

Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 131 für den Bereich "GE/MI Köglmühle" und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "GE/MI Köglmühle" mit Deckbl.-Nr. 5;
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 15.07.2020 bis 19.08.2020 statt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Einwände erhoben.

II. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 15.07.2020 bis 19.08.2020 statt. Insgesamt wurden 22 Fachstellen und 4 Nachbarkommunen am Verfahren beteiligt mit folgendem Ergebnis:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Autobahndirektion Südbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
- Erdgas Südbayern
- Industrie- und Handelskammer
- Kreisheimatpflegerin Monika Kaltner
- Landesbund für Vogelschutz
- Staatliches Bauamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau
- Gemeinde Rudelzhausen
- Markt Wolnzach

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen bzw. Nachbarkommunen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 15.07.2020
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 05.08.2020
- Bayerischer Bauernverband vom 23.07.2020
- Polizeidirektion Mainburg vom 06.08.2020
- Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege vom 13.08.2020
- Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung vom 13.08.2020
- Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht staatlich vom 13.08.2020
- Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht vom 13.08.2020
- Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht kommunal vom 13.08.2020
- Stadt Geisenfeld vom 20.07.2020
- VG Mainburg vom 20.07.2020

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen oder Einwände vorgebracht:

- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 13.08.2020
- Bayernwerk Netz GmbH vom 28.07.2020
- DB Energie GmbH vom 28./29.10.2020
- Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut vom 17.08.2020
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 05.08.2020
- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 10.08.2020
- Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht/Bauordnungsrecht vom 13.08.2020
- Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau vom 13.08.2020
- Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz vom 13.08.2020
- Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht vom 13.08.2020
- Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisbrandrat vom 13.08.2020
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 12.08.2020

3.1 Schreiben Deutsche Telekom Technik GmbH vom 13.08.2020 (BLP, FLNP, LP)

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

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 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.
Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Die Telekom hat keine Einwände gegen die Planung. Es befinden sich hochwertige TK-Linien innerhalb des Geltungsbereiches. Der Bestandsplan sowie die Hinweise ergehen zur Kenntnis und werden in die Begründung unter Ziffer 8.5 Telekommunikation ergänzt.

3.2 Schreiben Bayernwerk Netz GmbH vom 28.07.2020 (BLP, FLNP, LP)

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. 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 6 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. 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. Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich, weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Je nach Leistungsbedarf könnte 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 zu unseren Gunsten zu sichern ist. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Für eventuelle

Rückfragen steht Ihnen das Kundencenter Pfaffenhofen gerne zur Verfügung.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Die öffentliche Erschließung ist im Bestand bereits vorhanden. Dennoch können durch geänderte Ein- und Ausfahrten im öffentlichen Straßengrund Anpassungen nötig werden. Die Hinweise hierzu ergehen zur Kenntnis und werden in die Begründung mit aufgenommen. Die Hinweise und Anmerkungen zu den Kabelhausanschlüssen und zu den Privatgrundstücken werden ebenso in die Begründung mit aufgenommen.

Die Fachstelle wünscht sich im Zuge der Energiewende weitere Trafostationsstandorte zu berücksichtigen. Hierfür wird in der Plandarstellung ein weiterer Trafostationsstandort auf öffentlichem Grund bereitgestellt.

3.3 Schreiben DB Energie GmbH vom 28./ 29.10.2020 (FLNP, LP)

Stellungnahme vom 28.10.2020:

Vorbemerkung:

In der Begründung zu o.g. Flächennutzungsplan werden Aussagen zur 110-kV- Bahnstromleitung getroffen, welche zum Teil nicht von uns stammen. Um Missverständnissen in sicherheitsrelevanten Angelegenheiten vorzubeugen, raten wir dringend dazu, sämtliche Aussagen zur 110-kV-Bahnstromleitung zu streichen und diese ausschließlich durch folgende Punkte zu ersetzen:

1. Wir haben den o.g. Flächennutzungsplan auf die Belange der DB Energie GmbH — hier: 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) — hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft. Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die 201028 Ba 417 6396-6398 FNP Deckblatt 131 o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 21 m bezogen auf die Leitungssachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

2. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

3. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Schutzstreifens mit Nutzungseinschränkungen bzgl. Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs-, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz-, Signal-, Werbe-, Leitungs- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden usw.) und Bepflanzungen im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zu rechnen ist. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben von üNN-Höhen (z.B. für Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.

4. Die Standsicherheit des Mastes Nr. 6397 muss gewahrt bleiben. Innerhalb eines Radius von 9 m um die Mastmitte dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Bohrungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen sowie Verkehrswege und Parkplätze nicht durchgeführt/ausgewiesen werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.

5. Die Zufahrt zu den Masten der o.g. Bahnstromleitung muss jederzeit für Lkw uneingeschränkt gewährleistet sein (ggf. notwendige Schleppkurven müssen für langsam fahrende 3-Achser-Lkw ausreichend dimensioniert sein).

6. Änderungen des Geländeniveaus - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.) dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung. Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur

Bebauung geben, von unseren 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Für Rückfragen oder weitere Auskünfte stehen wir ihnen gerne zur Verfügung.

Stellungnahme vom 29.10.2020:

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstimmungnahme zur o. g. Bauleitplanung.

Die Bauleitplanung liegt im Einflussbereich der 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 417 Landshut Vohburg, zwischen den Masten Nr. 6396 und 6398.

Die Stellungnahme der DB Energie GmbH vom 28.10.2020 mit Zeichen I.ET-S-S-3 Ba (417) liegt diesem Schreiben als Anlage bei und ist zwingend zu beachten.

Aus den eingereichten Unterlagen geht nicht hervor, ob auf den betroffenen Flurstücken / Baugrundstück Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG oder mit ihr nach § 15 AktG verbundener Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen, etc.) bestehen (Grundbuchauszüge o.ä.). Sämtliche bestehende Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind- sind vom Vorhabenträger und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.

Es wurde im Rahmen der Stellungnahme zum Bauantrag nicht geprüft, welche DB-Rechte auf dem Baugrundstück vorliegen. Liegt ein entsprechender Sachverhalt vor, so sind die Unterlagen durch den Bauherrn entsprechend aufzubereiten und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an die Mitarbeiterin des Kompetenzteams Baurecht, Frau Dailidenaite, zu wenden.

+++++++ Wir bitten um Beachtung, dass wir trotz der aktuellen Corona-Virus-Pandemie bemüht sind, die Bearbeitung der Beteiligungen der DB AG und ihrer Konzernunternehmen im Rahmen von Planungs- und Bauvorhaben Dritter innerhalb der gesetzlichen bzw. behördlichen Fristen zu bearbeiten, dies aber aufgrund der aktuellen Situation nicht durchgehend gewährleistet werden kann.

Wir bitten diesbezüglich um Verständnis und um Berücksichtigung in den betroffenen Verfahren.

+++++++

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahmen der DB Energie GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Die Aussagen zur 110-kV-Bahnstromleitung in der Begründung zur Flächennutzungs-Fortschreibung werden gemäß den genannten Anmerkungen und Hinweisen geändert.

Zu Punkt 3 erfolgt folgende Würdigung:

Die Stadt erkennt, dass eine Beschränkung der Bauhöhe notwendig ist. Dies ist im Bebauungsplan zu regeln. Die exakten maximalen Gebäudehöhen ü.NN. sind im Zuge der nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Einzelbaugenehmigung abzuklären und im Detail mit der DB-Energie abzustimmen. Auf die Aussagen im B-Plan wird hier verwiesen.

3.4 Schreiben DB Energie GmbH vom 28./29.10.2020 (BLP)

Stellungnahme vom 28.10.2020:

Vorbemerkung:

In der Begründung sowie in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen zu o.g. Bebauungsplan werden Aussagen zur 110-kV-Bahnstromleitung getroffen, welche zum Teil nicht von uns stammen. Um Missverständnissen in sicherheitsrelevanten Angelegenheiten vorzubeugen, raten wir dringend dazu, sämtliche Aussagen zur 110-kV-Bahnstromleitung in der Begründung sowie in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen zu streichen und diese ausschließlich durch folgende Punkte zu ersetzen:

1. Wir haben den o.g. Bebauungsplan auf die Belange der DB Energie GmbH - hier: 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft. Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 21 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.
2. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.
3. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs-, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- Signal-, Werbe-, Leitungs- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen uns deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in Meter üNN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich. Da konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Situierung mit Bezugshöhen über NN sowie insbesondere über die genaue Dachausführung bei Gebäuden einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen usw.) fehlen, ist nur eine pauschale Aussage über Bauhöhenbeschränkungen möglich. Da bereits in weiten Teilen der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufenster Bebauungen existieren, konkretisieren wir im Weiteren zum jetzigen Zeitpunkt nur für den im Bebauungsplan geplanten Bereich (SO 4) die Höhenbeschränkungen für Gebäude einschließlich aller An- und Aufbauten. Um Unfälle durch unzulässige Annäherung an die Bahnstromleitung zu vermeiden, dürfen im Bereich SO 4 die im folgenden genannten Höhenkoten über NN innerhalb des o.g. Schutzstreifens von Gebäuden einschließlich aller An- und Aufbauten nicht überschritten werden.

Von Mast Nr. (Mastmitte=Längenstation 0 m)	Längs der Leitungsachse in Richtung Mast-Nr.	Längenstation [m]		Schutzstreifen bezogen auf die Leitungsachse [m]	Maximale Gebäudehöhe einschließlich aller An- und Aufbauten [m] üNN
		von	bis		
6397	6398	0	50	2x 21	434,5
6397	6398	50	80	2x 21	431,5

Diese üNN-Höhen wurden ermittelt unter Zugrundelegung des größtmöglichen Ausschwings der Seile und des maximal zulässigen Seildurchhangs im betroffenen Bereich.

4. Für Bauwerke innerhalb des o.a. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

5. Es ist vom zukünftigen Bauherrn/Antragsteller zu prüfen, ob aufgrund geplanter Verkehrsführungen der Mast Nr. 6397 durch einen geeigneten Anfahrtschutz gegen Anprall gesichert werden muss.

6. Die Standsicherheit des Mastes Nr. 6397 muss gewahrt bleiben. Innerhalb eines Radius von 9 m um die Mastmitte dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Bohrungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen sowie Verkehrswege und Parkplätze nicht durchgeführt/ausgewiesen werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.

7. Die Zufahrt zu den Masten der o.g. Bahnstromleitung muss jederzeit für Lkw uneingeschränkt gewährleistet sein (ggf. notwendige Schleppkurven müssen für langsam fahrende 3-Achser-Lkw ausreichend dimensioniert sein). Die Lkw-Zufahrt ist im Bebauungsplan darzustellen.

8. Änderungen des Geländeniveaus - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.) dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

9. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen,

10. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher — ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von unseren 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromleitung innerhalb des o.g. Schutzstreifens ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei uns durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind uns anschließend vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Die Bauvoranfrage/der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die üNN-Höhen des geplanten Bauwerks einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen usw.) beinhalten.

Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Für Rückfragen oder weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stellungnahme vom 29.10.2020:

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstimmungnahme zur o. g. Bauleitplanung.

Die Bauleitplanung liegt im Einflussbereich der 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 417 Landshut - Vohburg, zwischen den Masten Nr. 6396 und 6398.

Die Stellungnahme der DB Energie GmbH vom 28.10.2020 mit Zeichen I.ET-S-S-3 Ba (417) liegt diesem Schreiben als Anlage bei und ist zwingend zu beachten.

Aus den eingereichten Unterlagen geht nicht hervor ob auf den betroffenen Flurstücken / Baugrundstück Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG oder mit ihr nach § 15 AktG verbundener Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen, etc.) bestehen (Grundbuchauszüge o.ä.). Sämtliche bestehende Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns —auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind - sind vom Vorhabenträger und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.

Es wurde im Rahmen der Stellungnahme zum Bauantrag nicht geprüft, welche DB-Rechte auf dem Baugrundstück vorliegen. Liegt ein entsprechender Sachverhalt vor, so sind die Unterlagen durch den Bauherrn entsprechend aufzubereiten und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an die Mitarbeiterin des Kompetenzteams Baurecht, Frau Dailidenaite, zu wenden.

+++++++ Wir bitten um Beachtung, dass wir trotz der aktuellen Corona-Virus-Pandemie bemüht sind, die Bearbeitung der Beteiligungen der DB AG und ihrer Konzernunternehmen im Rahmen von Planungs- und Bauvorhaben Dritter innerhalb der gesetzlichen bzw. behördlichen Fristen zu bearbeiten, dies aber aufgrund der aktuellen Situation nicht durchgehend gewährleistet werden kann.

Wir bitten diesbezüglich um Verständnis und um Berücksichtigung in den betroffenen Verfahren.
+++++++

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahmen der DB Energie GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Die Aussagen zur 110-kV-Bahnstromleitung im Bebauungsplan und insbesondere in der Begründung zum Bebauungsplan werden gemäß den genannten Anmerkungen und Hinweisen geändert. Die Hinweise unter Punkt 1 bis 10 werden nahezu unverändert übernommen.

Zu Punkt 3 erfolgt folgende Würdigung:

Die Stadt erkennt, dass eine Beschränkung der Bauhöhe notwendig ist. Der Bebauungsplan kann hierzu jedoch nur bedingt verbindliche Aussagen treffen. Die exakten maximalen Gebäudehöhen ü.NN. sind im Zuge der nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Einzelbaugenehmigung abzuklären und im Detail mit der DB-Energie abzustimmen. Die seitens der DB Energie aufgezeigten Höhen für das SO 4 werden in die Hinweise übernommen.

Die weiteren Anmerkungen der DB AG, DB Immobilien ergehen zur Kenntnis und diese werden mit den bereits getroffenen Hinweisen durch Text am Plan sowie den Aussagen in der Begründung abgeglichen und ggf. ergänzt.

3.5 Schreiben Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut vom 17.08.2020 (FLNP, LP)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 131 sowie die Änderung des Bebauungsplanes „GE/MI Köglmühle“ mit Deckblatt Nr. 5. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bereits vorhandenen Gewerbebetriebes (Lebensmitteldiscounter) sowie die Etablierung eines Fachmarktzentrums geschaffen werden. Nach Mitteilung der Regierung von Niederbayern kann jedoch erst auf Basis einer weiteren Konkretisierung der textlichen Festsetzungen abschließend geprüft werden, ob die Planung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes bestehen keine Bedenken gegen die Planung, falls die Vorgaben der Regierung von Niederbayern, Sachgebiet Landes- und Regionalplanung, entsprechend berücksichtigt werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Region 13 Landshut wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Die Fachstelle verweist auf die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, welche eine Konkretisierung der textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung im SO fordert. Dazu kann folgendes ausgesagt werden:

Eine detaillierte Regelung der vorgenannten Forderungen kann ausschließlich auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes erfolgen. Die Nutzungszuordnung auf dieser Planungsebene verbleibt unberührt.

Auf die Beschlussfassung zum Bebauungsplan wird daher verwiesen.

3.6 Schreiben Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut vom 17.08.2020 (BLP)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 131 sowie die Änderung des Bebauungsplanes „GE/MI Köglmühle“ mit Deckblatt Nr. 5. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bereits vorhandenen Gewerbebetriebes (Lebensmitteldiscounter) sowie die Etablierung eines Fachmarktzentrums geschaffen werden. Nach Mitteilung der Regierung von Niederbayern kann jedoch erst auf Basis einer weiteren Konkretisierung der textlichen Festsetzungen abschließend geprüft werden, ob die Planung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes bestehen keine Bedenken gegen die Planung, falls die Vorgaben der Regierung von Niederbayern, Sachgebiet Landes- und Regionalplanung, entsprechend berücksichtigt werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Region 13 Landshut wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Die Fachstelle verweist auf die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, welche eine Konkretisierung der textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung im SO fordert. Dazu kann folgendes ausgesagt werden:

Im Hinblick der ausgewiesenen Sondernutzungsflächen zu den Einzelhandelsgroßprojekten wird noch Änderungsbedarf gesehen, um den Anforderungen der Landesplanung im Hinblick der zulässigen Nutzungen gerecht zu werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die Flächen des Fachmarktzentrums im SO 7 mit erforderlichen Angaben zu den sortimentspezifischen Nutzungen. Aus diesen Gründen werden die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter Ziffer 1.2 im SO wie folgt geändert:

1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

SO-Einzelhandel

Die Sondergebietsflächen dienen der Errichtung von großflächigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben.

SO 4: Zulässig ist die Errichtung eines Discounters zur Nahversorgung des Lebensmittelsortiments.

SO 7: Zulässig ist die Errichtung eines Fachmarktzentrums zur Nahversorgung des Lebensmittelsortiments sowie des sonstigen Bedarfs.

1.2.1 Verkaufsfläche

SO 4: Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche (VK) von **max. 1.200 m²**
- **für nahversorgungsrelevante Sortimente**

SO 7: Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche (VK) von **max. 2.300 m²**
- **davon für nahversorgungsrelevante Sortimente** max. 1.200 m²
Lebensmittel und Getränkemarkt sind dabei in betrieblich-funktional eigenständigen Ladeneinheiten zu gliedern.

- **davon für innenstadtrelevante Sortimente** max. 1.100 m²
Die Verkaufsfläche der einzelnen Ladeneinheiten darf die Grenze zur Großflächigkeit von max. 800 m² VK nicht überschreiten.

Im Zuge des nun anstehenden öffentlichen Auslegungsverfahrens wird der höheren Verwaltungsbehörde nun nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme sowie zur fachlichen Beurteilung aus landesplanerischer Sicht gegeben.

3.7 Schreiben Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 05.08.2020 (FLNP, LP)

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objekt-konkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Für die vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Es befinden sich hochwertige TK-Linien innerhalb des Geltungsbereiches. Die Begründung wird diesbezüglich redaktionell ergänzt.

Die Hinweise der Vodafone Kabel Deutschland GmbH zur Gigabitoffensive ergehen zur Kenntnis und werden in der Begründung ergänzt.

Das Gebiet ist jedoch bereits vollständig erschlossen. Die Stadt wird der Vodafone Kabel Deutschland GmbH einen entsprechenden Ansprechpartner nennen.

3.8 Schreiben Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 05.08.2020 (BLP)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.07.2020.

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.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Deshalb bitten wir Sie, uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc.).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Es befinden sich hochwertige TK-Linien innerhalb des Geltungsbereiches. Der Bestandsplan sowie die Hinweise ergehen zur Kenntnis und werden in die Begründung unter Ziffer 8.5 Telekommunikation ergänzt.

Die Hinweise der Vodafone Kabel Deutschland GmbH zur Gigabitoffensive ergehen zur Kenntnis und werden in der Begründung ergänzt. Das Gebiet ist jedoch bereits vollständig erschlossen. Die Stadt wird der Vodafone Kabel Deutschland GmbH einen entsprechenden Ansprechpartner nennen.

3.9 Schreiben Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 10.08.2020 (BLP, FLNP, LP)

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

1. Gewässer und Hochwasserrisikomanagement

Der Geltungsbereich liegt teilweise im festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Abens. Zudem wurden für die Abens Hochwassergefahrenflächen für HQ100 und HQ1000 ermittelt. In Abschnitt 4.5.3 der Begründung sollte eine Zuordnung dieser Daten zum Gewässer Abens angegeben werden.

Für den Öchslhofer Bach liegt uns die von der Stadt Mainburg in Auftrag gegebene Überschwemmungsgebietsberechnung noch nicht vor. Erkenntnisse aus der Berechnung sollten im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden. Wir bitten um Übermittlung der Berechnungsergebnisse.

Auf die Abwägungspflichten nach §§ 78 Abs. 3 und 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG wiesen wir hin, ebenso auf die Verbote der §§ 78 und 78a WHG, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Entsprechende

Festsetzungen und Hinweise sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Textvorschläge können wir leider aus Zeitmangel nicht liefern.

Die Beschränkung des Verbots von Geländeänderungen auf den festgesetzten Hochwasserretentionsraum ist nicht umfassend genug, weil die vorstehenden rechtlichen Vorgaben weitgehender sind. Die Festsetzung Nr. 6.4 sollte daher angepasst werden: Geländeänderungen sollten auf Flächen innerhalb der Baugrenzen beschränkt werden.

Innerhalb des Hochwasserretentionsraums findet teilweise auch Abfluss statt. Es ist daher die Bezeichnung „Hochwasserretentions- und Abflussraum“ zu wählen.

Der textliche Hinweis Nr. 13 sollte an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Nach unserem Wissensstand existieren keine Hochwasserschutzanlagen. Auch eine Anpassung an die vorstehend genannten wasserrechtlichen Vorgaben sollte vorgenommen werden.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Landshut wird zur Kenntnis genommen.
Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

In der Zwischenzeit wurde für das gesamte Einzugsgebiet des Öchslhofer Baches durch das Büro Siwa-Plan Ing.-Ges. mbH, München die Hochwassersituation berechnet. Diese wird in die Plandarstellung nachrichtlich übernommen.

Im Weiteren werden, wie von der Fachstelle gewünscht, in der Plandarstellung die Hochwassergefahrenflächen der Abens bzw. dem Öchslhofer Bach zugeordnet.

In der Planung wird durch Festsetzungen durch Text noch ergänzend festgehalten, dass keinerlei Geländeänderungen in den festgesetzten Hochwasserbereichen stattfinden dürfen.

Das Planzeichen wird im Weiteren als „Hochwasserretentions- und Abflussraum“ bezeichnet sowie der Hinweis durch Text Ziffer 13 wird auf die örtlichen Gegebenheiten redaktionell angepasst.

3.10 Schreiben Landratsamt Kelheim vom 13.08.2020 (FLNP, LP)

Belange des Immissionsschutzes

Zu o.g. Bauleitplanung wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:
Die Stadt Mainburg plant die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 131 (GE/MI Köglmühle, DB Nr. 5).

Die Bauleitplanung stützt sich derzeit auf ein Lärmschutzgutachten des Ingenieurbüros Hooock & Partner (vormals hooock farny), das im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 04 des Bebauungsplanes „Köglmühle“ im Jahr 2013 (aufgehoben durch Normenkontrollbeschluss) angefertigt wurde. In der Begründung zur gegenständlichen Bauleitplanung wird eine überarbeitete, auf die vorliegende Planung abgestimmte Version des Gutachtens angekündigt.

Laut Herrn Wittmann, Stadt Mainburg, ist das Ziel der derzeitigen Auslegung zu ermitteln, welche Gutachten für die gegenständliche Bauleitplanung beauftragt werden müssen.

Eine immissionsschutzfachliche Beurteilung kann erst nach Vorliegen des auf die Planung abgestimmten Schallgutachtens vorgenommen werden. Da in der Begründung bereits eine Änderung des südlichen Bebauungsplan-Bereiches durch Deckblatt Nr. 06 angekündigt wird, darf darauf hingewiesen werden, dass zur Realisierung eines in sich stimmigen Schallschutzkonzeptes diese geplante Änderung im Gutachten berücksichtigt werden sollte.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz, wird zur Kenntnis genommen.
Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Zwischenzeitlich wurde durch die Stadt Mainburg ein neues, ergänzendes schalltechnisches Gutachten beauftragt. Dieses berücksichtigt einerseits die Gewerbenutzungen innerhalb des Geltungsbereiches, sowie zusätzlich die Flächen des südlich angrenzenden Bereiches.

Erarbeitet wird hierbei eine neue Gewerbelärmkontingentierung für alle vorhandenen sowie zukünftig geplanten Vorhaben bzw. Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Dies erfolgt in Form maximal zulässiger Flächenschalleistungspegel je Grundstück. Auf die hierzu im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan sowie den darin getroffenen Festsetzungen durch Text zum Schallschutz, sowie auf das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan des Sachverständigenbüros Hoock & Partner, Landshut, wird Bezug genommen.

Das Gutachten wird im Weiteren Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Die Fachstelle kann hierzu im Zuge des anstehenden Auslegungsverfahrens erneut Stellung nehmen.

Belange der Abt. Wasserrecht

Die Planung liegt zu einem großen Teil im Bereich des mit Verordnung vom Juni 1991 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Abens sowie im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQ extrem (Zf. 6.5 der Begründung zum Plan). Bei Vergleich der geltenden Bestandsplanung mit der Überplanung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 131 ist keine Neuausweisung eines Baugebietes erkennbar. Der Bestand wird überplant, bspw. durch Änderung der Gebietsart. Eine zusätzliche Ausweisung bislang unbebauter Außenbereichsflächen im Überschwemmungsgebiet weist die Änderungsplanung nicht auf.

Es liegt u. E. kein Verbotstatbestand gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG vor. Auf die gemäß § 78 Abs. 3 WHG und § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG erforderliche Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB durch die Gemeinde weisen wir ausdrücklich hin.

Die Planung betrifft kein Wasserschutzgebiet.

Im Übrigen ist zu den wasserwirtschaftlichen Belangen das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Wasserrecht, wird zur Kenntnis genommen.

Die Fachstelle beschreibt, dass sich große Teile des Planungsbereiches im HQ100 bzw. HQ1000 Flächen befinden. Des Weiteren erklärt die Fachstelle, dass, auch wenn es aktuelle Berechnungen seitens der Hochwasserlinien gibt, weiterhin die amtlich festgesetzten Hochwasserbereiche von 1991 bindend sind. Aufgrund der Unwirksamkeit von Deckblatt Nr.4 wäre das Flurstück 713, Gemarkung Mainburg (GE-1) als Außenbereich zu definieren.

Hierzu nimmt die Stadt fachlich wie folgt Stellung:

Die Aussagen der Fachbehörde hinsichtlich der gegenwärtig zu beurteilenden Hochwasserabgrenzungen aus fachlicher Sicht ergehen zur Kenntnis.

Im Ergebnis stellen diese auf Grundlage des noch festgesetzten Überschwemmungsgebietes von 1991 einen Widerspruch zu dem aktuell berechneten Überschwemmungsgebiet dar. Rechtlich greift das neue Überschwemmungsgebiet erst nach planungsrechtlicher Sicherung. Vorhaben innerhalb dieser Flächen bedürfen daher einer entsprechenden Abstimmung mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes gemäß WHG. Dies hat eigenverantwortlich auf Ebene der nachgeordneten Verfahren in Abhängigkeit des geplanten Vorhabens zu erfolgen. Der Bauleitplan kann hierzu nur die gegenwärtig geltenden und erforderlichen Rechtsgrundlagen aufzeigen und definiert hierzu zusätzlich entsprechende Festsetzungen bzw. Maßnahmen.

Ungeachtet der planungsrechtlichen Beurteilung des zurückliegenden Verfahrens der Änderung über Deckblatt Nr. 04, handelt es sich bei der Fläche des GE 1 um ein seit langem bestehendes und bebautes Grundstück, das nicht dem eigentlichen Außenbereich zuzuordnen ist, sondern uneingeschränkter Bestandsschutz genießt. Mit vorliegender Planung wird dieses Grundstück nun zusätzlich planungsrechtlich auf Ebene der Bauleitplanung rechtlich abgesichert. Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflä-

chen decken sich dabei mit der tatsächlich bereits in Anspruch genommen Bebauung bzw. Versiegelung am Grundstück und lassen keine Erweiterungen darüber hinaus zu. Somit wird keine Entwicklung über dem gegenwärtigen Ist-Zustand ermöglicht. Änderungen im vorliegenden Bauleitplan sind daher nicht erforderlich.

Des Weiteren wurde das Wasserwirtschaftsamt Landshut am Verfahren entsprechend beteiligt.

3.11 Schreiben Landratsamt Kelheim vom 13.08.2020 (BLP)

Belange der Abt. Bauplanungsrecht/ Bauordnungsrecht

Von Seiten des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht- bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken.

Folgende Anmerkungen ergehen zu den Festsetzungen:

Festsetzungen durch Planzeichen: SO - Sonstiges Sondergebiet (siehe Ziffer 1.2 und 1.3). Die Ziffer 1.3 gibt es nicht.

Betriebsleiterwohnungen: Betriebsleiterwohnungen im GE sind grundsätzlich nicht allgemein zulässig, sondern höchstens ausnahmsweise. Diese Ausnahme ist nach Ziffer 1.1 im GE ausgeschlossen. In den beiden Sondergebieten ist auch keine Wohnbebauung vorgesehen.

In Ziffer 14.2 ist die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen aus immissionsschutzfachtechnischer Sicht geregelt. Dies widerspricht sich mit Ziffern 1.1 und 1.2 und vermittelt den Eindruck, als würden Betriebsleiterwohnungen doch zulässig sein.

Weiterhin werden in Ziffer 2.3.1 und Ziffer 6.1.2 Festsetzungen zu Wohngebäude getroffen, die eigentlich nach Ziffer 1.1 und 1.2 ausgeschlossen sind.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Bauplanungsrecht, wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Festsetzungen durch Planzeichen:

Die Nummerierung „Sonstiges Sondergebiet“ wird abgeändert und somit entsprechend berichtigt.

Zu Betriebsleiterwohnungen:

Die Festsetzungen zu Betriebsleiterwohnungen werden entsprechend angepasst.

Diese Diskrepanz wird durch die Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens auf die aktuelle Situation geändert und ausgeräumt. Eine Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen oder Wohngebäuden im Allgemeinen sind weder im Gewerbegebiet noch im Sondergebiet seitens der Stadt gewollt und zulässig.

Belange der Abt. Städtebau

Grundsätzlich besteht von Seiten des Städtebaus Einverständnis mit der oben genannten geplanten Bebauungsplanänderung. Im weiteren Verfahren soll folgender Sachverhalt berücksichtigt werden:

Unter Nr. 2.2 wird die zulässige Geschossigkeit mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. In Kombination mit der unter Nr. 2.3.1 festgesetzten Wandhöhe bzw. Firsthöhe ist die zu erwartende Höhenentwicklung der baulichen Anlagen definiert. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse schließt jedoch nicht die Errichtung von zusätzlichen Nichtvollgeschossen, z. B. in Form von Dachgeschossen, aus. Sollte eine maximale Bebauung mit zwei Geschossen als Erdgeschoss und Obergeschoss angestrebt werden, so ist zusätzlich eine entsprechende Festsetzung im textlichen Teil mit aufzunehmen, z. B. „maximal zwei Vollgeschosse in der Bauweise Erdgeschoss und Normalgeschoss mit darüber angeordneter Dachkonstruktion“. Sofern ein zusätzliches Dachgeschoss für zulässig erklärt werden soll, sollte die Bauweise „Erdgeschoss, Normalgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss“ formuliert werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Städtebau, wird zur Kenntnis genommen.
Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Die Stadt sieht durch die Festsetzung der Geschossigkeit sowie der maximal zulässigen Wand- bzw. Firsthöhe eine ausreichende Festsetzung der baulichen Anlagen im Hinblick der Höhenentwicklung gewährleistet. Eine zwingende Notwendigkeit, die Bauweise darüber hinaus zu definieren, wird nicht für erforderlich erachtet. Den Bauwerbern sollte wie bisher eine entsprechende alternative Ausnutzung der Gebäude zugestanden bzw. ermöglicht werden.

Die Aussagen im Bebauungsplan werden daher nicht näher konkretisiert bzw. ergänzt.

Belange der Abt. Immissionsschutz

Zu o.g. Bauleitplanung wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Die Stadt Mainburg plant die Änderung des Bebauungsplanes „Köglmühle“ durch Deckblatt Nr. 05.

Die Bauleitplanung stützt sich derzeit auf ein Lärmschutzgutachten des Ingenieurbüros Hoock & Partner (vormals hoock farny), das im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 04 im Jahr 2013 (aufgehoben durch Normenkontrollbeschluss) angefertigt wurde.

In der Begründung zur gegenständlichen Bauleitplanung wird eine überarbeitete, auf die vorliegende Planung abgestimmte Version des Gutachtens angekündigt.

Laut Herrn Wittmann, Stadt Mainburg, ist das Ziel der derzeitigen Auslegung zu ermitteln, welche Gutachten für die gegenständliche Bauleitplanung beauftragt werden müssen.

Eine immissionsschutzfachliche Beurteilung kann erst nach Vorliegen des auf die Planung abgestimmten Schallgutachtens vorgenommen werden. Da in der Begründung bereits eine Änderung des südlichen Bebauungsplan-Bereiches durch Deckblatt Nr. 06 angekündigt wird, darf darauf hingewiesen werden, dass zur Realisierung eines in sich stimmigen Schallschutzkonzeptes und zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionskontingente diese geplante Änderung im Gutachten berücksichtigt werden sollte.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz, wird zur Kenntnis genommen.
Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Zwischenzeitlich wurde durch die Stadt Mainburg ein neues, ergänzendes schalltechnisches Gutachten beauftragt. Dieses berücksichtigt einerseits die Gewerbenutzungen innerhalb des Geltungsbereiches, sowie zusätzlich die Flächen des südlich angrenzenden Bereiches.

Erarbeitet wird hierbei eine neue Gewerbelärmkontingentierung für alle vorhandenen sowie zukünftig geplanten Vorhaben bzw. Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Dies erfolgt in Form maximal zulässiger Flächenschalleistungspegel je Grundstück. Auf die hierzu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen durch Text zum Schallschutz, sowie auf das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan des Sachverständigenbüros Hoock & Partner, Landshut, wird Bezug genommen.

Das Gutachten wird im Weiteren Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Die Fachstelle kann hierzu im Zuge des anstehenden Auslegungsverfahrens erneut Stellung nehmen.

Belange der Abt. Wasserrecht

Die Planung liegt zu einem großen Teil im Bereich des mit Verordnung vom Juni 1991 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Abens sowie im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQ extrem (Zf. 4.5.3 der Begründung zur Planung).

Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet beansprucht - bis zu einer entsprechenden Änderung/Anpassung - Gültigkeit und ist weiterhin anzuwenden, auch wenn neuere Erkenntnisse hinsichtlich

der Überschwemmungslinie bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis vorliegen (Überrechnung von 2006). Die rechtliche Beurteilung der Planung beruht auf den Änderungen des Wasserhaushaltsgesetzes durch das Hochwasserschutzgesetz II (in Kraft seit 05.01.2018) und dem Stand des Bebauungsplanes von 1986 mit den Deckblättern 1 bis 3. Deckblatt 4 ist unwirksam.

Bei Vergleich des geltenden Bestandes mit der Änderung durch Deckblatt Nr. 5 ist im Wesentlichen eine Umplanung des geltenden Bebauungsplanes erkennbar (bspw. durch Änderung der Gebietsart). Jedoch umfasst Deckblatt Nr. 5 das Grundstück Fl.-Nr. 713 der Gemarkung Mainburg, das aufgrund der Unwirksamkeit von Deckblatt Nr. 4 nach Rücksprache mit dem Bauamt bauplanungsrechtlich als Außenbereich zu werten ist und vollständig im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt. Bei Ausweitung des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden Bauleitplans in den bauplanungsrechtlichen, unbebauten Außenbereich und in ein Überschwemmungsgebiet hinein, wird insoweit neues Baurecht geschaffen.

Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet verboten und bedarf auch bei nur teilweiser Lage der Baugrenzen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG, die nur bei kumulativer Erfüllung der Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG erteilt werden kann. Die wasserrechtliche Entscheidung ist nach dem Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss zu beantragen und muss der Gemeinde vor Bekanntgabe bzw. Genehmigung des konkreten Bauleitplans vorliegen. Die neun Kriterien sind von der planenden Kommune im Verfahren dezidiert abzuarbeiten, eingehend darzustellen und zu bewerten.

Bei einer Beschränkung der Überplanung des Bebauungsplanes „Köglmühle“ auf den derzeit geltenden Umgriff weisen wir auf die gemäß § 78 Abs. 3 WHG und § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG durch die Gemeinde erforderliche Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB hin.

Auf die Möglichkeit des § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Bebauungsplan mit zeitlichem Aufschub bis zur Anpassung der Überschwemmungsgebietsverordnung an neue Erkenntnisse) wird ebenfalls hingewiesen. Liegen dann bei einer Neuweisung einer unbebauten Außenbereichsfläche die Baugrenzen außerhalb des Überschwemmungsgebietes und im Bereich des Überschwemmungsgebietes nur Grünflächen ohne mögliche bauliche Nutzung, wäre kein Tatbestand nach § 78 Abs. 1 WHG gegeben.

Die Planung betrifft kein Wasserschutzgebiet.

Im Übrigen ist zu den wasserwirtschaftlichen Belangen das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Wasserrecht, wird zur Kenntnis genommen.

Die Fachstelle beschreibt, dass sich große Teile des Planungsbereiches im HQ100 bzw. HQ1000 Flächen befinden. Des Weiteren erklärt die Fachstelle, dass, auch wenn es aktuelle Berechnungen seitens der Hochwasserlinien gibt, weiterhin die amtlich festgesetzten Hochwasserbereiche von 1991 bindend sind. Aufgrund der Unwirksamkeit von Deckblatt Nr.4 wäre das Flurstück 713, Gemarkung Mainburg (GE-1) als Außenbereich zu definieren.

Hierzu nimmt die Stadt fachlich wie folgt Stellung:

Die Aussagen der Fachbehörde hinsichtlich der gegenwärtig zu beurteilenden Hochwasserabgrenzungen aus fachlicher Sicht ergehen zur Kenntnis.

Im Ergebnis stellen diese auf Grundlage des noch festgesetzten Überschwemmungsgebietes von 1991 einen Widerspruch zu dem aktuell berechneten Überschwemmungsgebiet dar. Rechtlich greift das neue Überschwemmungsgebiet erst nach planungsrechtlicher Sicherung. Vorhaben innerhalb dieser Flächen bedürfen daher einer entsprechenden Abstimmung mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes gemäß WHG. Dies hat eigenverantwortlich auf Ebene der nachgeordneten Verfahren in Abhängigkeit des geplanten Vorhabens zu erfolgen. Der Bauleitplan kann hierzu nur die gegenwärtig geltenden und erforderlichen Rechtsgrundlagen aufzeigen und definiert hierzu zusätzlich entsprechende Festsetzungen bzw. Maßnahmen.

Ungeachtet der planungsrechtlichen Beurteilung des zurückliegenden Verfahrens der Änderung über Deckblatt Nr. 04, handelt es sich bei der Fläche des GE 1 um ein seit langem bestehendes und bebautes Grundstück, das nicht dem eigentlichen Außenbereich zuzuordnen ist, sondern uneingeschränktem Bestandsschutz genießt. Mit vorliegender Planung wird dieses Grundstück nun zusätzlich planungsrechtlich

auf Ebene der Bauleitplanung rechtlich abgesichert. Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen decken sich dabei mit der tatsächlich bereits in Anspruch genommenen Bebauung bzw. Versiegelung am Grundstück und lassen keine Erweiterungen darüber hinaus zu. Somit wird keine Entwicklung über dem gegenwärtigen Ist-Zustand ermöglicht. Änderungen im vorliegenden Bauleitplan sind daher nicht erforderlich.

Des Weiteren wurde das Wasserwirtschaftsamt Landshut am Verfahren entsprechend beteiligt.

Belange der Abt. Brandschutz/ Kreisbrandrat

Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Bedenken.

In der Begründung zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan ist der erforderliche Löschwasserbedarf jedoch falsch bemessen (9 BRANDSCHUTZ auf S. 28).

...ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Stunden...

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) 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.

Entsprechend Tabelle 1 dieses Arbeitsblattes muss der Löschwasserbedarf bei angegebener GFZ, abhängig von der Gefahr der Brandausbreitung, 96 m³/h oder 192 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden betragen.

Weiter bitte ich 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.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten. Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Kreisbrandrat, wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Der erforderliche Löschwasserbedarf wird in der Begründung richtiggestellt und ist bereitzustellen.

Die restlichen Hinweise zum Brandschutz ergehen zur Kenntnis und werden ggf. in der Begründung ergänzt bzw. angepasst.

3.12 Schreiben Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 12.08.2020 (FLNP, LP)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 131 sowie die Änderung des Bebauungsplanes „GE/MI Köglmühle“ mit Deckblatt Nr. 5. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bereits vorhandenen Gewerbebetriebes (Lebensmitteldiscounter) sowie die Etablierung eines Fachmarktzentrums geschaffen werden.

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1.200m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren (...) (LEP 5.3.1 Z).

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen (LEP 5.3.2 Z).

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v. H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (LEP 5.3.3 Z).

Beurteilung der Planungen:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind Flächenausweisungen für Betriebe bis 1.200m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden und Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren zulässig (vgl. LEP 5.3.1 Z). Die Stadt Mainburg ist ein zentraler Ort und wird vom LEP als Mittelzentrum bestimmt (vgl. LEP, Anhang 1). Die Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ und eines Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ ist damit zwar grundsätzlich möglich. Allerdings sind die textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten im SO 7 („Fachmarktzentrum“) derzeit noch nicht ausreichend klar formuliert. Laut Nummer 1.2.2 soll das Sondergebiet „(...) der Unterbringung von nicht innenstadtrelevanten Sortimenten des Non- Food Bereiches“ dienen. De facto dürfte diese Einschränkung den Sortimenten des sonstigen Bedarfs gemäß LEP entsprechen (vgl. LEP Anlage 2 - Sortimentsliste). Um begriffliche Unklarheiten zu vermeiden, sollte Nummer 1.2.2 deshalb folgendermaßen umformuliert werden: „Das Sondergebiet - Fachmarktzentrum dient der Unterbringung von Sortimenten des sonstigen Bedarfs.“

Ferner hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte, die dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, an städtebaulich integrierten Standorten und für Einzelhandelsgroßprojekte, die dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, zumindest in städtebaulichen Randlagen zu erfolgen (LEP 5.3.2 Z). Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Mainburg, im Westen grenzt es an die Berufsschule, im Osten an einen Gastronomiebetrieb. Insofern entsprechen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung.

Schließlich dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v. H. (...)

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (LEP 5.3.3 Z). In den von der Stadt Mainburg eingereichten Unterlagen ist für das geplante Sondergebiet - Fachmarktzentrum (SO 7) bislang nur die Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum/ Unterbringung von nicht innenstadtrelevanten Sortimenten des Non-Food Bereiches" sowie eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.300m² festgesetzt. Diese Bestimmungen reichen jedoch für eine abschließende landesplanerische Stellungnahme nicht aus. Deshalb ist eine weitere Konkretisierung der textlichen Festsetzungen zwingend erforderlich. Dies betrifft neben der Anzahl der vorgesehenen Ladeneinheiten auch die angebotenen sonstigen Sortimente entsprechend LEP Anlage 2 - Sortimentsliste (z.B. Autoteile und Autozubehör; Badeeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, o.Ä.) sowie deren jeweilige maximale Verkaufsfläche. Erst auf Basis einer solchen Konkretisierung kann abschließend geprüft werden, ob die Planung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Die Stellungnahme der Fachbehörde zielt in den getroffenen Aussagen auf die allgemeinen landesplanerischen Vorgaben und Zielsetzungen ab und es besteht im Grundsätzlichen Einverständnis mit der Planung.

Eine detaillierte Regelung der vorgenannten Forderungen kann ausschließlich auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes erfolgen. Die Nutzungszuordnung auf dieser Planungsebene verbleibt unberührt.

Auf die Beschlussfassung zum Bebauungsplan wird daher verwiesen.

3.13 Schreiben Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 12.08.2020 (BLP)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 131 sowie die Änderung des Bebauungsplanes „GE/MI Köglmühle" mit Deckblatt Nr. 5. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bereits vorhandenen Gewerbebetriebes (Lebensmitteldiscounter) sowie die Etablierung eines Fachmarktzentrums geschaffen werden.

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1.200m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren (...) (LEP 5.3.1 Z).

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen (LEP 5.3.2 Z).

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (LEP 5.3.3 Z).

Beurteilung der Planung:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind Flächenausweisungen für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden und Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren zulässig (vgl. LEP 5.3.1 Z). Die Stadt Mainburg ist ein Zentraler Ort und wird vom LEP als Mittelzentrum bestimmt (vgl. LEP, Anhang 1). Die Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ und eines Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ ist damit zwar grundsätzlich möglich. Allerdings sind die textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten im SO 7 („Fachmarktzentrum“) derzeit noch nicht ausreichend klar formuliert. Laut Nummer 1.2.2 soll das Sondergebiet „(...) der Unterbringung von nicht innenstadtrelevanten Sortimenten des Non-Food Bereiches“ dienen. De facto dürfte diese Einschränkung den Sortimenten des sonstigen Bedarfs gemäß LEP entsprechen (vgl. LEP Anlage 2 - Sortimentsliste). Um begriffliche Unklarheiten zu vermeiden, sollte Nummer 1.2.2 deshalb folgendermaßen umformuliert werden: „Das Sondergebiet - Fachmarktzentrum dient der Unterbringung von Sortimenten des sonstigen Bedarfs.“

Ferner hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte, die dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, an städtebaulich integrierten Standorten und für Einzelhandelsgroßprojekte, die dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, zumindest in städtebaulichen Randlagen zu erfolgen (LEP 5.3.2 Z). Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Mainburg, im Westen grenzt es an die Berufsschule, im Osten an einen Gastronomiebetrieb. Insofern entsprechen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung.

Schließlich dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v. H. (...)

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (LEP 5.3.3 Z). In den von der Stadt Mainburg eingereichten Unterlagen ist für das geplante Sondergebiet - Fachmarktzentrum (SO 7) bislang nur die Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum/ Unterbringung von nicht innenstadtrelevanten Sortimenten des Non-Food Bereiches“ sowie eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.300 m² festgesetzt. Diese Bestimmungen reichen jedoch für eine abschließende landesplanerische Stellungnahme nicht aus. Deshalb ist eine weitere Konkretisierung der textlichen Festsetzungen zwingend erforderlich. Dies betrifft neben der Anzahl der vorgesehenen Ladeneinheiten auch die angebotenen sonstigen Sortimente entsprechend LEP Anlage 2 - Sortimentsliste (z.B. Autoteile und Autozubehör; Badeeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse; o.Ä.) sowie deren jeweilige maximale Verkaufsfläche. Erst auf Basis einer solchen Konkretisierung kann abschließend geprüft werden, ob die Planung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Aussagen bzw. Einwänden ergeht folgende Würdigung:

Die Stellungnahme der Fachbehörde zielt in den getroffenen Aussagen auf die allgemeinen landesplanerischen Vorgaben und Zielsetzungen ab und es besteht im Grundsätzlichen Einverständnis mit der Planung.

Im Hinblick der ausgewiesenen Sondernutzungsflächen zu den Einzelhandelsgroßprojekten, wird jedoch noch Änderungsbedarf gesehen, um den Anforderungen der Landesplanung im Hinblick der zulässigen Nutzungen gerecht zu werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die Flächen des Fachmarktzentrum im SO 7 mit erforderlichen Angaben zu den sortimentspezifischen Nutzungen. Aus diesen Gründen werden die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter Ziffer 1.2 im SO wie folgt geändert:

1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**SO-Einzelhandel**

Die Sondergebietsflächen dienen der Errichtung von großflächigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben.

SO 4: Zulässig ist die Errichtung eines Discounters zur Nahversorgung des Lebensmittelsortiments.

SO 7: Zulässig ist die Errichtung eines Fachmarktzentrum zur Nahversorgung des Lebensmittelsortiments sowie des sonstigen Bedarfs.

1.2.1 Verkaufsfläche

SO 4: Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche (VK) von **max. 1.200 m²**
- **für nahversorgungsrelevante Sortimente**

SO 7: Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche (VK) von **max. 2.300 m²**
- **davon für nahversorgungsrelevante Sortimente** max. 1.200 m²
Lebensmittel und Getränkemarkt sind dabei in betrieblich-funktional eigenständigen Ladeneinheiten zu gliedern.

- **davon für innenstadtrelevante Sortimente** max. 1.100 m²
Die Verkaufsfläche der einzelnen Ladeneinheiten darf die Grenze zur Großflächigkeit von max. 800 m² VK nicht überschreiten.

Im Zuge des nun anstehenden öffentlichen Auslegungsverfahrens wird der höheren Verwaltungsbehörde nun nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme sowie zur fachlichen Beurteilung aus landesplanerischer Sicht gegeben.