

Bebauungs- und Grünordnungsplan „GI Marzill“;  
Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 30.08.2017 bis 20.09.2017 statt. Es wurden Einwände bzw. Anregungen geäußert.

1. Schreiben vom 08.09.2017 (1 Bürger) und 14.09.2017 (25 Bürger)

Die Bevölkerung der Ortschaften Marzill, Ober- und Unterempfenbach ist grundsätzlich gegen die Erweiterung des Industriegebietes Marzill. Wir befürchten zunehmenden Verkehr, Emissionen und nächtlichen Lärm. Die Ansiedlung einheimischer Gewerbebetriebe würden wir begrüßen.

**- Mit 6 : 2 Stimmen -**

**Beschluss:**

Zum Verkehr:

Das Verkehrsaufkommen auf der St 2049 lag bei der Verkehrszählung 2010 bei 7.782 Kfz pro Tag, davon 809 Kfz-Schwerverkehr und liegt damit über dem Bezirksdurchschnitt für Staatsstraßen in Niederbayern mit 3.492 Kfz pro Tag, davon 264 Kfz-Schwerverkehr. Durch das geplante Industriegebiet ist hierbei keine Erhöhung, sondern voraussichtlich eine kleinräumige Verlagerung der überörtlichen Verkehrsbewegungen ohne Beeinträchtigung der Siedlungsgebiete zu erwarten.

Zum Lärm:

Den Belangen des Immissionsschutzes und der Berücksichtigung der Vereinbarkeit der beiden Nutzungen Wohnen und Industriegebiet wird seitens der Stadt Mainburg eine besondere Bedeutung beigemessen. Daher wurde ein Fachbüro beauftragt. Mit Datum vom 13.02.2017 wurde vom Ing. Büro Hoock-Farny ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses kommt zum Ergebnis, *dass die im Bebauungs- und Grünordnungsplan „angegebenen Emissionskontingente der Tagwerte mit 65 bzw. 67 dB und v.a. die Nachtwerte mit 50 bzw. 52 dB für eine übliche industrielle Nutzungen als gut geeignet bezeichnet werden können.“*

Bei vollständiger Ausschöpfung der oben genannten Emissionskontingente im geplanten Industriegebiet Marzill sind die zu erwartenden Geräuscentwicklungen auf die nächstgelegenen Wohnbebauungen errechnet worden. Diese liegen alle tags- und nachtsüber unter den für Misch- und Dorfgebiete zulässigen Werten. Somit werden die Richtwerte nach TA-Lärm an den schutzbedürftigen Wohngebäuden im Umfeld sicher eingehalten.

Zu einheimischen Gewerbebetrieben:

Dieser Wunsch wird auch seitens der Stadt Mainburg geteilt. Allerdings ist derzeit aufgrund von Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) und der Darstellung im Flächennutzungsplan als Industriegebiet (GI) ausschließlich die Ausweisung eines Industriegebietes mit Zulässigkeit nachstehender, der sog. Atypik entsprechenden Nutzungen, möglich:

- *ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,*
- *ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden“.*

Insgesamt werden die seitens der Bürger genannten Belange in ihrer Bedeutung insbesondere für lebenswerte Dörfer und gesunde Wohnstandorte gewürdigt. Gleichwohl hält die Stadt Mainburg an der derzeitigen Planung fest und stützt sich hierbei auf folgende Begründungen:

- Der Standort ist in verkehrsgünstiger Lage nahe Autobahnanschluss Mainburg (1,5 km entfernt),
- Nähe zur Firma Braas, hierdurch attraktiver Standort für Industriebetriebe, zugleich bestehende landschaftliche Vorbelastung / erheblicher Schwerlastverkehr (auch durch Kiesabbau im Süden),
- es gilt, die Anforderungen der Atypik gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) zu erfüllen (s.o),
- die Nähe zu den benachbarten Wohngebäuden ist verträglich (siehe Aussagen des Schalltechnischen Gutachten, s. o.),
- Planung ausgedehnter Pflanzungen als optisch raumwirksamer Sichtschutz in Verbindung mit der eingetieften Lage der Industriebaukörper zu den benachbarten Siedlungsgebieten,
- der weitgehend ungestörte Landschaftsraum des Empfenbaches und das bewegte Hügelland (Wälder, Hecken- und Rankenlandschaft) Richtung Süden wird geschont und als Retentionsraum naturnah weiter entwickelt.

## 2. Schreiben vom 19.09.2017 (8 Bürger)

Ich begrüße es wirklich sehr, wenn in dem oben genannten Bereich ein Gewerbegebiet geschaffen und ausgewiesen wird, unsere Stadt wächst und floriert. Die oben genannten Flächen nun im Bebauungsplan als Industriegebiet auszuschreiben, bin ich strikt dagegen, so wie auch der generelle Tenor der hier ansässigen Bevölkerung ist.

Gewerbegebiet ja, Industriegebiet Nein!

Die emissionsrechtlichen Aspekte eines Industriegebietes, die weitere Verschärfung der Verkehrsproblematik, die Trinkwasser-/Abwasserproblematik, um die wichtigsten zu nennen. Was ich nicht ganz nachvollziehen kann, ist, dass aus der ganzen Bio-Gas-Thematik nicht wichtige Schlüsse gezogen werden. Das Industriegebiet liegt im Westen von Mainburg-Unterempfenbach, zu Beginn des Empfenbach-Tales. Somit treibt der vorherrschende West-Wind alle Emissionen sofort zu uns, verzögert (und abgeschwächt) auch nach Mainburg.

Weiterhin sind wir schon jetzt in den Stoßzeiten mit dem Verkehr am Limit! (Vielen Dank hier an dieser Stelle für die Verkehrsinseln, und die 30er Zone bei der Bushaltestelle, die das Leben unserer Kinder sicherer machen.).

Die andauernden Diskussionen über die Zubringer-Boliden der Biogasanlage und die generellen Erfahrungen mit der Biogas-Anlage (Planungsversprechen versus jahrelange Realität) zeigen hier doch ein gutes Bild. Ich denke, dass sehr viele Mainburger Pendler auf ihrem täglichen Weg zur Arbeit via A9 sehr wohl erkannt haben, dass die Stadt Mainburg hier in der Vergangenheit mit einem blauen Auge davon gekommen ist. Wäre diese Anlage, wie geplant und von den Fachleuten vorgestellt, in Marzill errichtet worden, hätte die Geruchsproblematik nicht nur in „Empfenbach“, sondern auch am Mainburger Marktplatz und darüber hinaus, die Richtigkeit der „Empfenbacher“ Kritik sicherlich mehrmals im Monat eindrücklich bewiesen.

Also bitte ich ausdrücklich, die gemachten Erfahrungen nun hier einfließen zu lassen und gleich die oben genannten Grundstücke als Gewerbegebiet auszuweisen.

**- Mit 6 : 2 Stimmen -**

### **Beschluss:**

Zum Verkehr:

Das Verkehrsaufkommen auf der St 2049 lag bei der Verkehrszählung 2010 bei 7.782 Kfz pro Tag, davon 809 Kfz-Schwerverkehr und liegt damit über dem Bezirksdurchschnitt für Staatsstraßen in Niederbayern mit 3.492 Kfz pro Tag, davon 264 Kfz-Schwerverkehr. Durch das geplante Industriegebiet ist hierbei keine Erhöhung, sondern voraussichtlich eine kleinräumige Verlagerung der überörtlichen Verkehrsbewegungen ohne Beeinträchtigung der Siedlungsgebiete zu erwarten.

Zum Lärm:

Den Belangen des Immissionsschutzes und der Berücksichtigung der Vereinbarkeit der beiden Nutzungen Wohnen und Industriegebiet wird seitens der Stadt Mainburg eine besondere Bedeutung beigemessen. Daher wurde ein Fachbüro beauftragt. Mit Datum vom 13.02.2017 wurde vom Ing. Büro Hoock-

Farny ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses kommt zum Ergebnis, *„dass die im Bebauungs- und Grünordnungsplan „angegebenen Emissionskontingente der Tagwerte mit 65 bzw. 67 dB und v.a. die Nachtwerte mit 50 bzw. 52 dB für eine übliche industrielle Nutzungen als gut geeignet bezeichnet werden können.“*

Bei vollständiger Ausschöpfung der oben genannten Emissionskontingente im geplanten Industriegebiet Marzill sind die zu erwartenden Geräuscentwicklungen auf die nächstgelegenen Wohnbebauungen errechnet worden. Diese liegen alle tags- und nachtsüber unter den für Misch- und Dorfgebiete zulässigen Werten. Somit werden die Richtwerte nach TA-Lärm an den schutzbedürftigen Wohngebäuden im Umfeld sicher eingehalten.

Zu Trinkwasser/Abwasser:

Den Belangen Trinkwasser/Abwasser wird seitens der Stadt Mainburg eine besondere Bedeutung beigemessen. Daher wurde ein Fachbüro beauftragt. Mit Datum vom 09.05.2017 wurde vom Ing. Büro Dr. Blasy – Dr. Overland ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt. Dieses kommt zu folgenden Ergebnissen: *„Es ist festzustellen, dass die derzeit mittlere bis hohe Schutzfunktion der Deckschichten (gem. Klassifikation nach HÖLTING ET AL.) weitgehend auf eine geringe bis mittlere Schutzfunktion reduziert wird. Da das geplante Industriegebiet nicht im Zustrom einer Trinkwassergewinnungsanlage liegt, sind keine negativen Auswirkungen zu besorgen.“*

*„Weiter werden im erstellten Hydrogeologischen Gutachten Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gemacht und Lösungsmöglichkeiten der dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers für eine Parzellengröße von 3,8 ha aufgezeigt.“*

Zu einheimischen Gewerbebetrieben:

Dieser Wunsch wird auch seitens der Stadt Mainburg geteilt. Allerdings ist derzeit aufgrund von Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) und der Darstellung im Flächennutzungsplan als Industriegebiet (GI) ausschließlich die Ausweisung eines Industriegebietes mit Zulässigkeit nachstehender, der sog. Atypik entsprechenden Nutzungen, möglich:

- *ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,*
- *ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden“.*

Insgesamt werden die seitens der Bürger genannten Belange in ihrer Bedeutung insbesondere für lebenswerte Dörfer und gesunde Wohnstandorte gewürdigt. Gleichwohl hält die Stadt Mainburg an der derzeitigen Planung fest und stützt sich hierbei auf folgende Begründungen:

- Der Standort ist in verkehrsgünstiger Lage nahe Autobahnanschluss Mainburg (1,5 km entfernt),
- Nähe zur Firma Braas, hierdurch attraktiver Standort für Industriebetriebe, zugleich bestehende landschaftliche Vorbelastung / erheblicher Schwerlastverkehr (auch durch Kiesabbau im Süden),
- es gilt, die Anforderungen der Atypik gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) zu erfüllen (s.o),
- die Nähe zu den benachbarten Wohngebäuden ist verträglich (siehe Aussagen des Schalltechnischen Gutachten, s. o.),
- Planung ausgedehnter Pflanzungen als optisch raumwirksamer Sichtschutz in Verbindung mit der eingetieften Lage der Industriebaukörper zu den benachbarten Siedlungsgebieten,
- der weitgehend ungestörte Landschaftsraum des Empfenbaches und das bewegte Hügelland (Wälder, Hecken- und Rankenlandschaft) Richtung Süden wird geschont und als Retentionsraum naturnah weiter entwickelt.

## II. Beteiligung der Behörden

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 30.08.2017 bis 20.09.2017 statt. Insgesamt wurden 25 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

### 1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Abteilung Landwirtschaft
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Abteilung Forsten
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Landesfachgeschäftsstelle Nürnberg
- Energie Südbayern GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH
- Landesbund für Vogelschutz e. V.
- Staatliches Bauamt Landshut, Abteilung Straßenbau

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

### 2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 14.09.2017
- IHK Regensburg, Schreiben vom 08.09.2017
- Regierung von Niederbayern, Sachgebiet 24, Schreiben vom 06.09.2017
- Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 08.09.2017
- Landratsamt Kelheim, Kreisbrandrat, Schreiben vom 12.09.2017
- Landratsamt Kelheim, kommunales Abfallrecht, Schreiben vom 12.09.2017
- Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, Schreiben vom 12.09.2017
- Landratsamt Kelheim, Naturschutz, Schreiben vom 12.09.2017
- Landratsamt Kelheim, Wasserrecht, Schreiben vom 12.09.2017
- Landratsamt Kelheim, Städtebau, Schreiben vom 12.09.2017
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, Schreiben vom 28.08.2017
- Wasserwirtschaftsamt Landshut, Schreiben vom 18.09.2017

### 3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

#### 3.1 Schreiben der Bayernwerk AG vom 22.08.2017

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 der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Je nach Leistungsbedarf kann die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp, ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist.

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.

Zudem verweisen wir auf die hierzu bereits abgegebenen Stellungnahmen.

**- Mit 7 : 1 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Bayernwerk AG wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange der bisherig abgegebenen Stellungnahmen sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan „GI Marzill“, sowie in der dazugehörigen Begründung bereits eingearbeitet.

3.2 Schreiben der Telekom vom 23.08.2017

Zur Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 08.06.2016 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:

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

**- Mit 7 : 1 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH zur Beachtung des Merkblattes „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ wird zur Kenntnis genommen.

3.3 Schreiben der Pledoc GmbH im Auftrag von Open Grid Europe GmbH vom 24.08.2017

Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Pledoc GmbH im Auftrag von Open Grid Europe GmbH wird zur Kenntnis genommen.

### 3.4 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Immissionsschutz vom 12.09.2017

Aufgrund der prekären Personalsituation bezüglich der Umweltingenieure beim Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz kann bis auf weiteres bei Bauleitplanverfahren keine fachliche Stellungnahme abgegeben werden. Auf das Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 24.04.2017 wird Bezug genommen. Sollte aus Sicht der Gemeinde hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes Handlungsbedarf bestehen, empfehlen wir eine gutachterliche Abklärung.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen.

Im vorangegangenen Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz folgende Aussagen in Form der Stellungnahme vom 06.07.2017 getroffen:

*„Die Fachstelle Immissionsschutz gab zur ersten Fachstellenbeteiligung eine Stellungnahme zum Thema Schallschutz und Störfallverordnung ab.*

#### 1. Schallschutz

*Ein schalltechnisches Gutachten des Ing. Büro Hook-Farny vom 13.02.2017 (Projekt. Nr. MBG-3804-01/3804-01\_E01.0.docx) liegt nun zur fachlichen Plausibilitätsprüfung vor. Im Rahmen der Emissionskontingentierung wurde die Vorbelastung durch die Firma Braas berücksichtigt. Zudem wurde bereits für eine etwaige Erweiterung östlich des nun vorgesehenen Bebauungsplanes eine „Vorbehaltsfläche“ schalltechnisch aufgenommen. Diese Vorbehaltsfläche ist nicht Teil des Bebauungsplanes „GI Marzill“. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten werden bzw. werden um mind. 10 dB(A) unterschritten.*

*Das Gutachten ist aus fachlicher Sicht plausibel.*

*Die im Gutachten genannten schalltechnischen Festsetzungsvorschläge wurden in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan festgehalten.*

#### 2. Störfallverordnung:

*Im Geltungsbereich wurden Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, ausgeschlossen.*

*Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken.“*

Den Handlungsempfehlungen bzw. Einwänden des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz wurde vollumfänglich nachgekommen. Von Seiten der Stadt Mainburg besteht somit kein Handlungsbedarf mehr.