

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hofberg";  
Ergänzung Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und  
der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

**Beschluss:**

**In Ergänzung zum Beschluss vom 10.11.2021:**

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Bürger 1 vom 22.06.2020 per E-Mail:

Wie heute telefonisch besprochen haben wir ein Problem mit dem oben genannten Bebauungsplan, da mit diesem der Zugang auf unser Grundstück 646/8 aus unserer Sicht in keiner sinnvollen Art und Weise mehr möglich ist.

Erst wurde der ursprüngliche Weg bei 644/4 verbaut (wie das geschehen konnte und ob das damals alles rechtens war ist auch noch ungeklärt) und jetzt würde mit dem neuen Bebauungsgebiet die Situation weiter verschlechtert.

Wir bitten um Antwort, wie die Zufahrt sinnvoll geregelt werden soll, und/oder wenn sich das als schwierig erweist, warum die Fläche nicht in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden kann.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme mit Schreiben vom 22.06.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Bisher erfolgte die Zufahrt zum Grundstück Fl.-Nr. 646/8 über die landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 649/2 und 649/6. Die Zufahrt war allerdings nicht gesichert. Weder gab es einen Feldweg oder einen vermarkten Weg, noch war ein Fahr- oder Wegerecht im Grundbuch eingetragen.

Dennoch berücksichtigt die Stadt Mainburg die Belange der Landwirtschaft, hier insbesondere die Gewährleistung einer Anfahrbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzfläche Fl.-Nr. 646/8.

Am Nordrand des Geltungsbereiches wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine 3 m breite Grünfahrt als Zufahrt zur landwirtschaftlichen Nutzfläche auf Fl.-Nr. 646/8 im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgesehen. Diese öffentliche Grünfläche am nördlichen Ortsrand mit einer vorgegebenen Nutzbarkeit als Zufahrt zur Fl.-Nr. 646/8 wird mittels Planzeichen 9.1 und der textlichen Festsetzung 0.2.1.2 festgesetzt. Nachdem es sich um eine öffentliche Grünfläche und somit um eine langfristig im Besitz der Stadt Mainburg verbleibende Fläche handelt, ist deren Herstellung ausreichend gesichert.

Obwohl derzeit keine gesicherte Zufahrt vorhanden ist, werden die Belange der Erschließung der Fl.-Nr. 646/8 im Bebauungs- und Grünordnungsplan beachtet, der nun eine Zufahrtsmöglichkeit vorsieht. Letztlich ist damit eine Klärung und Verbesserung der Erschließungssituation gegeben.

2. Bürger 2 (Eigentümer bzw. Bewohner die unmittelbar an das Plangebiet „Hofberg“ angrenzen) vom 19.10.2020:

Als Eigentümer bzw. Bewohner von unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden bzw. in der Nähe gelegenen Wohnanwesen missfällt uns die in der Betreffzeile näher bezeichnete Planung in mehrfacher Hinsicht. Wir bitten daher unsere nachstehend aufgeführte Kritik an dieser Planung und unsere berechtigten Anliegen ernst zu nehmen und den Bebauungsplanentwurf entsprechend abzuändern.

1.

Der Bebauungsplanentwurf verstößt gegen § 1 Abs. 4 BauGB. Danach müssen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung angepasst werden. Insbesondere müssen Bauleitpläne mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in Einklang stehen. Es bedarf daher bei der Planung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert das Ziel 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" des Landesentwicklungsprogramms Bayern, das vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Die Anforderungen an diese Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen, die im Außenbereich realisiert werden sollen, sind zwischenzeitlich sehr hoch. Insoweit verweisen wir auf das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 23.01.2020 an alle bayrischen Kommunen, mit dem den Kommunen diese Anforderungen im Detail dargelegt wurden. Diesen Anforderungen genügt der Entwurf des Bebauungsplanes "Hofberg" in keiner Weise. Aus dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan ergibt sich, dass die Anforderungen der Raumordnung, insbesondere der vorgenannten Ziele des Landesentwicklungsprogramms, bislang völlig verkannt wurden. Angesichts der zahlreichen Innenverdichtungspotentiale der Stadt Mainburg dürfte es nicht möglich sein, vor deren vorrangiger Nachverdichtung für die Siedlungsentwicklung auf Freiflächen wie der vorliegenden zurückzugreifen.

Insoweit ist es natürlich auch völlig unbeachtlich, dass offenbar im Gegenzug zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Hofberg" eine bislang im Flächennutzungsplan als zur Bebauung dargestellte Fläche (Fl.-Nr. 958), die als sog. Außenbereich im Innenbereich bereits von Bebauung umgeben ist, fortan im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt werden soll. Tatsächlich hat der Gesetzgeber entschieden, dass vorrangig nämlich genau solche von Bebauung bereits umgebende Flächen bebaut werden sollen, bevor auf Flächen zurückgegriffen werden, die – wie die Fläche im künftigen Bebauungsplangebiet „Hofberg“ – Teil der noch freien Landschaft ist.

Diese Vorgehensweise der Stadt offenbart, dass die gesetzgeberischen Vorgaben offensichtlich noch nicht verinnerlicht wurden.

2.

Des Weiteren fällt auf, dass die mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung trotz der exponierten Lage des Plangebiets am Ortsrand und an einem weithin einsehbaren Hang eine Rücksichtnahme auf die städtebauliche Situation und die Nachbarschaft vermissen lassen. Die innerhalb des Bebauungsplangebiets zugelassene Baudichte steht im auffälligen Kontrast zu der sich im Norden und Osten an das Plangebiet anschließenden freien Landschaft und auch der bereits vorhandenen und deutlich lockeren Bebauung nördlich und südlich der Straße „Wasserreserve“ und östlich und westlich der Straße „Salvatorbergstraße“. Es sollte daher überdacht werden, ob trotz dieser Umgebung und der Öffnung zur freien Landschaft hier tatsächlich mit 0,4 eine Grundflächenzahl zugelassen wird, welche für reine Wohngebiete ausweislich § 17 Abs. 1 BauNVO die maximale Obergrenze darstellt. Auch im Vergleich zu anderen, neueren Baugebiet (etwa Mitterfeld West) fällt auf, dass der Bebauungsplan "Hofberg" eine unzumutbare Verdichtung aufweist. Während im Baugebiet „Mitterfeld West“ auf etwa 25.682 m<sup>2</sup> 31 Parzellen mit etwa 33 Wohneinheiten entstehen, sollen im geplanten Baugebiet "Hofberg" auf lediglich 15.774 m<sup>2</sup> rund 38 Wohneinheiten entstehen. Von einer maßvollen Siedlungserweiterung kann hier jedenfalls nicht gesprochen werden.

Städtebaulich befremdlich ist auch die geplante Situierung einer Vielzahl an Carports in den rückwärtigen Grundstücksbereichen unmittelbar am neuen Ortsrand. Hierdurch wird nicht nur die Ruhe im Baugebiet unnötig gestört, weil die Parkierungsflächen unnötigerweise weit von der Straße entfernt liegen. Hinzu kommt, dass die Situierung solcher oft recht lieblos gestalteten Nebenanlagen unmittelbar am Ortsrand nicht wünschenswert ist.

Ebenfalls städtebaulich höchst problematisch ist, dass teilweise im Bebauungsplangebiet (etwa die Parzellen 1 und 2) drei Vollgeschosse zugelassen werden und Wandhöhen von 10,30 m. Derartige Wandhöhen sind unmittelbar am Ortsrand städtebaulich unerwünscht und finden sich im Übrigen auch nicht in der näheren Umgebung. Sie tragen dazu bei, dass das Neubaugebiet als Fremdkörper wahrgenommen wird und in einem auffälligen Kontrast zur Lage am Ortsrand und der Umgebungsbebauung steht.

Auch die von der Fachplanerin, Frau Linke, anlässlich der Veranstaltung am 12.10.2020 für die Höhenentwicklung gegebene Begründung überzeugt nicht. Nur weil in der näheren Umgebung des Baugebiets möglicherweise ein Anwesen mit einer etwas höheren Höhenentwicklung existiert, sollte nicht diese Höhenentwicklung auf das unmittelbar am Ortsrand gelegene Neubaugebiet übertragen werden. Die Stadt führt doch gerade ein Bebauungsplanverfahren durch, um die Bebauung zu steuern und zu lenken. Findet dabei eine strenge Orientierung an einem als städtebaulichen Fremdkörper zu betrachtendem Bauwerk statt, kommt das einer Bankrotterklärung der Städtebaupolitik der Stadt gleich.

3.

Zudem ist fehlerhaft, dass bislang nicht geprüft/geklärt ist die Erschließungssituation des geplanten Baugebiets. Angesichts des Umstandes, dass im Bebauungsplangebiet 38 neue Wohneinheiten entstehen sollen und dies erfahrungsgemäß einen Zu- und Abgangsverkehr von rund 80 Fahrzeugen verursacht, den das vorhandene Straßennetz aufnehmen soll, bestehen erhebliche Bedenken. Bereits heute, also ohne den durch die Planung neu hinzukommenden Fahrverkehr, ist der Bereich des Plangebiets im Wesentlichen über die „Untere Lindenstraße“ und in Fortsetzung dieser über die „Salvatorbergstraße“ zu erreichen. Diese Straßen sind jedoch, insbesondere weil dort auch regelmäßig einseitig geparkt wird, nicht in der Lage, den neu hinzukommenden Verkehr vernünftig aufzunehmen. Auch befinden sich im Bereich der „Unteren Lindenstraße“ bei Fl.-Nr. 216/6, Fl.-Nr. 192 und 217/10 Engstellen, bei denen der Straßenraum gerade einmal etwa 5 m breit ist. Auch im Bereich östlich der Fl.-Nr. 652/1 existiert eine Fahrbahnverengung, die zu Verkehrsbehinderungen und einer teilweise nur einspurigen Befahrbarkeit führt.

Eine weitere Engstelle besteht an der Kreuzung „Salvatorbergstraße“ / „Zur Wasserreserve“, die Straßenbreite beträgt hier maximal 4,00 m.

Bevor ein Neubaugebiet in dieser Größenordnung geplant wird, müsste daher mittels Verkehrsgutachten nachgewiesen werden, dass das vorhandene Straßennetz den durch das Neubaugebiet tatsächlich ausgelösten Zu- und Abgangsverkehr sicher abwickeln kann. Dies ist bislang nicht erfolgt. Die Ausführungen im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan zeigen, dass dieses Problem bislang nicht einmal erkannt wurde.

Zudem sind in diesem Bereich noch ca. 20 unbebaute aber bereits erschlossene Parzellen vorhanden.

Bei der Ausfahrt aus den Garagen, z. B. Fl.-Nr. 651/8, ist keine ausreichende Sicht auf den aus dem Plangebiet fließenden Verkehr in die Straße „Zur Wasserreserve“ gegeben.

Eine zweite (evtl. dritte) Zu -und Abfahrtsstraße zum und vom Plangebiet in das Stadtgebiet ist unabdingbar.

4.

Unklar und auch nicht untersucht wurde bislang auch, wie sich die erhebliche Zunahme des Verkehrs auf den hierfür unzureichenden und nicht ausgelegten Straßen auf die Bestandbebauung und die Wohnqualität auswirkt. Insbesondere wurde weder anhand einer Verkehrsuntersuchung ermittelt, welcher zusätzlich Verkehr durch das Neubaugebiet ausgelöst wird und ob dieser durch das vorhandene Straßennetz aufgefangen werden kann. Noch wurde gutachterlich überprüft, ob trotz Zunahme der Verkehrsströme noch die maßgebenden Immissionsrichtwerte, etwa der 16. BImSchV, eingehalten werden können.

5.

Ebenfalls wenig Gedanken hat sich der Plangeber bislang hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Landwirtschaft gemacht. Die nördlich des Plangebiets liegende Fl.-Nr. 646/8 wurde bislang einheitlich mit Fl.-Nr. 649/2 bewirtschaftet. Nunmehr, also nach Inkrafttreten des beabsichtigten Bebauungsplans, scheidet die Fl.-Nr. 649/2 als Zugangsfläche zur Fl.-Nr. 646/8 aus. Es ist daher unklar, wie die Fl.-Nr. 646/8 künftig noch bewirtschaftet werden soll. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung jedoch auch den Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen. Dies setzt voraus, dass die Auswirkungen der Planung auf die Landwirtschaft ermittelt werden.

6.

Bedenken begegnet die Planung hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit § 1a Abs. 3 BauGB. Danach hat der geforderte naturschutzrechtliche Ausgleich für die Bauleitplanung grundsätzlich an Ort und Stelle zu erfolgen. Wenn – wie vorliegend – die Ausgleichsfläche nicht an Ort und Stelle des Eingriffs erfolgen sollen, sondern außerhalb des Bebauungsplangebietes, so ist dies nur möglich, wenn dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausnahmsweise vereinbar ist (vgl. § 1 a Abs. 3 S. 3 BauGB). Vorliegend beträgt die Entfernung zwischen dem Ort des Eingriffs (Bebauungsplangebiet) und der Ausgleichsfläche (Teilfläche bei Fl.-Nr. 919, Gem. Oberpindhart, in der Gemeinde Aiglsbach) allerdings etwa 10 km. Hinzu kommt, dass die Ausgleichsfläche nicht nur in einer anderen Gemeinde liegt, sondern auch einem anderen Naturraum zuzuordnen ist. Es bestehen daher Bedenken, ob die derzeit beabsichtigte Ausgleichsfläche noch einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB entspricht.

Stattdessen sollte – wie üblich – hier tatsächlich unmittelbar am Eingriffsort die Ausgleichsfläche vorgesehen werden. Anbieten würde sich etwa eine deutliche Ausweitung des ohnehin mit nur ca. 5 m als sehr schmal zu bezeichnenden Ortsrandeingrünungsstreifens, um die vom Baugebiet auf den nach Norden und Osten sich eröffnenden freien Landschaftsraum ausgehenden Beeinträchtigungen wirkungsvoll auszugleichen.

7.

Ebenfalls nicht erwähnt wird bzw. berücksichtigt wird, dass sich im künftigen Plangebiet seit dem Frühjahr 2020 Rückzugsorte für Bienen, Insekten und Niederwild angelegt wurden und zwar mit staatlicher Förderung. Diese mit Steuergeldern geschaffenen Lebensbereiche werden nunmehr wieder zerstört. Das ist nicht nur unverständlich, sondern müsste auch im Rahmen des Umweltberichts und der Ausgleichsflächenberechnung Berücksichtigung finden.

Schließlich wurde bislang ganz offenbar auch nicht geprüft, ob und wo das Niederschlags- und Oberflächenwasser schadlos versickern kann. Dieser Nachweis ist allerdings gerade aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Topografie des Bebauungsplangebiets wichtig, um auszuschließen, dass es innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets zu Problemen mit wild abfließendem Oberflächenwasser kommt.

Abschließend bitten wir den Stadtrat, die vorgetragenen Einwände im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen. Insbesondere das Thema Verkehr und Baudichte liegt uns als Anwohner besonders am Herzen, weil wir es sind, die – was derzeit zu befürchten ist – leiden würden, wenn die Planung nicht geändert wird.

Warum wurden mit weiteren Grundstücksbesitzern keine relevanten Verhandlungen geführt um eine größere Baufläche für eine adäquate Bebauung zu erhalten bzw. die Baudichte zu entzerren?

Die Idylle des erweiterten Salvatorberges würde durch die geplante massive Bebauung gänzlich zerstört.

Der Bürgermeister und die Stadträte haben auch eine Verpflichtung gegenüber den Bürgern bzw. Anwohnern, die jetzt schon hier wohnen.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme mit Schreiben vom 19.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Die Stadt Mainburg würdigt die Ziele des LEP und ist sich deren Bedeutung bewusst. Gerade um das Thema Flächensparen, Innenentwicklung und Wohnraumbedarf zu bewältigen, hat die Stadt Mainburg als eine der wenigen Kommunen im Landkreis bereits im Vorfeld in den Jahren 2014 bis 2015 eine Wohnbedarfsanalyse durchgeführt. Hier erfolgte eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen in Form eines Leerstandsmanagements. Es wurden sämtliche Eigentümer bisher unbebauter Grundstücke angeschrieben. Allerdings ergab sich hieraus bis auf wenige Äußerungen keinerlei Abgabebereitschaft der Flächen. Von 431 angefragten Grundeigentümern haben 144 geantwortet.

Ergebnis:

Es stehen drei Baulücken zum Verkauf bzw. Tausch mit landwirtschaftlichem Grund bereit. Die Umfrage zu den Baulücken wird derzeit erneut durchgeführt. Eine Leerstandserfassung erfolgt allerdings nicht.

Planungsziel der Stadt Mainburg ist es, dem erhöhten Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet Mainburg nachzukommen. Aufgrund der Hanglage und der Nähe zum Stadtkern handelt es sich hierbei um ein äußerst hochwertiges Wohnumfeld, das mit einer Teilfläche bereits in der Wohnbedarfsanalyse 2015 enthalten war.

## Zu 2.:

Die Baudichte, d. h. das Verhältnis der bebauten zur unbebauten Fläche eines Grundstücks wurde hier bewusst mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Dies entspricht dem oberen Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die Gebietskategorie WR Reines Wohngebiet. Die Höhenentwicklung wird mit zwei, maximal bis zu drei Geschossen gewählt, auch in Hinblick auf die umgebende Bebauung.

Die Baudichte mit einer GRZ von 0,4 versucht hier zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs vor allem zwei Gesichtspunkten gerecht zu werden: eine familienfreundliche Bebauung mit Einfamilien-, Doppelhaus und Reihenhaushausgrundstücken mit Gartenanteilen. Die geringen Grundstücksgrößen, und somit die hohe Dichte, sollen hierbei auch finanziell schwächeren, jungen Familien ein Wohnen im Eigentum ermöglichen. Dies ist auch im Bereich der vier Mehrfamilienhäuser in Form von Wohnungen vorgeesehen.

Die Lage der Carports am nördlichen Ortsrand ermöglicht zum einen ein Abfangen der Höhensituation, und zum anderen entsteht durch eine durchgehend festgesetzte Dachbegrünung (siehe textliche Festsetzung 0.1.5.2) ein Grünband, das die öffentliche Grünfläche am Nordrand ergänzt. Bei einer Anordnung der Garagen und Carports in Straßennähe könnte dieser Synergieeffekt nicht erzielt werden. Auch würde der öffentliche Straßenraum verstellt werden. Die Hauptbaukörper müssten weiter nach Norden in den Hang hinein verschoben werden, was zu einer nochmals zusätzlichen Höhenentwicklung führen würde.

## Zu 3.:

Die Verkehrssituation wurde geprüft. Hierzu liegt das Verkehrsgutachten vom Juni 2021 von Gevas Ingenieure, Humberg & Partner, München vor, das am 12.10.2021 in öffentlicher Sitzung vorgestellt wurde. Hierin wurde die Erschließungssituation einer Prüfung unterzogen. Die Analyse der Leistungsfähigkeit ergab auch für die sog. Engstellen unter Vorgabe von Vorschlägen und Lösungsansätzen eine Beurteilung als „leistungsfähig“. Das Verkehrsgutachten wurde mit Datum vom Juni 2022 nochmals überarbeitet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hofberg“ möchte die Stadt Mainburg im Osten des Salvatorbergs im Anschluss an die Ortsrandbebauung an der „Salvatorbergstraße“ bzw. an der Straße „Zur Wasserreserve“ ein Wohngebiet mit 17 Parzellen ausweisen, auf denen Einzel- bzw. Doppelhäuser oder Hausgruppen mit zwei bzw. drei Vollgeschossen errichtet werden sollen. Die Art der baulichen Nutzung wird als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über eine neu herzustellende innerörtliche Straße, die als Sackgasse mit einem Wendehammer ausgebildet wird und in die Straße „Zur Wasserreserve“ mündet. Die geplante Erschließungsstraße führt nicht direkt an bestehender Wohnbebauung vorbei bzw. tangiert diese nicht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von der C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 31.08.2022 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr.: 2477-2022 KB 01), um die Auswirkungen der Verkehrszunahme aus dem Gebiet an der bestehenden und künftig möglichen Wohnbebauung zu ermitteln und zu bewerten. Zu diesem Zweck wurden die Immissionsbelastungen für den Prognose-Nullfall 2035 (d. h. ohne den zusätzlichen Verkehr aus dem Gebiet) und für den Prognose-Planfall 2035 (d. h. mit dem zusätzlichen Verkehr aus dem Gebiet) auf Grundlage der in der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan genannten Eingangsdaten nach den Vorgaben der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19“ berechnet und miteinander verglichen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel an den Immissionsorten IO 1 – IO 6 um mehr als 1 dB(A) während der Tag- oder Nachtzeit erhöht werden, während die Zunahmen an allen weiteren Immissionsorten bei  $\leq 1$  dB(A) und somit unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen. Die Zunahmen betragen an den ungünstigsten Immissionsorten IO 1 – IO 3 bis zu 5 dB(A) tags und bis zu 6 dB(A) nachts und werden wahrnehmbar sein. Gleichzeitig werden aber weder die in einem Mischgebiet noch in einem reinen/allgemeinen Wohngebiet geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Weiterhin liegt auch keine Erhöhung der Beurteilungspegel bis zur Schwelle der Gesundheitsgefährdung (tags 70 dB(A), nachts 60 dB(A)) oder eine weitergehende Erhöhung der Beurteilungspegel oberhalb dieser Schwelle vor.

Aufgrund der Erhöhung der Beurteilungspegel um mehr als 1 dB(A) an den Immissionsorten IO 1 – IO 6 stellt die Verkehrszunahme aus dem Gebiet einen abwägungsbeachtlichen Sachverhalt dar. Weil jedoch die in einem Mischgebiet geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (64/54 dB(A) tags/nachts) eingehalten werden, ist die geplante Ausweisung des Wohngebiets „Hofberg“ mit keiner Gefahr schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrsrgeräusche für die bestehende und künftig mögliche Nachbarschaft verbunden. **Es besteht kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen.**

Zu 4.:

Hierzu enthält die „Untersuchung Verkehrserschließung Hofberg in Mainburg“ Ergebnispräsentation vom Juni 2021, von Gevas Ingenieure, Humbert & Partner, München, eine Gegenüberstellung der Verkehrssituation zum Ist-Stand und zum Prognose-Stand mit dem „WR Hofberg“ für wesentliche Punkte im Erschließungssystem. Eine weiterführende Schalltechnische Untersuchung hält die Stadt Mainburg für nicht erforderlich, da die insgesamt maximal 38 Wohneinheiten sich gegenüber dem gesamten Siedlungsbereich am Hofberg mit weit mehr als 150 Wohneinheiten als untergeordnet zu bewerten sind.

Anmerkung:

Beschluss vom 10.11.2021, Aktualisierung siehe Punkt 3.

Zu 5.:

Die Belange der Landwirtschaft, hier insbesondere die Gewährleistung einer Anfahrbarkeit bzw. Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzfläche Fl.-Nr. 646/8, werden beachtet. Am Nordrand des Geltungsbereiches wird in der Ortsrandeingrünung eine 3 m breite Grünfahrt als Zufahrt zur landwirtschaftlichen Nutzfläche auf Fl.-Nr. 646/8 vorgesehen. Diese öffentliche Grünfläche im Eigentum der Stadt Mainburg am nördlichen Ortsrand mit einer vorgegebenen Nutzbarkeit als Zufahrt zur Fl.-Nr. 646/8 wird mittels Planzeichen 9.1 und der textlichen Festsetzung 0.2.1.2 gesichert.

Zu 6.:

Die externe Ausgleichsfläche in der ehemaligen Kiesgrube Oberpindhart liegt im selben Naturraum D 65, wie die Eingriffsfläche. Hier ist die Naturraum-Haupteinheit D 65 maßgeblich. Diese umfasst das Unterbayerische Hügelland und die Isar-Inn Schotterplatten und reicht östlich vom Lechtal bei Augsburg bis westlich des Donautals bei Straubing. Hier liegen eindeutige Konventionen im Rahmen der Anwendungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung vor.

Zum Planstand Entwurf wird die externe Ausgleichsfläche in der ehemaligen Kiesgrube Oberpindhart nun durch externe Ausgleichsflächen im Bereich Oberempfenbach auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 331, 332 und 335 ersetzt, hier mit dem Entwicklungsziel Mosaik aus Hecken und Magerwiesen auf insgesamt 8.532 m<sup>2</sup>. Somit kann zugleich den Anforderungen an die nach Art. 16 BayNatschG geschützten Bestände mit 657 m<sup>2</sup> Rechnung getragen werden.

Zu 7.:

Die sog. Blühwiese ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit dem amtlich belegten Status „Acker bzw. Weidefläche“ und kann daher jederzeit wieder umgebrochen bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Der Umweltbericht enthält in Kapitel 3 ausführliche Auseinandersetzungen mit der Tier- und Pflanzenwelt, auch der angrenzenden und umgebenden Flächen.

Der externe Ausgleich in Oberpindhart zählt zu den Ökokontoflächen der Stadt Mainburg. Es handelt sich um eine ehemalige Kiesgrube, die einen besonderen Artenreichtum der Flora und Fauna aufweist, der durch die Ausgleichsfläche und das vorliegende Gesamtkonzept mit gezielten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen weiter gestärkt wird. Die externe Ausgleichsfläche in der ehemaligen Kiesgrube Oberpindhart wird nun zum Planstand Entwurf durch externe Ausgleichsflächen im Bereich Oberempfenbach auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 331, 332 und 335 ersetzt.

### 3. Bürger 3 mit Schreiben vom 21.10.2020

Bezugnehmend auf die Auszüge aus dem Protokoll Bürgerbeteiligung anlässlich der Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplans "Hofberg" und Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Deckbl.-Nr. 127 am 12.10.2020 um 17:30 Uhr im Rathaus -großer Sitzungssaal- melden wir uns nochmals für genauere Nachfragen an Sie.

#### 1. Wasser

Auszug aus dem Protokoll:

Frage: *Ein Bürger* möchte wissen, ob wegen der Bodenversiegelung die Situation an der Salvatorbergstraße überprüft wurde.

"Dipl.-Ing. Linke antwortet, dass dieses natürlich überprüft werde. Auf die geplanten neuen Baugrundstücke seien Retentionszisternen und Stauraumkanäle geplant. Das beauftragte Ingenieurbüro Neumayr werde dieses genau untersuchen, damit hier später keine Probleme, auch für Dritte, auftreten können."

- 1.1 Wer veranlasst eine regelmäßige Wartung und Reinigung der Retentionszisternen und Stauraumkanäle und wer kann dann auch garantieren, dass diese Wartung und Reinigung regelmäßig durchgeführt wird?
- 1.2 Wo kann man in das Gutachten des Ingenieurbüros Neumayr Einsicht gewinnen?
- 1.3 Wer haftet bei Schäden durch bau- oder wartungstechnische Versäumnisse?

#### 2. Bodenversiegelung

Auszug aus dem Protokoll:

*Eine Bürgerin* fragt nach, wer für einen Schaden wegen abfließenden Wassers aufkommen würde.

„Dipl.-Ing. Linke stellt klar, dass nach Erschließung des Baugebietes nicht mehr Wasser kommen dürfe als bisher. Durch Wassersinkkästen und eine geplante Dachbegrünung solle das Wasser auf der Fläche zurückgehalten werden. Zusätzlich solle dieses mit Zisternen und Rückstaukanälen abgesichert werden.“

- 2.1 Bei all den Bemühungen um eine Rückhaltung des Wassers kann es dennoch bei tagelangen Regefällen/Starkregen und Schneeschmelze zu vermehrten Wassermengen kommen. Nichts nimmt das Wasser so gut auf, als der ursprünglich belassene Boden. Dieser wird nun verdichtet und übermäßig versiegelt. Dass es hierbei auch Bedenken aus dem Stadtrat gab, kann man im Zeitungsartikel vom 16.6.2020 nachlesen.
- 2.2 Wer kommt für diese Wasserschäden auf? Wer kann uns felsenfest versichern, dass es zu solch einem Schaden gar nicht kommen kann? Wer möchte ein Haus mit Wasserschaden?
3. Warum werden solch riesige Wohnanlagen gebaut? Hätten nicht auch Einfamilienhäuser gereicht?
4. Warum wird das Protokoll dieser Sitzung nicht in unterschriebener und vollständiger Form an Anwesende ausgehändigt?
5. Warum wird für die anstehende Bebauung ein Haus als Vorbild genommen, welches selbst eine architektonische Fehlentwicklung darstellt und mit der Lage am äußersten Rand des Baugebietes keinerlei Bezug zum Baustil des angrenzenden Siedlungsbestands darstellt?
6. Im Hinblick der politischen und gesellschaftlichen Bestrebungen nach Förderung der Diversität von Flora und Fauna konnten innerhalb eines Jahres an der errichteten und subventionierten Blühwiese sichtbare Fortschritte erzielt werden. Es haben sich viele Tiere einen Lebensraum aufgebaut, welcher durch die anstehende Bauplanung unwiderruflich zerstört wird. Es wird eine

Fläche der Planung entnommen, welche sich aufgrund der Lage mit weniger Nutzungspotenzial für Insekten und Niederwild darstellt, dafür das Baugebiet „Hofberg“ zur Bebauung freigegeben und eine Ackerfläche in Pindhart gesichert, welche wiederum keinen adäquaten Rückzugsort für Tiere darstellt. Diese verlieren somit wertvollen Lebensraum, ohne vergleichbare Erweiterung an anderer Stelle. Wie kann in der heutigen Zeit eine solche Entwicklung unterstützt werden, wenn Alternativen mit besserer Eignung und weniger biologischer Diversität (wie z. B. von Bürger ...) angeboten werden?

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme mit Schreiben vom 21.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.1 bis 2.2 – Wasser und Bodenversiegelung:

Die Erschließungsplanung des Ingenieurbüro Neumayr enthält auch die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung. Öffentliche Stauraumkanäle werden vom Bauhof gewartet. Die privaten Retentionszisternen liegen in der Eigenverantwortung der privaten Grundstücksbesitzer.

Gerade die Starkregenereignisse im Sommer 2021 haben gezeigt, wie wesentlich die Planung ausreichender Retentionsräume ist. Aufgrund der topographischen Situation erfolgen diese im Planungsgebiet als Stauraumkanäle und Retentionszisternen. Es erfolgt eine Sicherung mittels textlicher Festsetzung 0.1.7.1 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Zu 3.:

Hier wird kleinflächig ein neues Baugebiet, hier als reines Wohngebiet (WR), ausgewiesen. Hierfür wird das Deckblatt Nr. 127 zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan aufgestellt. Hiermit wird insbesondere dem Bevölkerungswachstum in der Stadt Mainburg und dem gegenwärtig dringenden Wohnraumbedarf Rechnung getragen.

Das Reine Wohngebiet „Hofberg“ entwickelt sich aus dem Deckblatt Nr. 127 des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans (Parallelverfahren). Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der umliegenden Bebauung als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO geplant.

Die Definition der Geschossigkeit wurde nochmals konkretisiert.

Die Bebauung orientiert sich weitestgehend an der vorhandenen Bebauung, die in Teilen bereits große Gebäudekubaturen aufweist. Zu nennen ist hier das Haus Nr. 2 „Zur Wasserreserve“ unmittelbar angrenzend, aber auch benachbarte Grundstücke (Hs.-Nrn. 4 bzw. 22 und 22a „Zur Wasserreserve“).

Durch die Planung entstehen keine riesigen Wohnanlagen, sondern insgesamt 38 Wohneinheiten in 17 Parzellen, hiervon drei in einem Reihnhaus, zehn in Doppelhaushälften, neun in Einfamilienhäusern (eines mit zwei Wohneinheiten) und 18 in vier Mehrfamilienhäusern. Damit handelt es sich um eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher Wohnformen. Die Mehrfamilienhäuser mit entsprechenden auch kleineren Grundrisszuschnitten schaffen mietbaren Wohnraum. Hier soll auch jungen Erwachsenen und jungen Familien oder Alleinstehenden ein Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld ermöglicht werden.

Zu 4.:

Das Protokoll der Bürgeranhörung kann im Rathaus eingesehen werden.

Zu 5.:

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der umliegenden Bebauung als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO geplant. Die vorgeschlagenen Bauweisen und mögliche Gebäudegestalt fügen sich in die Bebauung im Umfeld ein und werden in den Schnitten a-a bis k-k im Maßstab M 1:500 ausführlich veranschaulicht.

Zu 6.:

Die sog. Blühwiese ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit dem amtlich belegten Status „Acker bzw. Weidefläche“ und kann daher jederzeit wieder umgebrochen bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der Umweltbericht enthält in Kapitel 3 ausführliche Auseinandersetzungen mit der Tier- und Pflanzenwelt, auch der angrenzenden und umgebenden Flächen. Ein Schutzstatus oder Biototyp, auch ein Grünlandstatus ist nicht gegeben. Es handelt sich, wie gesagt, um eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit Ackerstatus, auf der eine temporäre Einsaat mit einer sog. Blümmischung erfolgte. Ein Umbruch zu Acker ist jederzeit zulässig.

Der externe Ausgleich in Oberpindhart zählt zu den Ökokontoflächen der Stadt Mainburg. Es handelt sich um eine ehemalige Kiesgrube, die einen besonderen Artenreichtum der Flora und Fauna aufweist, der

durch die Ausgleichsfläche und das vorliegende Gesamtkonzept mit gezielten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen weiter gestärkt wird. Die externe Ausgleichsfläche in der ehemaligen Kiesgrube Oberpindhart wird nun zum Planstand Entwurf durch externe Ausgleichsflächen im Bereich Oberempfenbach auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 331, 332 und 335 ersetzt. Hier wird als Entwicklungsziel ein Mosaik aus Hecken und Magerwiesen auf insgesamt 8.532 m<sup>2</sup> festgelegt. Somit kann zugleich den Anforderungen an die nach Art. 16 BayNatschG geschützten Bestände mit 657 m<sup>2</sup> Rechnung getragen werden.

## II. Beteiligung der Behörden

### 3.10 Wasserwirtschaftsamt Landshut, Schreiben vom 22.10.2020

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

#### 1. Niederschlagswasserbeseitigung

Wir empfehlen die Festsetzung von Gründächern auch für die Wohngebäude. Gründächer 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.

#### 2. Wild abfließendes Wasser

Bauliche Anlagen sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser ausgesetzt: Sturzfluten, Starkregen und hohe Grundwasserstände. Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes bzw. des Außeneinzugsgebietes ist hier mit wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze zu rechnen. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG). Geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensvermeidung sollten vorgesehen oder festgesetzt werden (z. B. Objektschutzmaßnahmen wie die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeneiveau). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums ([www.bmub.bund.de](http://www.bmub.bund.de); Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

#### 3. Bodenschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen, damit die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt möglichst gering bleiben. Nachstehend ein Formulierungsvorschlag zur Ergänzung der bestehenden Festsetzungen:

„Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Eine Bodenversiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Befestigungen der Vorrang einzuräumen ist. ...“

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben.

Rechtsgrundlage: § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens)

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut mit Schreiben vom 22.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Die Anregung von Gründächern auf den Wohngebäuden wird in die textliche Festsetzung 0.1.3.4 aufgenommen.

Die Erschließungsplanung des Ingenieurbüro Neumayr enthält auch die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung. Öffentliche Stauraumkanäle werden vom Bauhof gewartet. Die privaten Retentionszisternen liegen in der Eigenverantwortung der privaten Grundstücksbesitzer.

Gerade die Starkregenereignisse im Sommer 2021 haben gezeigt, wie wesentlich die Planung ausreichender Retentionsräume ist. Aufgrund der topographischen Situation erfolgen diese im Planungsgebiet als Stauraumkanäle und Retentionszisternen. Es erfolgt eine Sicherung mittels textlicher Festsetzung 0.1.7.1 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Gründächer werden von der Stadt Mainburg bei den Carports und Garagen mit Festsetzung 0.1.5.2 zwingend festgesetzt und eingerechnet. Bei den Hauptbaukörpern wird eine Dachbegrünung zwar zugelassen und im Hinblick auf Klimaanpassung und Biodiversität auch seitens der Stadt angestrebt, aber in diesem Baugebiet nicht zwingend vorgeschrieben. In die Bemessung der Niederschlagswasserbeseitigung sind sie nicht eingerechnet.

Zu 2.:

Es wird unter Punkt 0.1.3.6 eine textliche Festsetzung zu Objektschutzmaßnahmen, hier die Anordnung der Fußbodenoberkante der Hauptbaukörper mit 0,3 m über dem Niveau der Erschließungsstraße, aufgenommen.

Zu 3.:

Die Hinweise zum Bodenschutz werden im Zuge der Baugenehmigungen und im Zuge der Umsetzung der Erschließungsplanung berücksichtigt. Ein Teil der vorgeschlagenen Formulierungen wird als textlicher Hinweis 0.3.5 aufgenommen.

Sämtliche weiterführende Hinweise bzw. Festsetzungsvorschläge zum Flächensparen und zur Minimierung der Versiegelung werden in die Begründung aufgenommen.

### 3.12 Landratsamt Kelheim, Schreiben vom 26.10.2020

#### Keine Stellungnahme

Von Seiten der Gesundheitsabteilung wurde keine Stellungnahme fristgerecht abgegeben.

#### Belange des Kreisbrandrates

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

#### Folgende Hinweise bitte ich jedoch zu beachten:

Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Bestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AllMBl Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A. 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.

Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen. (Die DIN 14 090 – „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekFwG) 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 40 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.

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.

Belange des Straßenrechts

Das geplante Baugebiet wird durch kommunale Straßen erschlossen. Für die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist die örtliche Straßenverkehrsbehörde zuständig. Die untere Straßenverkehrsbehörde ist hiervon nicht betroffen.

Es bestehen keine Empfehlungen oder Anregungen.

Belange des Immissionsschutzes

Die Fachstelle Technischer Immissionsschutz wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde aufgefordert, eine fachtechnische Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung abzugeben.

Geplant ist die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Hofberg“ in der Stadt Mainburg. Das Gebiet soll als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen werden.

Direkt an den Geltungsbereich anschließend befinden sich westlich der Bebauungsplan „Kellerberg“ (WR), südlich der Bebauungsplan „Hofberggleite“ (WR) sowie „Hofberggleite Neu“ (WR). In einer Entfernung von ca. 230 m nördlich befindet sich der Bebauungsplan „An der Hackerlohe“ (WA + SO Reiterhof), daran nördlich anschließend der Bebauungsplan „Erlenpark“ (WA). Das Planungsgebiet grenzt nördlich und östlich an landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Es ist zu prüfen, ob die Ausweisung des gegenständlichen Planungsbereichs als WR mit den umliegenden Nutzungen verträglich gestaltet werden kann.

Direkt östlich der gegenständlichen Bauleitplanung befindet sich auf der Flurnummer 646/13 der Gemarkung Mainburg ein Funkturm mit zwei Antennen, in einer Entfernung von ca. 240 m westlich des Vorhabens befindet sich die Salvatorbergkirche. Nördlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 230 m ein Reiterhof. Weitere relevante Emittenten sind der Fachstelle nicht bekannt.

Hinsichtlich Geruchsimmissionen durch den nördlich befindlichen Reiterhof ist festzustellen, dass das Planungsgebiet deutlich außerhalb der Hauptwindrichtung liegt. Durch näherliegende Immissionsorte in den bestehenden WR sowie im nördlich des Reiterhofs gelegenen WA ist davon auszugehen, dass der Betrieb bereits durch die Bestandssituation soweit eingeschränkt ist, dass keine relevanten Immissionen im Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung zu erwarten sind.

Eine Verschärfung der Immissionssituation ist auch im Hinblick auf das Kirchengeläut nicht zu erwarten. Im Bereich des Bebauungsplans „Kellerberg“ sowie „Hofberggleite“ befinden sich bereits Immissionsorte mit Schutzanspruch WR, die einen deutlich geringeren Abstand zur Salvatorbergkirche aufweisen.

Hinsichtlich des Funkturms auf der Flurnummer 646/13 sind die Bestimmungen der BEMFV sowie der 26. BImSchV zu beachten. Die Standortbescheinigung (STOB-Nr. 69 0292) liegt der Fachstelle vor. In der STOB wird unter Berücksichtigung einer weiteren Funkanlage auf der Flurnummer 912 der Gemarkung Mainburg ein standortbezogener Sicherheitsabstand von 2,3 m angegeben. Dieser Abstand wird mit ei-

nem tatsächlichen Abstand des Funkturms zur Grenze des Geltungsbereichs von ca. 6 m deutlich überschritten.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die gegenständliche Bauleitplanung keine Bedenken.

#### Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Fläche frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf der Fläche zu einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Hinsichtlich der Belange des staatlichen Abfallrechts/Bodenschutzrechts kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei der Ausgleichsfläche um eine ehemalige Kiesgrube mit Auffüllungen handelt. Zu den Auffüllungen liegen keine Untersuchungen vor. Sollte sich bei Untersuchungen eine entsprechende Schadstoffbelastung zeigen, müssten ggf. Sanierungsmaßnahmen erfolgen, wodurch die beabsichtigten Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche zerstört würden. Eingriffe in die Ausgleichsfläche müssten auch bereits im Rahmen von Untersuchungen erfolgen.

#### Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Anfahrt zum Wendehammer ist in der Fahrbahnbreite auf 4 m beschränkt und hält somit die erforderliche Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m nicht ein. Im Bereich des Wendehammers ist an den Außenseiten eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorzusehen (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen). Der gesamte Wendehammer samt Anfahrt ist von parkenden Fahrzeugen oder ähnlichen Behinderungen freizuhalten.

Die geplante Erschließungsstraße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Bäume, Straßenlaternen, etc. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen.

Für im Landkreis Kelheim im Holsystem zu entsorgenden Abfall weisen wir vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hin:

Die Mindestbreite bei Begegnungsstraßen nach der DGUV Information 214-033 sollte mindestens 4,75 m betragen. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Schleppkurven der eingesetzten Müllfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarekeit von Müllbehälterstandplätzen mit derzeit im Landkreis eingesetzten Müllfahrzeugen (4-achsig, bis zu 11 m Länge inkl. Schüttung) muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden.

Hierzu weisen wir auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hin. Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge, entsprechend den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RA St 06), ermöglicht. Darin wird auf Mindestbreite und Tragfähigkeit der Straßen, Schleppkurven, Durchfahrtshöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen.

Der Müll kann z. B. nur grundsätzlich direkt am Grundstück abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.

Andernfalls muss der angefallene Müll von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Dementsprechend sind ausreichende Flächen, deren Größe auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen ist, bereitzustellen. Nicht geprüft wurden die Eigentumsverhältnisse von Straßen und Zuwege; insbesondere werden grundsätzlich Privatstraßen ohne öffentliche Widmung nicht befahren.

#### Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

##### 1. Gesetzlich geschützte Gehölzbestände:

Die Planung beinhaltet in mehreren Teilbereichen die Entfernung von Gehölzen. Dabei handelt es sich um Gebüsche, die als gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gem. Art. 16 BayNatSchG einzustufen sind. Nach Art. 16 BayNatSchG ist es verboten, Gehölze in der freien Natur zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen. Dieser gesetzliche Schutzstatus ist in der Planung zu berücksichtigen.

Zudem bedarf die Beseitigung von gesetzlich geschützten Gehölzbeständen einer Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG). Diese kann nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erteilt werden. In einem gesonderten Antrag müssen Art und Umfang der zu beseitigenden Gehölzbestände, Art und Umfang der Ausgleichspflanzungen, sowie die notwendigen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nachvollziehbar dargestellt werden.

##### 2. Mittiger Gehölzbestand:

Lt. Bestandsbeschreibung handelt es sich um einen 3 Meter hohen Strauchbestand, der allerdings aus Vogelkirsche besteht. In der Bestandskarte befinden sich Hinweise, dass im Frühjahr 2020 verschiedene Gehölzmaßnahmen durchgeführt wurden, u. a. Rodungen. Auch nach den vorliegenden Unterlagen (u. a. Luftbilder) liegt nahe, dass der beschriebene Bestand deutlich älter ist. Zur weiteren Behandlung bitten wir um Mitteilung, ob die Rückschnitte oder Rodungen in Zusammenhang mit der Baugebietsausweisung erfolgt sind, und ob diese durch die Stadt Mainburg veranlasst wurden.

##### 3. Gesetzlich geschützte Biotope:

Aufgrund der Bestandsbeschreibung kann nicht ausgeschlossen werden, dass gesetzlich geschützte Biotope (hier: arten- und struktureiches Dauergrünland, Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 Bay-NatSchG) betroffen sind. Der Sachverhalt muss geklärt und in der Planung behandelt werden.

##### 4. Spezieller Artenschutz:

Die Aussagen und Schlussfolgerungen zum speziellen Artenschutz bedürfen einer Überarbeitung. Sowohl hinsichtlich der Abschichtung der Arten als auch hinsichtlich der notwendigen Maßnahmen besteht Änderungsbedarf. Insbesondere zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte mit Heckenbrütern sowie Rebhuhn sind die vorgegebenen Maßnahmen nicht ausreichend.

##### 5. Ortsrandeingrünung:

Auf einem 5 Meter breiten Streifen sind die Entwicklung von artenreichem Grünland und die Pflanzung von (ggf. die Grünlandbewirtschaftung erschwerenden) Großbäumen festgesetzt. Zudem soll auf dem Streifen ein Grünweg eingerichtet werden, der zusätzliche Anforderungen mit sich bringt und eine Beeinträchtigung der o.g. Entwicklungsmaßnahmen bewirkt. Wir regen an, die Planung hinsichtlich der tatsächlichen Umsetzbarkeit zu überdenken.

##### 6. Eingriffsregelung Gehölzbestände:

Die Gehölzbestände sind in Kategorie II einzustufen. Das Bestandsalter ist größer als 10 Jahre.

### 7. Eingriffsregelung - Grünweg:

Der innerhalb der Ortsrandeingrünung vorgesehene Grünweg ist als Eingriff zu sehen. Ein Ansatz als Vermeidungsmaßnahme ist nicht zulässig. Sofern hier tatsächlich ein Weg erforderlich ist, erhöht sich die Eingriffsfläche. Ggf. ist auch eine Erhöhung des Kompensationsfaktors notwendig.

### Belange des Städtebaus

Grundsätzlich besteht aus städtebaulicher Sicht Einverständnis mit der Aufstellung des oben genannten geplanten Bebauungsplanes. Folgende Sachverhalte sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

#### 1. Zu den planlichen Festsetzungen:

##### Nr. 2.3:

Der Bezug der maximal zulässigen Geschosse auf den Begriff „Vollgeschoss“ bringt Auslegungsfragen mit sich. Eindeutig wäre die Festlegung auf eine maximal zulässige Anzahl von Geschossen.

##### Nr. 3.3:

Es werden die Begriffe „Reihenhäuser“ und „Hausgruppen“ differenziert verwendet. Der Begriff „Hausgruppen“ beinhaltet jedoch auch „Reihenhäuser“. Dementsprechend sollte neben der Festsetzung „Einzelhäuser, Doppelhäuser“ nur der Begriff „Hausgruppen“ verwendet werden.

#### 2. Zu den textlichen Festsetzungen:

Die Festsetzung des Absatzes 4, des Absatzes 5, des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung bringt Auslegungsfragen mit sich. Sachgerechter ist die generelle Abstandsflächenthematik des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung als Ganzes festzusetzen.

##### Nr. 0.1.8.1:

Der verwendete Begriff „Rücksporn“ ist nicht allgemein verständlich. Der geplante Regelungsinhalt ist eindeutig festzusetzen.

Die generelle Zulassung von „Abgrabungen = maximal 2 m“ widerspricht dem städtebaulichen Grundsatz zur Erhaltung der natürlichen Topografie. Generell sollten Abgrabungen nur zur Erschließung des Grundstückes für zulässig erklärt werden. Abgrabungen zur wirtschaftlichen Nutzung des Untergeschosses sollten nicht zulässig sein.

### Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht- bestehen für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch sollte für das weitere Verfahren auf folgende Anmerkungen hingewiesen werden:

In der Begründung wird für die Erforderlichkeit auf die Ausführungen in der Begründung für das Deckblatt des Flächennutzungsplanes verwiesen. Dies ist so nicht in Ordnung, auch wenn diese inhaltlich identisch ist. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes sind eigenständige Verfahren, die jeweils für sich eine eigene Begründung beigefügt haben müssen und keine gegenseitigen Verweise.

In Ziffer 0.1.5.1 wird für Garagen, Carports und Nebenanlagen für Grenzbebauung eine von der BayBO abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Die ist grundsätzlich aus städtebaulichen Gründen möglich. Es gehört jedoch dann in der Begründung abgearbeitet, ob und wieviel mit den Festsetzungen durch die Höhe der Gebäude gleichzeitig auch die Abstandsflächen festgelegt werden, die bauaufsichtlichen Anforderungen einerseits und die darüberhinausgehenden städtebaulichen Ziele andererseits erreicht werden.

Im Umweltbericht Ziffer 7.1 (entspricht Ziffer 3 a in der Anlage 1 des BauGB) sollte eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren der Umweltprüfung sowie Hinweis auf Schwierigkeiten aufgeführt werden. Ein Hinweis auf das Literaturverzeichnis mit Quellen ist damit nicht gemeint.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim mit Schreiben vom 26.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Zu: Kreisbrandrat

Die Hinweise zu Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf Privatgrundstücken sowie im öffentlichen Raum werden auf Ebene der Baugenehmigung und im Zuge der Umsetzung der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Zu: Belange des Straßenrechts

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu: Belange des Immissionsschutzes

Die Erläuterung zum Umfeld und den damit verbundenen immissionstechnischen Vorgaben, insbesondere durch den Funkmast und das Kirchengeläut, werden in die Begründung aufgenommen.

Die Stadt Mainburg hat die Festsetzung des gegenständlichen Planungsbereichs als WR nochmals in Bezug auf die umliegenden Nutzungen geprüft und als verträglich bewertet. Sie hält daher an der gewählten Gebietskategorie „Reines Wohngebiet“ fest.

Zu: Belange des staatlichen Abfallrechts

Die Hinweise zu „Altlastenverdachtsfläche, Altlast“ werden zur Kenntnis genommen.

Zu: Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Straßenbreite ist mit 6 m ausreichend für die Anfahrt zum Wendehammer. Es wurden bewusst zur Verkehrsberuhigung vereinzelt Längsparkplätze vorgesehen, die punktuell die Fahrbahn auf 4 m Breite einengen. Derartige gezielte „Engstellen“ durch Längsparkplätze sind bis 50 m Länge zulässig. Diese Form der Verkehrsberuhigung ist auch der Gebietskategorie „Reines Wohngebiet“ entsprechend vorgesehen worden. Eine Anfahrbarkeit zum Wendehammer wird hierdurch jedoch nicht eingeschränkt. Im ungünstigsten Fall muss das entgegenkommende Fahrzeug warten.

Die Durchfahrtshöhe von 4 m ist gegeben. Straßenbäume werden immer entsprechend dem Lichtraumprofil aufgeastet.

Die Empfehlungen und Regelungen für das Holsystem zu entsorgenden Abfall im Landkreis sowie die Hinweise zu Unfallverhütungsvorschriften werden auf Ebene der Baugenehmigung und im Zuge der Umsetzung der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Zu: Belange des Naturschutzes

Zu 1.:

Die gesetzlich geschützten Gehölzbestände nach Art. 16 BayNatSchG werden geprüft und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie im Umweltbericht und im Rahmen der Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend behandelt. Die Texte (Begründung und Umweltbericht) werden dementsprechend überarbeitet.

Zu 2.:

Die Fällung der raumwirksamen Gehölze des „mittigen“ Bestandes wurde nicht von der Stadt Mainburg veranlasst und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, da der Aufstellungsbeschluss erst am 16.06.2020 stattfand und der Rückschnitt bereits im Vorfeld im Frühjahr 2020 erfolgte.

Für die im Zuge der Bauleitplanung erforderliche vollständige Beseitigung (= Rodung) sämtlicher bestimmter Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG wird gesondert ergänzend zur Bauleitpla-

nung ein Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahme gestellt.

Hierdurch erhöht sich zum einen der Ausgleichsbedarf, zum anderen ist hierfür extern eine ca. 700 m<sup>2</sup> große Fläche zur Bepflanzung als Ersatzmaßnahme und zugleich anrechenbar als Ausgleichsfläche zuzuordnen. Die externe Ausgleichsfläche in Oberpindhart verringert sich dementsprechend.

Zu 3.:

Für die Grünlandflächen sowie -brachen im Geltungsbereich ergibt sich nach nochmaliger Prüfung anhand der Pflanzenarten kein gesetzlicher Schutz nach Art. 23 BayNatSchG, da insbesondere der Anteil der Störungszeiger über 25 % liegt. Dies gilt auch für die mit 11 Kennarten relativ artenreiche Fläche. Wir werden den hohen Anteil an Störungszeigern in den Texten nochmals eindeutig herausarbeiten. Somit ist kein gesetzlich geschützter Biotop (hier: arten- und struktureiches Dauergrünland, Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG) betroffen. Die Texte (Begründung und Umweltbericht) werden dementsprechend überarbeitet.

Zu 4.:

Die Aussagen zum speziellen Artenschutz werden überarbeitet, insbesondere in Kapitel 3 zum Umweltbericht. Weiterhin erfolgt eine Aktualisierung gemäß der LfU-online-Arbeitshilfe für die Arteninformationen zu saP-relevanten Arten der online Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (<http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>, Stand: September 2022) für das TK-Blatt 7336 (Mainburg). In den Vorgaben in der Arbeitshilfe ist die Wiesenschaftstelze für das TK-Blatt 7336 nicht mehr enthalten und wird daher auch nicht behandelt.

Zur Bewältigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen in Bezug auf das Rebhuhn und die Heckenbrüter erfolgt im Bebauungs- und Grünordnungsplan die Hinzunahme der Wasserreserve in den Geltungsbereich. Zudem werden entsprechende Maßnahmen, v. a. die Entfernung des Zauns und zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Erhalt der Gehölze und der offenen Fläche / Ranken, aufgenommen.

Zu 5.:

Die Stadt Mainburg hält an dem 5 m Streifen zur Ortsrandeingrünung im Norden fest, da dieser ein wesentliches Vernetzungselement, u. a. für das Rebhuhn, darstellt. Die Grünfahrt dient hier nur der Erschließung der genannten landwirtschaftlichen Fläche (es wird daher von wenigen Fahrten ausgegangen) und auch für die Pflege des öffentlichen Grüns. Die Stadt Mainburg sieht hier keinen Konflikt.

Zu 6.:

Auch die Einstufung des mittigen Gehölzbestandes in Bestandskategorie II wird aufgegriffen, die nach Art. 16 BayNatSchG geschützten Bestände erhalten Bestandskategorie III und somit einen Ausgleichsfaktor 1:1, wie seitens der unteren Naturschutzbehörde vorgegeben.

Zu 7.:

Der Anregung in Bezug auf die Eingriffsregelung wird weitestgehend gefolgt, d. h. die Grünfahrt in dem nur 5 m breiten Streifen wird als Eingriffsfläche angesetzt, im Bereich nördlich des Spielplatzes allerdings nicht.

#### Zu: Belange des Städtebaus

Zu 1.:

Die planliche Festsetzung 2.3 wird neu gefasst. Im Plan wird die maximal mögliche Anzahl der Vollgeschosse mit II bzw. III festgesetzt. Darüber hinaus erläutern die Schnitte a-a bis k-k die Gebäudegestalt und Bauweise als planliche Hinweise.

Bei der planlichen Festsetzung 3.3 wird der Begriff „Reihenhäuser“ gestrichen, da er zu „Hausgruppen“ zählt.

Zu 2.:

Die textliche Festsetzung 0.1.4.1 wird an den Abs 6 BayBO in der novellierten Fassung angepasst.

Die Festsetzung 0.1.8.1 wird neu formuliert. Die Festsetzungen zu Abgrabungen werden neu gefasst. Der Satz zum „Rücksporn“ entfällt.

Zu: Belange des Bauplanungsrechts

Auf die Eigenständigkeit der beiden Bauleitplanverfahren wird geachtet. Die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wird diesbezüglich überarbeitet.

Die in Ziffer 0.1.5.1 für Garagen, Carports und Nebenanlagen festgesetzte Grenzbebauung (mit abweichender Abstandsregelung von der BayBO) wird nochmals ausführlich begründet. Hier erfolgt eine nochmalige Prüfung und Überarbeitung.

Die Anmerkungen zum Umweltbericht werden berücksichtigt. In Kapitel 7.1, entsprechend Ziffer 3 a in der Anlage 1 des BauGB wird die Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten näher ausgeführt.