntnis genommen und kommt nach sorgfältiger Abwägung zu folgendem Ergebnis:

Nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten kann dem vorliegenden Antrag des Unterzeichners nicht stattgegeben werden.

Der im Norden des künftigen Baugebietes verlaufende Graben erfüllt wichtige Entwässerungsfunktionen für den gesamten nördlichen Teilbereich der Ortschaft Schwaighausen. Aufgrund der geringen Grabentiefe sowie des flachen Gewässerverlaufs, kann eine Querung für Zufahrten zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung angrenzender Flächen in vorliegender Situation nicht erfolgen. Dies würde den Wasserlauf erheblich beeinträchtigen und letztendlich die Abflussaufgaben des Gewässers maßgeblich beeinträchtigen.

Ebenso verhält sich die Situation bei der angrenzend vorhandenen Doline. Die Grabenentwässerung mit Ablauf in die Doline ist uneingeschränkt in der vorliegenden Form zu erhalten und darf keine Veränderungen erfahren.

Angemerkt wird in diesem Zusammenhang darüber hinaus, dass auch gegenwärtig im Bestand eine Überfahrt nicht vorhanden ist. Eine Zufahrt zu den betreffenden Grundstücken kann somit nur nördlich des Entwässerungsgrabens sowie nördlich der Doline erfolgen.

Ebenso erscheint eine landwirtschaftliche Benutzung der Erschließung im Wohngebiet für die betreffenden Anwohner unzumutbar und somit verkehrlich nicht geeignet.

Auf das E-Mail-Schreiben der Stadt Abensberg vom 17.05.2023 wird gleichzeitig verwiesen.

- Einwender 2 vom 23.05.2023

Stellungnahme:

Die umweltrelevanten Stellungnahmen zum „Bebauungsplan mit Gründordnungsplan“ (Anzahl: 20) weisen darauf hin, welche einschneidende Maßnahmen das für die Natur und Umwelt bedeutet.

Hinsichtlich dazu erlauben wir uns, folgendes zu erklären:

1. Die künftigen Agrarrichtlinien der EU werden die Ernteerträge mit Sicherheit vermindern. Deshalb ist unseres Erachtens zunehmend damit zu rechnen, dass das Nahrungsmittelangebot abnimmt.

Liebe Verantwortliche denken Sie bitte darüber nach, was das für nachfolgende Generationen bedeutet.

2. Können die Menschen, die dringend Wohnraum brauchen, das im Baugebiet Schwaighausen Nord schaffen?

Wir meinen nicht, weil zunehmend Bauen nur noch etwas für Reiche sein wird.

3. Trotz unserer Stellungnahme wird das Projekt durchgeführt werden! Was bedeutet das in Zukunft für den gesamten Ort Schwaighausen hinsichtlich Infrastruktur? Wir denken, eine „Kita“ wird gebraucht werden. An welchen sinnvollen Standort kann eine solche entstehen?

Beschluss:

Die Stellungnahme des Einwenders 2 wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat den Sachvortrag zur Kenntnis genommen und kommt nach sorgfältiger Abwägung zu folgendem Ergebnis:

Der Stadt Abensberg ist selbstverständlich die Situation bewusst, dass gegenwärtig landwirtschaftlich genutzte Flächen aus dem Erzeugungsprozess für Ernteerträge des Versorgungsprozesses der Bevölkerung entnommen werden. Diese maßgebliche Grundsatzentscheidung hat eine Kommune generell bei der Ortsentwicklung zu thematisieren.

In vorliegender Situation hat sich die Stadt Abensberg jedoch ausführlich mit dieser Entscheidungsfindung auseinandergesetzt und im Juli 2029 den Aufstellungsbeschluss zugunsten einer Wohngebietsentwicklung getroffen. Diesen Beschluss gilt es nun grundsätzlich aufrechtzuerhalten.

Anlass hierfür ist der dringend benötigte Wohnraum im Stadtgebiet, da weiterhin ein großer Bedarf zu verzeichnen ist. Auf die hierzu erarbeitete Wohnraumbedarfsanalyse darf verwiesen werden.

An diesen kommunalen Zielsetzungen hat sich im Wesentlichen nichts geändert. Aus diesem Grund bleiben diese weiterhin bestehen.

Darüber hinaus darf darauf verwiesen werden, dass der überwiegende Teilbereich des gegenwärtigen Standortes für eine Sondernutzung zur regenerativen Energieversorgung reserviert war. Hier wird auf die Aussagen des städtischen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes verwiesen.

Dieser wird nun abschließend zu Gunsten einer Wohnsiedlungsentwicklung fortgeschrieben.

Als nahegelegener Ortsteil zum Hauptort des Stadtgebietes, kann dem Standort im nördlichen Teilbereich durchaus eine angemessene und verträgliche Entwicklung zugesprochen werden. Schwaighausen unterliegt dabei aufgrund verschiedener Gegebenheiten einem Entwicklungsprozess, den es nun aus kommunaler Sicht zu steuern gilt. Dies kann dabei durchaus als umweltverträglich prognostiziert werden.

Infrastrukturell bedeutet dies verkehrlich eine Entwicklungsstufe mit weiteren Ausbaumaßnahmen. Diese sind in der Planung entsprechend beinhaltet. In Bezug auf die sozialen Einrichtungen zur Kinderbetreuung sowie zum Bildungswesen wird gleichzeitig auf die umfangreichen Entwicklungsmaßnahmen der Stadt in dieser Hinsicht verwiesen. Diese beinhalten gleichzeitig den Standort in Schwaighausen. Eigene Einrichtungen im Ortsteil sind

daher gegenwärtig nicht geplant und auch nicht erforderlich. Eine längerfristige Perspektive gilt es im Ergebnis im Hinblick der weiteren Einwohnerentwicklung abzuwarten.

- Einwender 3 vom 23.05.2023

Stellungnahme:

In der oben bezeichneten Angelegenheit erheben wir namens und im Auftrag von [REDACTED], gegen die vom 17.04.2023 bis 23.05.2023 öffentlich ausliegende Bauleitplanung **Einwendungen**.

Bezüglich der mit Schriftsatz vom 11.10.2021 geltend gemachten Belange unserer Mandatschaft haben sich keine Veränderungen ergeben. Die im genannten Schriftsatz vorgebrachten Bedenken und Einwände werden hiermit erneut zum Gegenstand des Verfahrens gemacht.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Einwender 3 wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat den Sachvortrag zur Kenntnis genommen und kommt nach sorgfältiger Abwägung zu folgendem Ergebnis:

Zunächst ist aus kommunaler Sicht festzuhalten, dass in der vorliegenden Stellungnahme sämtliche Einwände aus dem zurückliegenden Verfahren des Vorentwurfs aufrechterhalten werden, unabhängig der hierzu erfolgten Würdigung der Stadt. Dabei wurden zur Klärung sowie zur Würdigung entsprechender Aussagen und Vorwürfe fachliche Untersuchungen und Begutachtungen erarbeitet, die entsprechende Einwände entkräften und für Klarheit für alle Beteiligten in dieser Angelegenheit sorgen. **Dies bleibt jedoch in der erneuten Stellungnahme gänzlich unberücksichtigt!**

Aus diesem Grund sieht die Stadt Abensberg keine Veranlassung, die Würdigung aus dem zurückliegenden Verfahren zu ändern oder grundsätzlich davon abzuweichen. Die Aussagen bleiben somit inhaltlich uneingeschränkt bestehen und werden nochmals wie folgt dargelegt:

Zum Komplex Größe des Baugebietes:

Mit der beabsichtigten Baulandausweisung versucht die Stadt u.a. ihrem Verfassungsauftrag zur Schaffung von Wohnraum nachzukommen und dabei andere Schutzgüter wie Schutz von Natur und Landschaft, sparsamen Flächenumgang zu berücksichtigen. Ziel ist zur Deckung eines allgemein festzustellenden Wohnraumbedarfes im gesamten Stadtgebiet Abensberg beizutragen. Dies ist kommunale Pflichtaufgabe und grundsätzlich von öffentlichem Interesse. Es soll zur Erhaltung der Gesamtvitalität des Standortes nachkommenden Generationen ermöglicht werden, ihren dauerhaften Wohnsitz im Stadtgebiet von Abensberg zu sichern. Dazu bedarf es in Ergänzung von Lückenschließungen, Innenbereichsentwicklung und baulichen Nachverdichtungen im Bestand, auch der Ausweisung von Flächen am Ortsrand im Außenbereich unter Berücksichtigung des Anbindegebotes. Die fachliche Einschätzung, ob und in welchem Umfang für den Ortsteil Schwaighausen eine weitere Siedlungsentwicklung für angemessen befunden werden kann, unterliegt einer Vielzahl von Kriterien, die von der Kommune in Ergänzung zu den städtebaulichen Gesichtspunkten abgearbeitet wurden.

Zu diesen Kriterien zählen u. a. die Belange einer Grundstücksverfügbarkeit, der verkehrlichen und sonstigen Infrastruktur, der Topographie und der Geologie, des Immissions-schutzes, des Denkmalschutzes, des Natur und Artenschutz, Wasserschutz und andere gesetzlich verankerte Rahmenbedingungen.

Grundlage der Bedarfsfeststellung für eine weitere Siedlungsentwicklung ist eine Bedarfsanalyse die von der Stadt beauftragt wurde. Diese stellt einen erheblichen zusätzlichen Wohnflächen Bedarf fest.

Mit der vorliegenden Planung kann diesem Bedarf in einer angemessenen Größenordnung begegnet werden. Die Plan- Flächen stehen dabei sofort am Markt zur Umsetzung zur Ver-

fügung. Es wurden umfangreiche Abstimmungen, Einzeluntersuchungen im Vorfeld des Verfahrens vorgenommen, um die Umsetzbarkeit der Planungsabsicht zu prüfen. Die Stadt verfügt nicht über Alternativflächen und steht unter einem erheblichen, preistreibendem Nachfragedruck, der unter Abwägung der betroffenen Belange und geäußerten Einwänden zur Ausweisung im planlich dargestellten Umfang führt.

Dem Gebot des sparsamen Flächenumgangs und dem Belang der Vermeidung von atypischen gebietsunverträglichen Entwicklungen folgend, setzt der Plan auf eine umgebungstypische Baurechtsfestsetzung, setzt auf eine eher kleinteilige Parzellierung, setzt maßvolle Verdichtungsakzente durch Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser sowie eine zurückhaltende Flächenversiegelung. Darüber hinaus sind umfangreiche Maßnahmen in Bezug auf eine möglichst ökologische und klimaschonende Entwicklung verankert wie folgt:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen für Geh- und Radwege, Zufahrten und Zugängen sowie Plätzen, sowohl im öffentlichen, als auch privaten Bereich
- Festsetzung von Dachbegrünungen für Garagen, Carports und Nebengebäude
- Integration von öffentlichen Grünflächen als Maßnahme zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse am Standort sowie generell zur Entsiegelung
- Berücksichtigung bzw. Aufrechterhaltung vorhandener Gewässerläufe
- Umfangreiche Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen zur Steigerung der Artenvielfalt am Standort sowie zur Verbesserung des Mikroklimas
- Festsetzung von dezentralen Rückhalteeinrichtungen für das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen, auch zur eigenen Brauchwassernutzung
- Bereitstellung von externen Ausgleichsflächen zur Kompensation der Siedlungsentwicklung
- Zulässigkeit und Bereitstellung der Siedlungsentwicklung im Hinblick der Nutzung regenerativer Energien, Festsetzung von Mindestsolarflächen
- Ausweisung bzw. Integration eines umfassenden Wegenetzes zur ortsgebundenen Naherholung
- Integration von Aufenthaltsflächen in Form eines Quartiersplatzes als Treffpunkt sowie zur örtlichen Kommunikation

Für Schwaighausen führen diese Entwicklungen zu einem weiteren, auch gewollten Einwohner-zuwachs, der infrastrukturell gut bewältigt werden kann. Der gewählte Planungsansatz stellt sich auch im Interesse der Stadt und der potentiellen Käufer als ökonomisch (möglichst preisgünstig zu entwickelndes) Gesamtentwicklungskonzept eines stadtnahen Siedlungskomplexes dar. Wegen der naturbezogenen und wassertechnischen Situation erfährt die Entwicklung in Richtung Norden ihren endgültigen Abschluss. Ein weiteres Wachstum Richtung Norden kommt nicht in Betracht. Aus diesem Grund hält die Stadt an der geplanten Entwicklung fest. Eine Überfremdung des stadtnahen Siedlungsbereiches von Schwaighausen kann die Stadt gerade wegen des Bemühens um angepasste Baurechtsfestsetzung nicht feststellen.

Das beauftragte Gutachten prognostiziert ein Entwicklungspotential bzw. einen zusätzlichen Wohnraumbedarf in einer Größenordnung von 13,26 ha. Dabei übersteigt dieser Bedarf die marktverfügbaren Innenentwicklungspotentiale um rund 13 ha. Diese Schieflage erfordert weitere Flächen zur Wohnsiedlungsentwicklung. Diese Berechnungen ergeben sich für einen Mittelfrist- Bedarf bis 2031.

Der Untersuchungsbericht der Wohnraumbedarfsanalyse vom 28.06.2022 wird im weiteren Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Um die bereits früher absehbare weitere Standortentwicklung verkehrlich im Ortsteil zu integrieren bzw. eine leistungsfähige Zuwegung bzw. Erschließung zu ermöglichen, wurde hierfür aus Richtung Osten über die Schwaighausener Straße in deren Verlängerung, eine neue Erschließungsstraße als Zufahrt vorgesehen. Die vorhandenen innerörtlichen Ortsstraßen des Siedlungsbereiches wurden zur Vermeidung von Kollisionen und Überlastungen damit bewusst nicht als Hauptansatz der Neuerschließung herangezogen.

Um die Frage der Machbarkeit dieser neue Erschließungsstraße zu untersuchen und um den hierzu vorgebrachten Bedenken z.B. zum Schallimmissionsschutz und mögliche überproportionale Verkehrsbelastungen Rechnung zu tragen, hat die Stadt Abensberg eine schalltechnische Untersuchung erarbeiten lassen. Auf den Untersuchungsbericht vom April 2022, erarbeitet durch das Büro Hentschel Consult, Freising, wird verwiesen. Ebenso wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, um das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen zu analysieren. Auf den Untersuchungsbericht vom April 2022, erarbeitet durch das Büro Gevas, München, wird Bezug genommen.

Im Ergebnis sagen die beiden Gutachten aus, dass mit keinen unzumutbaren Überschreitungen bei den Verkehrslärmimmissionen zu rechnen ist und kein überhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Dies führt in der Bewertung zum Ergebnis, dass mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist.

Die einzuräumenden, durch nachfolgende Bautätigkeiten verursachten Emissionen sind als übliche, sozialadäquate natürliche Folgen und Belastungen zumutbar.

Die Verfahrensunterlagen werden um diese gutachtlichen Aussagen ergänzt. Die betreffen Gutachten bzw. Untersuchungsberichte, jeweils vom April 2022 werden im weiteren Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Mit der Trassenausweisung dieser neuen Zufahrtsstraße wird durch deren Lage und Anordnung eine angemessene, ausreichende Verkehrserschließung für die Siedlungserweiterung sichergestellt. Diese Einschätzung teilen offensichtlich auch die bisher beteiligten Fachstellen, die hinsichtlich der geplanten Erschließung keinerlei Bedenken oder Einwände vorgebracht haben.

Die gewählte Trassenführung ist im Sinne der Flächeneffizienz auf bereits zur Verfügung stehende Grundstücksflächen ausgerichtet und garantiert damit auch eine Umsetzung. Die Alternative über eine zusätzliche Außenbereichserschließung scheidet für die Stadt unter anderem wegen nicht Verfügbarkeit der Flächen und zusätzlicher Flächenversiegelung aus. Die bewusst mit Verschwenkungen arbeitende Planung soll eine gewisse Beruhigung des zu erwartenden Anliegerverkehrs sichern. Höhere Geschwindigkeiten sind daher anders als geradliniger Trassenverlauf daher kaum zu befürchten.

Eine Kollision mit dem festgesetzten Spielplatz, die den geplanten Trassenverlauf zwingend ausschließt, kann nicht festgestellt werden. Richtig ist, dass die im bestehenden Plangebiet ausgewiesene Ausgleichsfläche tangiert wird. Dieser Eingriff kann zulässig an anderer Stelle kompensiert werden. Ein Überplanungsverbot besteht nicht.

Die bestehende Zubringerstraße der Schwaighausener Straße wurde im Zuge der zurückliegenden Baugebietsentwicklungen ausgebaut und mit einem beleuchteten Geh- und Radweg versehen, der unmittelbar in den bestehenden Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße mündet und zwischenzeitig in Richtung Stadt durchgehend beleuchtet ist.

Diese Straße führt anders als ausgeführt nicht durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, sondern verläuft in leistungsfähiger Ausbaubreite auf eigener städtischer Flur. Diese Erschließungsstrasse wird zudem durch den zu erwartenden neuen Anliegerverkehr nicht überlastet.

Die alternativ vorgeschlagenen weiteren Straßenzugänge führen nach Sicht der Stadt zu ungewünschten Verkehrsverlagerungen, die auch nicht zwingend sinnvoll und erforderlich sind.

*Auch die vorgetragenen privaten Belange sind nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Dies bestätigen auch die Gutachten mit Blick auf die Bedenken und Forderungen zum Immissionsschutz und zum Verkehr. In Anbetracht der gegebenen Umstände sowie der Ergebnisse der begleitenden Fachgutachten stellt die Stadt Abensberg nun unwiderrufflich fest, dass die Argumentation von einer willkürlichen oder unzureichenden Erschließung bzw. Anbindung der Standortentwicklung nicht weiter aufrechterhalten werden kann. **Eine ausreichende sowie gesicherte Verkehrserschließung ist somit gegeben.***

Gleichzeitig sieht die Stadt die weiteren Forderungen in Bezug auf eine innerörtliche Anbindung für den Verkehr als haltlos und ungerechtfertigt. Ebenso ist die Errichtung von aktiven Lärmschutzanlagen nicht erforderlich.

Alternative Straßenführungen scheitern zudem an der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit. Dies wurde im bisherigen Planungsprozess untersucht und hinreichend behandelt.

Ergebnis:

Auf Grundlage der vorgenannten Aussagen und Beurteilungen, sowie der hierzu erarbeiteten Fachgutachten, hält die Stadt Abensberg an der Siedlungsausweisung und der Verkehrsführung fest.

- Einwender 4 vom 23.05.2023

Stellungnahme:

Erst einmal vielen Dank für die Einarbeitung der Aspekte, die der Energiekrise und existierender ökologischer Probleme sowie der Bodenbeschaffenheit Stichwort „wassersensibler Bereich“ geschuldet sind (Photovoltaik, Zisternen, Begrünung von Dächern).

Auch die Einplanung des „Quartiersplatzes“ ist eine Bereicherung. So gewinnt die Ansiedlung an Charme und Integrationsmöglichkeit.

Um das Dorfbild nicht nachhaltig negativ zu beeinträchtigen (siehe Anmerkung des Städtebaus), macht es aus städtebaulicher Sicht Sinn, die geplanten Mehrparteienhäuser umzustrukturieren:

Nr. 3 zweigeschossiges Doppelhaus, statt dreigeschossig

Nr.44/45 dreigeschossig

Nr. 47/48 dreigeschossig

Nr. 51 zweigeschossig

Außerdem möchte ich zu bedenken geben, dass die Zuwegung „Schwaighausen/Nord“ über wassersensibles Gebiet läuft. Dies erscheint mir hinsichtlich der Versickerung des Wassers bei Starkregen und langanhaltenden

Regenfällen sehr schwierig, da dies jetzt schon zu beobachten ist, obwohl das Gebiet unverbaut ist. Wild ablaufendes Wasser darf nicht zum Schaden Dritter werden (z.B. Überschwemmung von Feldern) (Siehe Text Bebauungsplan)

Auch die Verkehrsprobleme, die jetzt bereits existieren, werden mit dem Baugebiet um einiges verschärft. Die Abbiegesituation nach dem Ortsschild Abensberg auf der Kreisstraße in die Schwaighausener Straße ist neuralgisch. Auch hier ist eine Lösung nötig, da mit 50 Bauparzellen mit einer enormen Zunahme des Verkehrs zu rechnen ist.

Ebenso schwierig erscheint die soziale Infrastruktur. Denn wie bekannt, ist die Situation in Kindergärten und Schulen bereits jetzt in mehrfacher Hinsicht (Plätze und Personal) angespannt (ohne Baugebiet Sandharlanden und Schwaighausen).

In der aktuellen Situation hinsichtlich der Wärmeversorgung „Habecks Heizungsgesetz“ ist mir auch nicht klar, inwieweit dies Umsetzung finden kann.

Ich bitte Sie, diese Anregungen in die Diskussion einfließen zu lassen. Ich denke, dass dies nochmalig zu einer Verbesserung und höheren Akzeptanz des Baugebietes führen wird.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Einwender 4 wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat den Sachvortrag zur Kenntnis genommen und kommt nach sorgfältiger Abwägung zu folgendem Ergebnis:

In Ergänzung zur positiven Beurteilung hinsichtlich der Einplanung eines Quartiersplatzes sowie den ökologischen Maßnahmen im Gebiet, sieht die Stadt keine Veranlassung, die Planung im Hinblick der Lage und der Anordnung der betreffenden Baustruktur zu ändern. Auf die hierzu in der Planung sowie den bisherigen Beschlussfassungen getätigten Aussagen wird Bezug genommen. Diese werden uneingeschränkt aufrechterhalten.

Im Ergebnis lässt sich die gewählte baustrukturelle Entwicklung entsprechend fachlich begründen bzw. nachvollziehen. Dies wurde umfangreich dargelegt. Im Übrigen liegen von der Fachabteilung des Städtebaus beim Landkreis Kelheim im Entwurf keine Einwände

oder Bedenken zur Planung mehr vor. Auf diese Situation darf ausdrücklich hingewiesen werden.

Die Belange der Niederschlagswasserbeseitigung bzw. daraus resultierende Anforderungen zu Entwässerung, auch in Bezug auf entsprechende Starkregenereignisse, sind soweit erforderlich in der vorliegenden Planungsebene des Bebauungsplanes ausreichend gewürdigt.

Wie der Plandarstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowie den hierzu getroffenen Erläuterungen in der Begründung zu entnehmen ist, entwässert der gesamte östliche Randbereich in den bestehenden, offenen Gräben mit Ableitung in die nördlich im Bestand vorhandene Doline. Aufgrund der Aufrechterhaltung dieser Entwässerungsfunktionen, sowie aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, ist eine erhöhte Gefährdungslage nicht zu erwarten. In der Kombination einer offenen, natürlichen Grabenentwässerung, zusammen mit dezentralen Rückhalteeinrichtungen auf den jeweiligen Baugrundstücksflächen und entsprechenden Kanalbaumaßnahmen in Form eines Trennsystems mit eigenständiger Regenwasserkanalisation, hat die Stadt hier alle notwendigen und erforderlichen Maßnahmen ergriffen, um eine gesicherte Entwässerung zu garantieren. **Auf dies darf nochmals ausdrücklich hingewiesen werden.**

Auch die Thematik der Verkehrserschließung ist im laufenden Planungsprozess ausreichend dargelegt bzw. abgearbeitet. Mit der Errichtung einer neuen Zufahrtsstraße zur Baugebietserweiterung im Norden des Ortsteils, ist im Ergebnis eine ausreichende Verkehrserschließung sichergestellt, ohne dass hierdurch der Bestand in Schwaighausen in Mitleidenschaft gezogen wird. Auf die Aussagen in der Begründung zur Verkehrserschließung darf auch hier nochmals verwiesen werden.

In Bezug auf die sozialen Einrichtungen zur Kinderbetreuung sowie zum Bildungswesen wird gleichzeitig auf die umfangreichen Entwicklungsmaßnahmen der Stadt in dieser Hinsicht verwiesen. Diese beinhalten gleichzeitig den Standort in Schwaighausen. Eigene Einrichtungen im Ortsteil sind daher gegenwärtig nicht geplant und auch nicht erforderlich. Eine längerfristige Perspektive gilt es im Ergebnis im Hinblick der weiteren Einwohnerentwicklung abzuwarten.

Die Belange zur Erarbeitung einer kommunalen Wärmeversorgung hat die Stadt Abensberg zwischenzeitlich in Auftrag gegeben. Somit kommt Abensberg den zwischenzeitlich erlassenen Gesetzesvorschriften bereits uneingeschränkt nach. Entsprechende Ergebnisse werden der Bevölkerung rechtzeitig bekanntgegeben. In welchem Umfang dies Auswirkungen auf die vorliegende Baugebietsentwicklung hervorruft, bleibt abzuwarten.

Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen oder Einwände vorgebracht:

- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 18.04.2023

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

WICHTIG:

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg verwendet werden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Vielen Dank!

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Ihr Schreiben ist am 20.09.2021 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- 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, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz §68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Leitungsträgers der Telekommunikationseinrichtungen ergeht zur Kenntnis.

Bei den in der Stellungnahme getroffenen Aussagen handelt es sich überwiegend um Auflagen und Anforderungen, die im Zuge der Umsetzung des Gebietes zu berücksichtigen sind. Hierfür ist die Erschließungsplanung im Detail zuständig. Eine Abstimmung zu den genannten Themen erfolgt dann im Nachgang des Bauleitplanverfahrens auf dieser Planungsebene.

Inhaltlich sind diese Aussagen bereits in der Planung unter Ziffer 7.5-Telekommunikation in der Begründung abgearbeitet bzw. beinhaltet. Die Aussagen in der vorliegenden Stellungnahme werden jedoch nochmals abgeglichen und bei Bedarf entsprechend redaktionell ergänzt.

- Bayernwerk Netz GmbH vom 16.05.2023

Stellungnahme:

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

Mit dem Schreiben vom 24.09.2023 DNbNAd Wa 2470 , haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben. Den Stationsstandort für die neue Trafostation haben wir zur Kenntnis genommen.

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.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Energieversorgers ergeht zur Kenntnis.

Wie bereits in den Beschlussfassungen im laufenden Verfahren hierzu ausgesagt, werden durch das Vorhaben der Bestand, die Sicherheit sowie der Betrieb der vorhandenen Anlagen nicht gefährdet bzw. beeinträchtigt.

Bei den getroffenen Aussagen handelt es sich im Weiteren um Auflagen und Anforderungen, die im Zuge der Umsetzung des Gebietes zu berücksichtigen sind. Hierfür ist die Erschließungsplanung im Detail zuständig. Eine Abstimmung zu den genannten Themen erfolgt dann im Nachgang des Bauleitplanverfahrens auf dieser Planungsebene.

Inhaltlich sind diese Aussagen bereits in der Planung unter Ziffer 7.4-Energieversorgung in der Begründung abgearbeitet bzw. beinhaltet. Die Aussagen in der vorliegenden Stellungnahme werden jedoch nochmals abgeglichen und bei Bedarf entsprechend redaktionell ergänzt.

- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 10.05.2023

Stellungnahme 1:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.04.2023.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Stellungnahme 2:

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. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:

Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Beschluss:

Die Stellungnahme des Leitungsträgers der Telekommunikationseinrichtungen ergeht zur Kenntnis.

Bei den in der Stellungnahme getroffenen Aussagen handelt es sich überwiegend um Auflagen und Anforderungen, die im Zuge der Umsetzung des Gebietes zu berücksichtigen sind. Diese Auflagen sind inhaltlich bereits in der Planung unter Ziffer 7.5-Telekommunikation in der Begründung abgearbeitet bzw. beinhaltet. Die Aussagen in der vorliegenden Stellungnahme werden jedoch nochmals abgeglichen und bei Bedarf entsprechend redaktionell ergänzt.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht vom 15.05.2023

Stellungnahme:

Von Seiten des Sachgebietes 41 - Bauplanungsrecht bestehen bezüglich der geplanten Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Schwaighausen Nord“ weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.

Folgende Anmerkungen sollten jedoch im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

Die Festsetzung bezüglich der Abstandsflächen (Ziff. 4.2): Es sollte statt dem Begriff „bestehende“ Geländeoberfläche der Begriff „natürliche“ Geländeoberfläche verwendet werden.

Umweltbericht 2.13 Planungsalternativen:

Entgegen dem Abwägungsbeschluss zu diesem Punkt wurden im Umweltbericht keine ergänzenden Aussagen getroffen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Abt. des Bauplanungsrechts beim Landratsamt Kelheim wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Wie von der Fachbehörde angeregt, wird die Formulierung bei den Festsetzungen durch Text zu Ziffer 4.2-Abstandsflächen entsprechend korrigiert.

Im Umweltbericht erfolgt noch eine ergänzende Formulierung bzw. Aussage wie angemerkt als redaktionelle Ergänzung.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz vom 15.05.2023

Stellungnahme:

Die Stadt Abensberg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit der Bezeichnung „Schwaighausen-Nord“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet nördlich des Ortsteils Schwaighausen. Ehemals angedachte Sondergebietsflächen zur Nutzung regenerativer Energien werden hierdurch überplant. Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird mit Deckblatt 32 im Parallelverfahren geändert.

Zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung wurde ein schalltechnischer Kurzbericht des Ingenieurbüros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH (Projekt-Nr. 2516-2022 KB 01) vom 22.04.2022 vorgelegt. Hierin wurden die Auswirkungen der zu erwartenden Verkehrszunahme durch das Plangebiet einerseits und den Neubau der Erschließungsstraße andererseits an der bestehenden Wohnbebauung ermittelt und lärmimmissionsschutzfachlich beurteilt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwaighausen - Nord“ weder durch die Verkehrszunahme aus dem

Gebiet noch durch den Neubau der geplanten Erschließungsstraße schädliche Umweltwirkungen durch Verkehrsgeräusche für die bestehende Nachbarschaft verbunden sind. Von Seiten des technischen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Anmerkungen:

1. Textlicher Hinweis zum Immissionsschutz

Aus Sicht der Fachstelle ist die Aufnahme des folgenden textlichen Hinweises zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan empfehlenswert:

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) ist der LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in der aktualisierten Fassung vom 24.03.2020 zu beachten.

2. Geruchsimmissionen

Es ist nicht mit erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen ausgehend vom südlich gelegenen Schweinehaltungsbetrieb auf Fl.-Nr. 2387 zu rechnen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Schlosserei-Erweiterung“ wurde eine Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geruchsimmissionen (Gutachten des Ingenieurbüros Hock Farny Ingenieure ABB-4027-01/4027-01_E01 vom 03.04.2017) erstellt. Hieraus ist ersichtlich, dass an der am höchsten belasteten Wohneinheit im nunmehr vorgesehene Plangebiet mit einer maximalen Geruchshäufigkeit von 4% der Jahresstunden zu rechnen ist. Somit wird der maximal zulässige Immissionswert für ein allgemeines Wohngebiet von 10% deutlich unterschritten. Nach Rücksprache des Technischen Umweltschutzes mit dem Veterinäramt am 04.10.2021 sind die im Gutachten getroffenen Ansätze zur Tierbelegung auch zum jetzigen Zeitpunkt heranziehbar und als Ansatz auf der sicheren Seite zu werten.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Abt. Immissionsschutz beim Landratsamt Kelheim wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Zu 1. Textlicher Hinweis zum Immissionsschutz

Der von der Fachstelle vorgeschlagene Hinweis wird als redaktionelle Ergänzung in die Verfahrensunterlagen aufgenommen.

Zu 2. Geruchsimmissionen

Die Aussagen sowie die Beurteilung der Fachstelle in Bezug auf die Luftreinhaltung durch Geruchsimmissionen des landwirtschaftlichen Betriebes auf Fl.-Nr. 2387 ergehen zur Kenntnis. Im Ergebnis liegen diesbezüglich weiterhin keinerlei Beeinträchtigungen vor.

Dies wird redaktionell noch unter Ziffer 8.4-Geruchsimmissionen in die Begründung aufgenommen.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz vom 15.05.2023

Stellungnahme:

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir bitten folgende Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

- Im Westen des überplanten Bereiches befindet sich gemäß Flächennutzungsplan/Landschaftsplan und Grünordnungsplan keine Eingrünung des Wohngebietes auf öffentlichen Flächen. Die Umsetzung der Pflanzvorgaben des Grünordnungsplanes auf privaten Grundstücken werden oft nur unzureichend umgesetzt bzw. im Nachgang nicht mehr kontrolliert. Eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung auf öffentlicher Grünfläche sollte auch im westlichen Bereich des Baugebietes durch Festsetzung im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan sowie im Grünordnungsplan realisiert werden.
- Im Bereich des Spielplatzes und der ehemaligen Ausgleichsfläche (Bebauungsplan „Alte Schlosserei -Erweiterung“) sind aufgrund des Übergangsbereiches zur freien Natur ausschließlich autochthone Gehölze des Ursprungsgebietes „Fränkische Alb“ zu verwenden.
- Eingriffsregelung: mit der Kompensationsberechnung und der Abbuchung aus dem Ökokonto Abenstal - Wiesen südlich des EKZ“ besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Abbuchung der Flächen aus dem Ökokonto sind beim Landesamt für Umwelt anzuzeigen. Eine Bestätigung hiervon ist der unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln. Auf den abge-

buchten Ökokontoflächen ist ein regelmäßiges Monitoring durchzuführen, um die Entwicklung der Flächen zu den Zielzuständen „artenreiches Extensivgrünland“ und artenreiche seggen/binsenreiche Feucht- u. Nasswiese“ zu dokumentieren. Die Ergebnisse des Monitorings sind der unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Abt. Naturschutz beim Landratsamt Kelheim wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Wie bereits in den zurückliegenden Beschlussfassungen formuliert, sieht die Stadt Abensberg keine zwingende Notwendigkeit, den gesamten westlichen Rand des Siedlungsgebietes mit einer öffentlichen Grünfläche zu versehen.

Die Stadt Abensberg ist im Ergebnis der Auffassung, dass eine angemessene Ortsrandgestaltung mit Eingrünungsmaßnahmen auch auf privaten Flächen erfolgen kann.

In vorliegender Situation grenzt zudem ein Wirtschaftsweg als öffentliche Fläche an den Siedlungsbereich und stellt damit eine Begrenzung sicher. Darüber hinaus kann sich der Ortsteil Schwaighausen auch langfristig zu späteren Entwicklungszielen nach Westen bzw. Südwesten erweitern. Dies bedeutet im Ergebnis, dass der gegenwärtige Randbereich keinen abschließenden Ortsrandcharakter genießt, sondern lediglich eine Übergangslösung darstellt.

Weiter in Richtung Norden als abschließende Siedlungsentwicklung sind dann wieder öffentliche Grünflächen berücksichtigt, die eine endgültige Ortsrandgestaltung beinhalten.

Im Bereich des Kinderspielplatzes sowie der ehemaligen Ausgleichsfläche kommt die Stadt der Anregung der UNB entgegen und nimmt diesbezüglich eine entsprechende redaktionelle Anpassung der Planungsaussagen vor.

Mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie der Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt besteht Einverständnis. Die weiter genannten Punkte werden bei Umsetzung entsprechend berücksichtigt.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitsamt vom 15.05.2023

Stellungnahme:

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

1. Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Abensberg sichergestellt.

2. Abwasserentsorgung:

Vorgesehen ist die Abwasserbeseitigung im Trennsystem.

Die Abwasserentsorgung wird durch einen Anschluss an das öffentliche Abwassersystem als gesichert betrachtet.

3. Altlasten:

Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Wir empfehlen einen Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Kelheim. Sollten sich während der Baumaßnahmen Hinweise auf Altlasten ergeben ist dies neu zu bewerten.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Abt. Gesundheitswesen beim Landratsamt Kelheim wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Zu 1. Trinkwasserversorgung:

Ein Anschluss des gesamten Siedlungsgebietes an die zentrale Wasserversorgung kann sichergestellt werden.

Zu 2. Abwasserentsorgung:

Wie in den Planungsaussagen der Begründung unter Ziffer 7.2.2-Abwasserbeseitigung bereits formuliert, ist die gesamte Abwasserbeseitigung grundsätzlich als gesichert zu betrachten. Hierzu hat im Vorfeld des Verfahrens eine aufwendige Untersuchung bzw. Vorabstimmung auf Ebene der Erschließungs- und Entwässerungsplanung stattgefunden.

Auf die Erläuterungen in der Planung wird hierzu Bezug genommen.

Zu 3. Altlasten:

Gemäß den Aussagen in der Planung unter Ziffer 9-Altlasten in der Begründung sowie unter Ziffer 7-Abfallrecht/ Altlasten der Hinweise durch Text am Plan ist zu entnehmen, dass ein entsprechender Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises selbstverständlich vorgenommen wurde. Dies bedarf im Ergebnis keiner zusätzlichen Änderungen oder Ergänzungen.