

Sitzung: 08.12.2022 Bau- und Umweltausschuss

TOP 2

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

Abstimmung:

### **Beschluss:**

#### I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 24.10.2022 bis einschließlich 25.11.2022 statt. Es wurde eine schriftliche Stellungnahme abgegeben.

#### 1. Bürger 1, Schreiben vom 03.11.2022 und 06.12.2022

Nun ist es mit Datum vom 13.10.2022 gemäß des Bau- und Umweltausschusses amtlich, dass der Bebauungsplan " Hofberg "aufgestellt wird.  
Die Erschließung erfolgt über die Straße "Zur Wasserreserve" mit einer neu zu errichtenden Stichstraße. Aber die verkehrstechnische Zufahrt zu besagtem Baugebiet ist vollkommen unzureichend und es wurde auch nicht darüber diskutiert.

Daher meine Stellungnahme: zu dieser Beschlussfassung vom 12.10.2022.

Eine vorgesehene Verkehrserschließung zu dem Baugebiet über die Hofbergstraße ist für Baufahrzeuge über 15 to vollkommen ausgeschlossen. Auch die Erschließung über die Hofberggleite oder Pötzmeser Straße ist, bedingt durch die erheblichen Steigungen, für den Schwerlastverkehr mit enormen Schwierigkeiten verbunden.

#### **Eine Errichtung einer neu zu schaffenden Verkehrserschließung -Zufahrt- ist unumgänglich!**

Wir sind Eigentümer vom Anwesen Mainburg, Landshuter Straße 23 - Ecke Hofbergstraße -Engstelle Hofbergstraße.

Nachdem die Bauarbeiten für Wohnhäuser im Bereich Hofbergstr./Untere Lindenstraße, Sandelzhauser Gangsteig, Salvatorbergstraße, Veteranenstraße, wesentlich zugenommen haben, ist auch demzufolge die An- und Abfuhr von Bodenaushub, Zufuhr von Kies, Beton und Baumaterialien enorm gestiegen. Der Transport durch Lastwagen und Kipper bis größtenteils ca. 33 to Gesamtgewicht verursacht massive Schäden an der Außenwand unseres Hauses zur Hofbergstraße hin. Es zeigen sich bereits Risse in der Marmorverkleidung.

Wir haben das Haus ca. 1980 komplett saniert und ertüchtigt. Risse waren bis jetzt noch nicht zu sehen, aber jetzt nach Beginn der oben genannten Bauarbeiten. Wir befürchten eine starke Zunahme der Transporte für Baumaterialien und würden folgendes, Machbares, vorschlagen:

Gewichtsbeschränkung auf Höhe unseres Hauses oder der gesamten Hofbergstraße für Schwerlastverkehr mit maximal 15 to Gesamtgewicht, ausgenommen Kommunalfahrzeuge, Winterdienst, Müllabfuhr usw.

Wir bitten Sie hiermit, die gesamte Situation zu untersuchen und für eine gerechte Regelung eine machbare Lösung zu finden.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

### **Beschluss:**

Die Verkehrssituation wurde geprüft. Hierzu liegt das Verkehrsgutachten vom Juni 2021 von Gevas Ingenieure, Humberg & Partner, München vor, das am 12.10.2021 öffentlicher Sitzung vorgestellt wurde. Hierin wurde die Erschließungssituation einer Prüfung unterzogen. Die Analyse der Leistungsfähigkeit ergab

auch für die bestehenden 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.

## 2. Bürger 2

### Sammelschreiben Bürger (Eigentümer bzw. An- und Bewohner die unmittelbar an das Plangebiet „Hofberg“ angrenzen), Schreiben vom 22.11.2022

Als Eigentümer, Anwohner und Bewohner von unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden bzw. in der Nähe gelegenen Wohnanwesen missfällt uns die in der Betreffzeile näher bezeichnete Planung bzw. Änderung in mehrfacher Hinsicht.

Die meisten vorgebrachten Kritikpunkte unserer Schreiben vom 19.10.2020, 07.11.2021 und 8.10.2022 fanden keine Beachtung bzw. Würdigung.

Wir bitten daher unsere nachstehend aufgeführte Kritik an dieser Planung und unsere berechtigten Anliegen ernst zu nehmen und den Bebauungsplanentwurf entsprechend abzuändern.

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, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Die Höhere Landesplanungsbehörde prüft, ob die Neuausweisung eines Baugebiets unter Beachtung dieser Ziele und Grundsätze des LEP erfolgt. Dazu ist bei der Bauleitplanung ein Bedarfsnachweis notwendig.

Eine Innenentwicklung stärkt die Ortszentren, spart Kosten, ermöglicht kurze Wege, festigt den Werterhalt im Immobilienbestand, erhält landwirtschaftliche Flächen, schützt Natur und Landschaft, hält Möglichkeiten für zukünftige Entwicklungen offen.

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.

Die Erfassung der vorhandenen Flächenpotentiale bzw. der Baulückengrundstücke der Stadt Mainburg ist derzeit in Arbeit. Immer wieder haben jetzt in 2022 Eigentümer freier Baugrundstücke einen Fragebogen der Stadt Mainburg erhalten (siehe hierzu Anlage 1). Die Erfassung ist derzeit noch nicht abgeschlossen.

Somit dürften die unbebauten Flächen mit Baurecht, Baulücken und Brachen im unbeplanten Innenbereich, leerstehende Gebäude und Möglichkeiten zur Nachverdichtung noch nicht abschließend beantwortet

tet werden können. Es gibt in Mainburg Im Flächennutzungsplan ausgewiesene Bereiche, z.B. das große Grundstück an der Ringstraße oder das Grundstück "An der Kirche", welches aktuell aus dem Flächennutzungsplan genommen werden soll.

Diese beiden Grundstücke befinden sich im Innenbereich und hätten wesentlich mehr Potenzial als das geplante Baugebiet "Hofberg". Auch wären die Verkehrsanbindungen hier wesentlich günstiger und sicherer.

Es ist also nicht nachvollziehbar, warum im Gegenzug zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Hofberg" eine bislang im Flächennutzungsplan als zur Bebauung dargestellte Fläche (Fl.-Nr. 958 An der Kirche), 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 sind.

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

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.

*(Foto mit farblichen Markierungen und Bildunterschrift: „Am nördlichen Ende des geplanten Baugebietes bilden mindestens 36 Carports und Garagen den Abschluss zur freien Natur.“)*

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.

Bei den Parzellen 1, 2, 3 und 4 ist eine Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, sowie gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO durch Balkone, Außentreppen und Terrassen bis zu einem maximal zulässigen Höchstwert der Grundflächenzahl von 0,7 zulässig. Sie tragen dazu bei, dass das Neubaugebiet als Fremdkörper wahrgenommen wird und in einem äußerst auffälligen Kontrast zur Lage am Ortsrand und der Umgebungsbebauung steht. Außerdem entspricht dies in keiner Weise "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft."

*(Foto mit Bildunterschrift: „In diesem Bereich sollen nun zwei Baukörper mit einer Wandhöhe von bis zu 12,30 m entstehen.“)*

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 zur steuern und zu lenken. Fin-

det dabei eine strenge Orientierung an einem als städtebaulichen Fremdkörper zu betrachtendem Bauwerk statt, kommt das einer Bankrotterklärung der Städtebaupolitik der Stadt gleich.

Ursprünglich wurde nur die Hausnummer 4 der Wasserreserve als Begründung für die Höhenentwicklung der neuen geplanten Gebäude herangezogen. Die Haus Nr. 4 wurde nun um Hausnummern 2 der Wasserreserve erweitert. Die ebenfalls zur weiteren Begründung aufgeführten Hausnummern 22 und 22a an der Wasserreserve gibt es nicht und würden für eine Begründung auch keine Rolle spielen.

Für die geplanten Wandhöhen der Parzellen 1 und 2 mit 11,00 m und 12,30 m steht kein Vergleichsgebäude im gesamten Bereich des Hofberges und Salvatorberges zu Verfügung. Bei einer Gebäudehöhe von gut 12,30 (bei Pultdächern) im Anschluss an die gestehende Bebauung an der Salvatorbergstraße, ergibt sich mit einer Steigung des Geländes eine Differenz von der Dachkante der neuen Gebäude zur Salvatorbergstraße von knapp 18 Metern. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft wird auch hier weit verfehlt. Auf eine verträgliche Anschlussbebauung wird gänzlich verzichtet. Im Bereich des Hofberges und Salvatorberges sind keine Häuser mit Pultdächern vorhanden. Dahingehend muss der Bebauungsplanentwurf „Hofberg“ unbedingt abgeändert werden. Eine in diesen Bereich verträgliche Bebauung ist nur mit Satteldächern oder Flachdächern machbar.

In der Hallertauer Zeitung vom 11.05.2022 (siehe hierzu Anlage 2) wurde durch den Bauausschuss ein Baugesuch eines privaten Bauherrn mit drei Geschossen in der Abenstalstraße abgelehnt. Obwohl dort in der näheren und direkten Umgebung, wie z. B. Abensberger Str. 36, 36A, 36 B und 40, sehr große Gebäudekubaturen vorhanden sind. In der weiteren Entfernung stehen noch die beiden großen Wohngebäude Abensberger Straße 2 und 4 (diese sind in etwa in der Entfernung vergleichbar mit denen in der Begründung aufgeführten Vergleichsobjekte (siehe 4. 3 Städtebauliche Gründe).

Für einen Laien ist die Vorgehensweise des Bauausschusses nicht nachvollziehbar, warum wird an dieser Stelle einem privaten Bauherrn die Baugenehmigung verweigert und an anderer Stelle in einer exponierten Lage einem Investor dessen Bebauungsplan entsprochen. Auch hier wird dem Bevölkerungswachstum in der Stadt Mainburg und dem gegenwärtig angeblich dringenden Wohnraumbedarf nicht Rechnung getragen.

*(Foto mit Bildunterschrift: „Diese beiden Anwesen (Zur Wasserreserve) sind mit einer etwas höheren Höhenentwicklung vorhanden, liegen aber gegenüber dem geplanten Baugebiet und nicht im Blickfeld.“)*

In der Fortschreibung Untersuchung Verkehrserschließung Hofberg vom Juni 2022 wurden nun nach unserem Hinweis (siehe hierzu unser Schreiben vom ...) die ursprünglich "vergessenen freien Grundstücke" mit eingearbeitet.

Hier stellten wir erneut fest, dass wiederum nicht alle baureifen Grundstücke im Bereich der Erschließungsstraße mit eingearbeitet wurden. Es fehlen z. B. Obere Lindenstraße 5, Untere Lindenstraße 18, Veteranenstraße 4 und 5.

Die Angabe der Wohneinheiten der Nummer 23-24 auf Seite 12 der Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung ist nicht korrekt. Da z. B. bei der Nummer 24 in diesem Jahr alleine schon mind. 6 neue Wohneinheiten entstanden sind. Außerdem besitzen verschiedene Bestandsbauten in der Hofberggleite, Hofbergstraße, Untere Lindenstraße und Veteranensiedlung weiteres Verdichtungspotential, wie z. B. Veteranenstraße 6 (hier sind in diesem Jahr 4 neue Wohneinheiten entstanden) oder Veteranenstraße 4 mit zwei neuen Wohneinheiten in 2022. Auch aus dem Bestandsbau der Hofberggleite 26 wurde ein Neubau mit 3 Wohneinheiten. Aus nicht nachvollziehbaren Gründen wurde auch in der Fortschreibung der Untersuchung Verkehrserschließung Hofberg kein Faktor hinzugerechnet.

Es stellt sich die Frage, haben die Besitzer oder Käufer solcher Bestandsbauten noch die Möglichkeit eines Neubaus mit mehreren Wohneinheiten, um den dringenden Wohnraumbedarf zu decken? Wie viele Neuverkäufe zusätzlich zum geplanten Baugebiet Hofberg wird das Straßennetz noch aufnehmen können?

Diese Fragen sind noch offen und bedürfen einer Klärung.

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.

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 einsei-

tig 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. Auch im Bereich östlich der Fl.-Nr. 652/1 existiert eine Fahrbahnverengung, die zu Verkehrsbehinderungen und einer teilweise nur einspurigen Befahrbarkeit führt.

Im Bereich der Veteranensiedlung, und zwar am Sandelzhauser Gangsteig (Zufahrt ebenfalls durch die engste Stelle 3,30 m), hat am 10.08.2022 ein Einfamilienhaus gebrannt. Siehe hierzu Anlage 5 (Ausschnitt aus der Hallertauer Zeitung vom 11.08.2022). Dort steht, erschwerend kamen für die Feuerwehren die engen Zufahrtsgegebenheit zum Brandort hinzu.

Wie wollen die Stadtoberen für sichere Rettungswege wie Feuerwehr, Rettungsdienst etc. in Zukunft vorsorgen, wenn die Straßenverhältnisse jetzt schon nicht ausreichend sind. Im Verkehrsgutachten und auch in der Fortschreibung steht davon nichts.

Die engste Stelle (siehe hierzu Abbildung 12 der Fortschreibung Untersuchung Verkehrserschließung vom Juni 2022) hat lediglich eine Straßenbreite von 3,30 m. Die Erschließungsstraße zum neuen Baugebiet beginnt also mit einer Breite von 3,30 m.

Es stellt sich die Frage, wie sicher können mit Beginn der Erschließungsmaßnahme und anschließender mehrjähriger Bauphase in dieser Zeit die Fußgänger, Radfahrer, Rollstuhlfahrer, Eltern mit Kinderwagen und Kleinkindern, Senioren mit Gehhilfen etc. dort unterwegs sein? Wer sorgt für deren Sicherheit.

Wer die Straßenverhältnisse kennt, weiß, dass der Zugangs- und Abgangsverkehr dort keinesfalls ideal und sicher ist.

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

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

Welche Lösungsansätze werden da angestrebt?

Wie Sie aus der Anlage 3 entnehmen können, wurde in der Hallertauer Zeitung vom 11.05.2022 von einer Bauvoranfrage mit 8 Wohneinheiten Am Brünnlanger berichtet. Dort befindet sich bereits ein Wohngebäude mit großer Gebädekubatur in direkter Nachbarschaft (Ingolstädter Straße 24). Weitere Gebäude dieser Art sind in indirekter Nachbarschaft vorhanden. Den Räten war der geplante Bau zu massiv. Die zum Grundstück führende, einspurige Schlichtstraße mit einer Breite von 4,70 Meter sahen die Stadtoberen als problematisch an.

Der Aspekt dem Bevölkerungswachstum in der Stadt Mainburg und dem gegenwärtig dringenden Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen, wie in der Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 10.11.2021, ergänzt 12.10.2022 unter Punkt 4.1 Planungsauftrag, gilt hier scheinbar nicht.

Hier gehen wieder die Interessen von Investoren vor denen der privaten Bauherren. Warum gilt nicht gleiches Maß für alle? Wer kann diese Entscheidungen nachvollziehen?

Man muss leider feststellen, dass sich die Stadtoberen ständig mit ihren Entscheidungen widersprechen.

Gibt es nun dringenden Wohnraumbedarf oder nicht?

Warum ist für die Erschließung eines neuen Baugebietes mit 38 Wohneinheiten eine Straßenbreite von 3,30 m ausreichend und für ein Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten eine Straßenbreite von 4,70 m ungenügend?

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 Baugebietes wichtig, um auszuschließen, dass es innerhalb und außerhalb des Baugebietes zu Problemen mit wild abfließendem Oberflächenwasser kommt.

Wie werden die Unterlieger vor Starkregenereignissen geschützt und wer haftet im Schadensfall?

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut hat in seiner Stellungnahme vom 22.10.2020 eine Festsetzung von Gründächern auch auf den Wohngebäuden empfohlen. Gründächer würden sich aufgrund der Wasser-rückhaltung und damit die Verringerung der Abflussmenge, sowie die Förderung der Verdunstung positiv auf den Wasserhaushalt und das örtliche Klima aus.

Mit einem Gründach lassen sich 70 % des anfallenden Niederschlagswassers zurückhalten. Auch stellte das Wasserwirtschaftsamt fest, dass aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes bzw. Außeneinzugs-gebietes mit wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze zu rechnen ist. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG). Geeignete Vorsorgemaßnahmen sollen vorgesehen oder festgesetzt werden.

Wie in den letzten Sitzungen dargestellt, wird die geplante Bodenversiegelung über dem gebräuchlichen Niveau liegen. Aufgrund des Gefälles zum bestehenden Wohngebiet Salvatorbergstraße und Zur Wasserreserve wird sehr viel Oberflächenwasser anfallen. In der Sitzung vom 12.10.2020 wurde von Frau Linke erklärt, dass dieses Wasser über Retentionszisternen und Stauraumkanäle abgeleitet werden soll, damit die Kanalisation nicht überlastet wird. Dies lässt darauf schließen, dass mit den bestehenden Wohngebieten bereits ein Grad der Auslastung eingetreten ist, welcher keine direkte Einleitung mehr zulässt. Gerade in Zeiten des Klimawandels und den einhergehenden Starkregenereignissen ist das Abwasser ein wichtiges Thema.

Welche maximalen Regenereignisse (l/h und Dauer) werden für die Auslegung herangezogen und wer sorgt dafür, dass die regelmäßige Reinigung auch wirklich durchgeführt wird?

Wer haftet bei Versagen? Bisher blieb die Stadt auf diese Fragen ohne Antwort.

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

Die Idylle des erweiterten Salvatorberges würde durch die geplante massive Bebauung gänzlich zerstört und steht nicht im Einklang mit der Erhaltungssatzung Salvatorberg. Der Bürgermeister und die Stadträte haben auch eine Verpflichtung gegenüber den Bürgern bzw. Anwohnern, die jetzt schon hier wohnen. Ein Normenkontrollverfahren wäre wirklich der letzte Schritt den wir anstreben.

#### Anlagen:

Unterschriftenliste mit 38 Unterschriften

Anlage 1: Fragebogen Baulücken-Grundstücke, Stadt Mainburg, vom 04.08.2022

Anlage 2: Zeitungsausschnitt

Anlage 3: Zeitungsausschnitt

Anlage 4: Zeitungsausschnitt

**- Mit 10 : 1 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)**

#### **Beschluss:**

Die Stadt Mainburg würdigt die Belange der Grundstücksanlieger und der vorgebrachten Einwendungen der Bürger (Eigentümer bzw. An- und Bewohner, die unmittelbar an das Plangebiet „Hofberg“ angrenzen) mit Schreiben vom 22.11.2022.

#### Zum Belang Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wird seitens der Stadt Mainburg gewürdigt. In der 2014-2015 durchgeführten „Wohnbedarfsanalyse“ der Stadt Mainburg sowie der sog. „Prioritätenliste“ wurde dies ausführlich vom Stadtrat behandelt. Die Aktivierung von Baulücken, die Nachverdichtung und ein gezieltes Leerstandsmanagement werden von der Stadt betrieben. Im August 2022 wurden nun bereits zum zweiten Mal die Grundstückseigentümer von Baulücken im Innenstadtbereich in Bezug auf ihre Zukunftsperspektiven und eine potenzielle Bebauung angeschrieben.

Bei dem Grundstück Fl.-Nr. 958 handelt sich aus Sicht der Stadt Mainburg bauplanungsrechtlich um eine Außenbereichsfläche im Innenbereich gem. § 35 BauGB. Die Fläche wird seit Jahrzehnten als Ackerfläche genutzt. Eine vor Jahrzehnten eingeleitete verbindliche Bauleitplanung zur Ausweisung von Wohn-

bauland konnte nicht zum Abschluss geführt werden. Die Stadt Mainburg beabsichtigt an dieser Stelle in absehbarer Zeit aus folgenden Gründen keine bauliche Entwicklung:

Das Umfeld der Kirche soll als innerstädtischer Grünbereich zusammen mit den bereits vorhandenen Grünflächen gesichert werden. Insbesondere sollen ausreichende Abstände als Vorgelege vor der Kirche in erhöhter Lage, und damit eine Wahrnehmbarkeit und Orientierung als Merkzeichen im Stadtgefüge benachbarter Nutzungen, und damit das Ortsbild gewahrt werden. Eine Wohnbebauung würde ein Heranrücken der Wohngebäude von Westen von 230 bzw. 245 m auf 117 m an die Kirche bedeuten. Auch besitzt der Bereich des Kirchemfelds mit dem vorhandenen Baumbestand, v. a. an der Schleißbacher Straße, eine Funktion als Ruhe-Oase im Stadtgebiet, die weiterhin erhalten und gesichert werden soll, und die durch ein Heranrücken der Wohnbebauung wesentlich geschmälert würde.

Hinzu kommen unter dem Gesichtspunkt der Klimaanpassung, gerade bei den zunehmenden Hitzeperioden in den Sommermonaten, wesentliche Grundsätze der Beachtung des Stadtklimas, hier insbesondere der Erhalt der knapp 10 ha grünen Lunge im bebauten nördlichen Stadtgebiet. Diese unbebaute Freifläche als sog. „Grünfläche“ im Sinne des BauGB hat als Kaltluftentstehungsgebiet ausgleichende Wirkung gegenüber der Aufheizung im umgebenden Stadtgebiet. Hier würde ein Flächenverlust von mindestens 15 % der offenen Fläche entstehen.

Der Erhalt der offenen, unbebauten Fläche ist genau an dieser Stelle im Stadtgebiet wesentlich, weil der im Norden benachbarte Talraum des Öchslhofer Baches vollständig bebaut ist und als Frischluftachse von Westen in das Stadtgebiet hier nicht mehr funktionsfähig ist.

Eine Änderung des bisherigen Allgemeinen Wohngebietes (WA) in eine gliedernde Grünfläche, und damit die Sicherung einer unbebauten Fläche im Stadtgefüge, wird auch seitens der wesentlichen Fachstellen ausdrücklich begrüßt. Dies sind das Landesamt für Denkmalschutz – aufgrund der Nähe zu den Baudenkmalern / Kirchemfeld – und das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – zur Sicherung der Ackerfläche mit hoher Ertragsfähigkeit als unbebaute Fläche – sowie das Landratsamt Kelheim, Bauplanungsrecht.

Mit Schreiben vom 13.10.2020 führt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege folgendes aus:

„Aus Sicht der Abteilung AII (Baudenkmalpflege) ist die Umwandlung der als allgemeines Wohngebiet festgelegten Fläche „An der Kirche“ in gliedernde Grünfläche aufgrund der Nähe zu den letztgenannten Baudenkmalern sehr zu begrüßen.“

Im Sinne des Flächensparens und der Nachhaltigkeit kommt dem Erhalt des derzeit als Acker genutzten Feldstücks auf der Fl.-Nr. 958 mit für die Region überdurchschnittlich guten Ackerzahlen eine zusätzliche Bedeutung zu.

Auch seitens des Landratsamtes Kelheim – Belange des Bauplanungsrechts – erfolgt mit Schreiben vom 26.10.2020 folgender Hinweis:

„Positiv soll angemerkt werden, dass die Herausnahme anderer Flächen für die Neudarstellung der geplanten Wohnbauflächen dem Flächenspargebot entspricht und ausdrücklich begrüßt wird.“

Ein Auszug aus dem Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg vom 06.10.2020 unterstreicht dies ebenfalls:

„Dieses Feldstück auf der Fl.-Nr. 958 wird aktuell als Ackerfläche genutzt und ist mit für die Region überdurchschnittlich guten Ackerzahlen ausgestattet. Unseres Erachtens sollte im FNP mit LP eindeutig festgeschrieben werden, dass diese Flurnummer als landwirtschaftliche Ackerfläche, LF, erhalten bleibt.“

Der Stadt Mainburg ist bewusst, dass die Fläche derzeit – insbesondere auch aufgrund ihrer hohen Ertragsfähigkeit – als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird und als solche auch zunächst weiter genutzt werden wird. Allerdings möchte die Stadt die Fläche nicht als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan darstellen, da dies aus ihrer Sicht nicht in das städtebauliche Gefüge passt. Langfristig gesehen ist es das Ziel der Stadt Mainburg, die Fläche aus den oben genannten Gründen zu einer Grünfläche zu entwickeln, hier mit den Zielsetzungen gliedernde Grünfläche für Stadtklima und ruhige naturbentonte Erholung. Auch eine Nutzung als Park- oder sonstige Grünanlagen, Grabeland oder für Maßnahmen zur Biodiversität wären denkbar. Die Stadt Mainburg möchte sich hier gegenwärtig die Chancen weiterführender Klimaanpassungsmaßnahmen im Stadtgebiet, insbesondere auch für die umgebende Wohnbebauung, offenhalten.

Die Stadt Mainburg hält deshalb an ihrer bisherigen Plandarstellung in Teil B zum Deckblatt Nr. 127 zu

Flächennutzungs- und Landschaftsplan, diese Fläche im Flächennutzungsplan von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in eine gliedernde Grünfläche zu ändern, fest. Mit der Herausnahme der WA Fläche in Teil B zum Deckblatt Nr. 127 zu Flächennutzungs- und Landschaftsplan folgt die Stadt Mainburg den Beschlüssen, basieren auf der Wohnbedarfsanalyse Mainburg aus den Jahren 2013 bis 2015 und dem daraufhin gefassten Beschluss vom 21.04.2020 zur Herausnahme von acht WA Bereichen aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

#### Zum Belang Anzahl der Wohneinheiten und Nachbarschaft

Die Baudichte, d. h. das Verhältnis der bebauten zur un bebauten 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. Die Wandhöhen wurden seitens der Stadt ausführlich diskutiert.

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 Reihenhausgrundstücken 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 vorgehen.

#### Zum Belang Ortsrandsituation – Anordnung der Garagen und Carports

Die Lage der Carports am nördlichen Ortsrand ermöglicht zum einen ein Abfangen der Höhensituation (siehe auch Abbildung in der Begründung auf Seite 8) 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.

#### Zum Belang GRZ und Versiegelung

Der hohe Versiegelungsgrad bei der sog. „GRZ 2“ in den Parzellen 1 bis 4 ist den oberflächlich angeordneten Stellplätzen und Garagen/Carports geschuldet. Dies wurde seitens der Stadt ausführlich diskutiert, auch in Hinblick auf eine Tiefgaragenlösung.

#### Zum Belang Verkehrserschließung

Die Verkehrssituation wurde geprüft. Hierzu liegt das Verkehrsgutachten vom Juni 2021 von Gevas Ingenieure, Humberg & Partner, München vor, das am 12.10.2021 öffentlicher Sitzung vorgestellt wurde. Hierin wurde die Erschließungssituation einer Prüfung unterzogen.

Die Analyse der Leistungsfähigkeit ergab auch für die bestehenden 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.

Die Auswirkungen der Verkehrszunahme aus dem Gebiet an der bestehenden und künftig möglichen

Wohnbebauung wurden für den gesamten Bereich Hofberg ermittelt und bewertet. Die Angaben zu den Potenzialen wurden nochmals geprüft. Es wurde alles fachlich richtig ermittelt.

### Zum Belang Lärm

Die Stadt Mainburg würdigt die Belange der Anwohner in der Nachbarschaft im Bereich des Hofberges. Hierfür wurde die C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH von der Stadt Mainburg beauftragt, im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Auswirkungen der Verkehrszunahme aus dem Gebiet an der bestehenden und künftig möglichen Wohnbebauung zu ermitteln und zu beurteilen (vgl. hierzu Kapitel 1). Dazu wurden die Immissionsbelastungen für den Prognose-Nullfall 2035 (ohne den zusätzlichen Verkehr aus dem Gebiet) und den Prognose-Planfall 2035 (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 Ergebnisse sind im Kurzbericht vom August 2022 dargestellt, der im Dezember 2022 redaktionell überarbeitet bzw. ergänzt wurde, und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Pegelzunahmen betragen an den ungünstigsten Immissionsorten IO 1 – IO 3 bis zu 5 dB(A) tags und bis zu 6 dB(A) nachts, sie werden wahrnehmbar sein.
- Die entsprechend der Gebietseinstufung jeweils zulässigen Orientierungswerte werden am Immissionsort IO 1 eingehalten. An allen weiteren Immissionsorten ist tags und/oder nachts mit Überschreitungen um maximal 8 dB(A) zu rechnen.
- Die in einem Dorf-/Mischgebiet zulässigen Orientierungswerte (60/50 dB(A) tags/nachts) werden an nahezu allen Immissionsorten eingehalten. Einzig an den Immissionsorten IO 12 und IO 13 sind Überschreitungen zu erwarten.
- Die für ein Dorf-/Mischgebiet zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64/54 dB(A) tags/nachts werden durchgängig eingehalten.
- Die Beurteilungspegel werden durch die planungsbedingte Verkehrszunahme an keinem Immissionsort erstmals auf 70/60 dB(A) tags/nachts ansteigen.
- An keinem der 13 Immissionsorte werden die Immissionsbelastungen von 70/60 dB(A) tags/nachts weitergehend erhöht.
- Um die jeweils zulässigen Orientierungswerte einhalten zu können, wären aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz der Immissionsorte in den Obergeschossen müssten entsprechende Wände beträchtliche Höhen von bis zu 8 m aufweisen und zudem durchgehend entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen an beiden Straßenseiten errichtet werden.

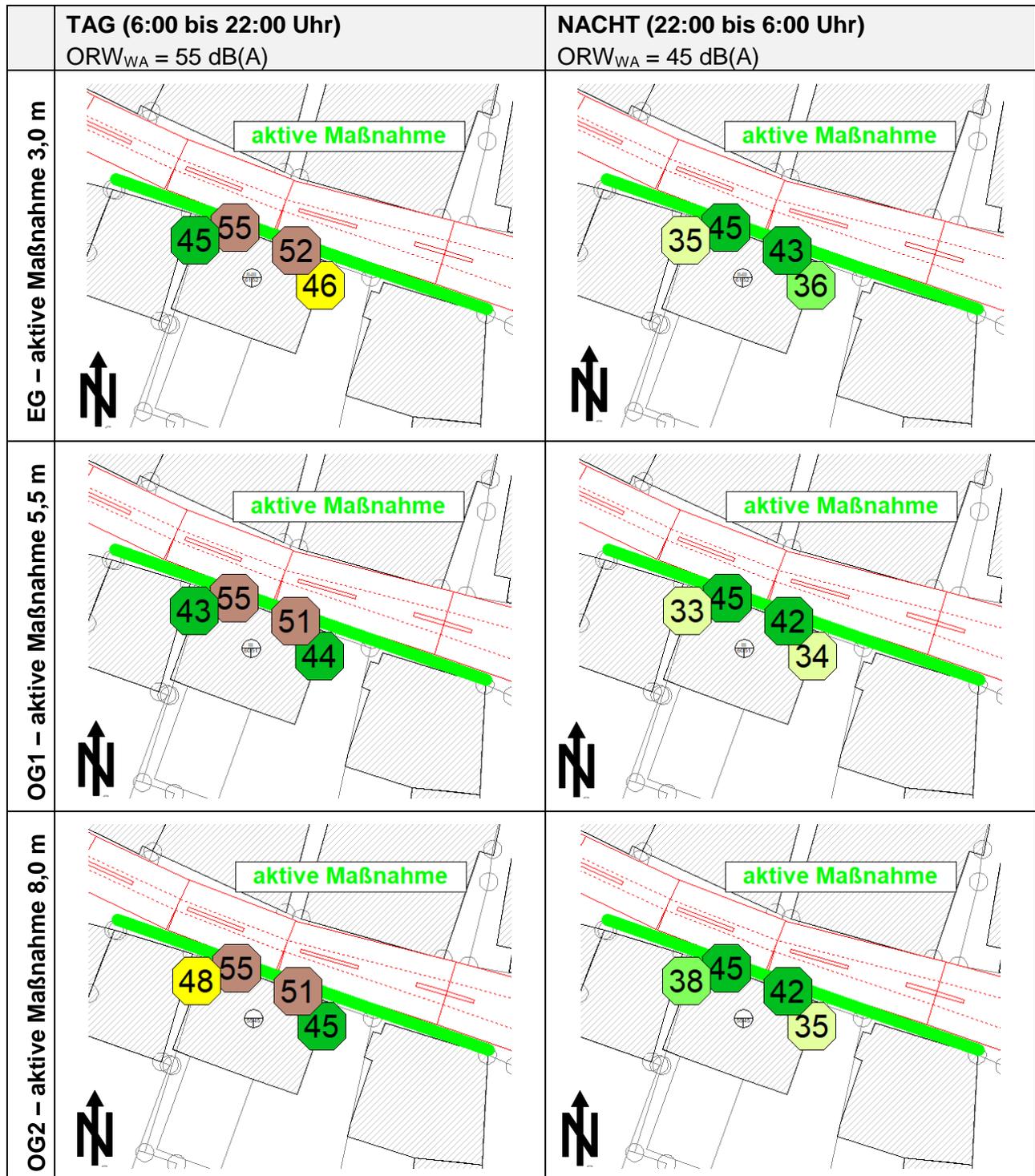
Auch wenn demnach eine Betroffenheit der Anwohner am Hofberg vorliegt, so hält die Stadt Mainburg dennoch unverändert an der Planung fest und stützt sich hierbei auf nachfolgende Gesichtspunkte:

- Die in einem Dorf-/Mischgebiet zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden durchgehend eingehalten, wonach gemäß der einschlägigen Rechtsprechung gesunde Wohnverhältnisse vorherrschen.
- Die Immissionsbelastungen werden nach Realisierung des Wohngebiets an keinem Immissionsort erstmals auf 70/60 dB(A) tags/nachts ansteigen oder von 70/60 dB(A) tags/nachts weitergehend erhöht. Die Schwelle zur Gesundheits- oder Eigentumsgefährdung wird nicht überschritten.
- Theoretisch ließe sich durch die Errichtung von Lärmschutzwänden zwar eine deutliche Pegelminde rung herbeiführen. Hierzu sind im Schalltechnischen Kurzbericht, Seiten 11-13, mehrere aktive Schallschutzmaßnahmen berechnet und geprüft worden:

"Um eine Einhaltung der jeweils zulässigen Orientierungswerte gewährleisten zu können, wären umfangreiche aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Während zum Schutz der Erdgeschosse bereits Höhen von ca. 3,0 m ausreichend wären, müssten Lärmschutzwände zum Schutz der ersten Obergeschos-

se Höhen von mindestens ca. 5,5 m und zum Schutz der zweiten Obergeschosse Höhen von mindestens ca. 8,0 m aufweisen. Abbildung 1 zeigt beispielhaft für den Immissionsort IO 12 mit den höchsten Orientierungswertüberschreitungen (Schutzanspruch WA), dass die entsprechend der Gebietseinstufung zulässigen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts mit derartigen aktiven Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Abbildung 1: Gebäudelärmkarte für den IO 12 mit aktiver Maßnahme



Es sei darauf hingewiesen, dass die Orientierungswerte vor allen betroffenen Fassaden nur dann eingehalten wären, wenn solche Lärmschutzwände durchgehend errichtet werden. Umgekehrt würde dies dazu führen, dass die Ein-/Ausfahrt in die/aus den jeweiligen Grundstücken nicht mehr möglich wäre."

In der Praxis scheiden derartige aktive Schallschutzmaßnahmen jedoch aus, weil sie zum Schutz der

Immissionsorte in den Ober- und Dachgeschossen nach den Ergebnissen der diesbezüglich durchgeführten Prognoseberechnungen beträchtliche Höhen von bis zu 8 m aufweisen und durchgehend entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen an beiden Straßenseiten errichtet werden müssten. Die meisten Wohngebäude in der Unteren Lindenstraße und in der Hofbergstraße stehen nur wenige Meter vom Straßenrand entfernt, zudem gibt es in diesen Straßenzügen verschiedene Engstellen. Die Errichtung von bis zu 8 m hohen Lärmschutzwänden an beiden Straßenseiten wäre im innerstädtischen Bereich ortsgestalterisch nicht vertretbar. Zudem wäre die Ein-/Ausfahrt in die/aus den jeweiligen Grundstücken nicht mehr möglich.

Ergänzend und z.T. modifizierend berücksichtigt die Stadt in ihrer Abwägung folgendes:

Durch das festgesetzte Baugebiet entsteht eine Verkehrsmehrung an den außerhalb des Plangebiets liegenden Zufahrtsstraßen. Diese wurde ermittelt durch das Verkehrsgutachten der Gevas Ingenieure, Humberg & Partner, München vom Juni 2021. Auf Basis dieser ermittelten Verkehrszunahme wurde, wie oben ausgeführt, durch die Firma C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH mit schalltechnischem Kurzbericht vom August 2022 (aktualisiert im Dezember 2022) die Auswirkungen der Verkehrszunahme aus dem Baugebiet auf die an den Zufahrtsstraßen umliegende Wohnbebauung ermittelt und beurteilt. Hierbei wurden die Pegelerhöhungen an den maßgeblichen Immissionsorten berechnet und diese anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 entsprechend der jeweiligen Gebietskategorie beurteilt. In einem zweiten Schritt wurden diese Werte an den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gemessen. Der Stadt ist bewusst, dass die 16. BImSchV in der Bauleitplanung keine unmittelbare Anwendung findet, weil sie ausdrücklich nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von Straßen und Schienenwegen gilt (§ 1 Abs. 1 16. BImSchV). Gleichwohl berücksichtigt die Stadt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nach der Rechtsprechung im Rahmen der Bauleitplanung als Orientierungshilfe herangezogen werden können, wenn es um die Beurteilung der Zumutbarkeit von Auswirkungen von planbedingten zusätzlichen Verkehrsbewegungen auf einer bereits vorhandenen öffentlichen Straße geht.

Die Stadt legt ihrer Abwägung zugrunde, dass sowohl die Werte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV Orientierungswerte für die Bewertung der Zumutbarkeit von Verkehrsgeräuschen sind. Welcher Lärm noch zumutbar ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, so dass ein Abweichen von den Orientierungswerten im konkreten Fall möglich ist. Nicht mehr hinzunehmen sind Immissionen dann, wenn sie mit gesunden Wohnverhältnissen i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB nicht in Einklang zu bringen sind. Dies kommt bei Lärmwerten von mehr als 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht in Betracht.

Wie bereits oben ausgeführt, wird an keinem Immissionsort die Schwelle der Gesundheits-/Eigentumsgefährdung (70/60 dB(A) tags/nachts) erreicht.

Weiter berücksichtigt die Stadt in ihrer Abwägung, dass mit Ausnahme des IO 1 an sämtlichen Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine bzw. reine Wohngebiete überschritten werden. Allerdings liegen die Pegelerhöhungen an den Immissionsorten IO 7 bis IO 13 unter 1 dB (A) und damit unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Dies bedeutet, dass an den Immissionsorten IO 7, IO 8 und IO 12, an denen u.a. die höchsten Überschreitungen auftreten, auch ohne das Wohngebiet bereits erhöhte Belastungen vorliegen und die Orientierungswerte der DIN 18005 teils überschritten werden. Aus diesem Grund sieht die Stadt eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in diesen Bereichen als zumutbar und letztlich auch nicht abwägungsrelevant an. Nichts desto trotz hat sie auch hier die Möglichkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen geprüft, diese aber aus den oben genannten und ergänzend hierzu folgenden Gründen verworfen:

Der überwiegende Teil der Immissionsorte liegt im dicht bebauten Innenstadtbereich. Die Straßen sind nicht so breit, als dass man hier in ausreichendem Abstand zu den Wohngebäuden Lärmschutzwände errichten könnte. Insofern würde sich eine Lärmschutzwand erheblich auf die Wohn- und Belichtungsqualität der Wohngebäude auswirken. Hinzu kommt, dass eine Lärmschutzwand durch vorhandene Zufahrten unterbrochen werden müsste und somit ihre Schutzwirkung in diesen Abschnitten gar nicht leisten könnte. Auch städtebaulich sieht die Stadt eine Lärmschutzwand entlang des Straßenraumes nicht als vertretbar an.

Am Immissionsort IO 1 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten, an den Immissionsorten IO 2 bis IO 6 zwar in Bezug auf die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet überschritten, die Werte für ein Dorf-/Mischgebiet aber eingehalten. Lediglich am Immissionsort 12 sind die Werte überschritten, hier liegt die Pegelerhöhung aber, wie oben ausgeführt, unter 1 dB (A) und damit unter der Zumutbarkeitsschwelle. Zudem werden die Immissionsgrenzwerte für ein Dorf-/Mischgebiet der 16. BImSchV eingehalten.

Aus Sicht der Stadt sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Einhaltung der Dorf-

/Mischgebietswerte grundsätzlich gewahrt.

Berücksichtigt man den dringenden Wohnraumbedarf in der Stadt Mainburg und die begrenzten zur Verfügung stehenden geeigneten Flächen zur Baulandentwicklung sowie die hier vorgesehene Schaffung von 38 Wohneinheiten, so sieht die Stadt die Lärmzunahme durch den Verkehr an den umliegenden Wohngebäuden als zumutbar und verhältnismäßig an. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass der überwiegende Teil der betroffenen Grundstücke bereits heute zum „belebten“ Innenstadtbereich zählt.

#### Zum Belang Wohnbedarf

Ein dringender Wohnraumbedarf ist in der Stadt Mainburg gegeben. Ein Vergleich mit anderen Baugebieten im Stadtgebiet kann zwar herangezogen werden, ist aber nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Gerade die Themen Flächensparen und Energiebedarf von Gebäuden, hier die Hausgruppen mit Mietwohnungen in den Parzellen 1 bis 4, haben im vorliegenden Fall zu der vorliegenden städtebaulichen Konzeption geführt.

#### Zum Belang Wasserwirtschaft

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.

Der Anregung wird seitens von der Stadt Mainburg insofern nachgekommen, als mit Festsetzung 0.1.5.2 für Carports und Garagen zwingend Gründächer festgesetzt werden und auch bei der Abflussberechnung zum Niederschlagswasser eingerechnet werden. 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 wird diese somit nicht eingerechnet.

Zum Entwurf wurde unter Punkt 0.1.3.6 eine textliche Festsetzung zu Objektschutzmaßnahmen, hier die Anordnung der Fußbodenoberkante der Hauptbaukörper mit maximal + 0,3 m über dem Niveau der Erschließungsstraße aufgenommen. Dies berücksichtigt zum einen die Möglichkeit des Eigenschutzes vor wild abfließendem Wasser / Starkregen, aber auch weitere gewichtige Belange, wie die Höhenlage der Gebäude, Nachbarschaftsbelange, das Orts- und Landschaftsbild und das Einfügen der Gebäude in die bewegte Topographie. Beispielsweise bei Parzelle 11 kann die Fußbodenoberkante sinnvollerweise nicht über dem Straßenniveau liegen, siehe hier auch festgesetzte Bezugshöhe für die Wandhöhen und Schnitt e-e. Die Überschrift wird unter Punkt 0.1.3 entsprechend um die Formulierung „und Höhenlage der Gebäude“ redaktionell ergänzt.

Aufgrund der Kuppenlage ist die Gefahr durch wild abfließendes Wasser von Norden her in den Geltungsbereich untergeordnet. Der 5 m breite öffentliche Grünstreifen stellt hier als Pufferstreifen eine geeignete Struktur zum Bewältigen der Situation dar.

Eine Aufnahme weiterer Festsetzungen wird seitens der Stadt Mainburg nicht vorgesehen, da dies durch die anerkannten Regeln der Bautechnik, z. B. der DIN 1986, abgegolten ist.

Allerdings wird den Anregungen insofern nachgekommen, als unter Punkt 3.7 der Hinweise nachstehende Formulierungen zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen aufgenommen werden:

„Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG). Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss von 30 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 30 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Darüber hinaus strebt die Stadt Mainburg einen sog. Risiko-Managementplan für Starkregenereignisse an. Dessen Erstellung und Beauftragung an ein Fachbüro wird voraussichtlich im Januar 2023 vom Stadtrat Mainburg beschlossen werden.

## II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19.10.2022 bis einschließlich 25.11.2022 statt. Insgesamt wurden 27 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz
- Erdgas Südbayern GmbH
- Gemeinde Geisenfeld
- Handwerkskammer Niederbayern
- Heimatpflegerin Kelheim
- Landesbund für Vogelschutz e.V.

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

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

- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, Schreiben vom 07.04.2022
- Regionaler Planungsverband Landshut, Schreiben vom 21.10.2022
- Markt Wolnzach, Schreiben vom 24.10.2022
- Polizeiinspektion Mainburg, Schreiben vom 25.10.2022
- Gemeinde Rudelzhausen, Schreiben vom 28.10.2022
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg, Schreiben vom 02.11.2022
- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern, Schreiben vom 17.11.2022
- IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim, Schreiben vom 22.11.2022

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

#### 3.1 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 24.10.2022

Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Das Planungsgebiet kann mit Erdgas versorgt werden.

Die ESB-Wärme GmbH kann mit Absprache der Stadt Mainburg gerne ein Konzept für eine Nahwärmeversorgung anbieten.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern mit Schreiben vom 24.10.2022 wird zur Kenntnis genommen.

### 3.2 Staatliches Bauamt Landshut, Schreiben vom 28.10.2022

Das o. g. Plangebiet liegt nicht unmittelbar an Bundes- und Staatsstraßen. Die Erschließung erfolgt über das untergeordnete Straßennetz. Aus diesen Gründen erfolgt keine Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Landshut.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Landshut mit Schreiben vom 28.10.2022 wird zur Kenntnis genommen.

### 3.3 Regierung von Niederbayern, Schreiben vom 21.10.2022

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hofberg“, um ein neues Reines Wohngebiet am östlichen Stadtrand festzusetzen.

Hierzu hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 14.10.2020 Stellung genommen. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 21.10.2022 wird zur Kenntnis genommen.

### 3.4 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 08.11.2022

Unsere Stellungnahme vom 05.10.2020 behält weiterhin seine Gültigkeit.

Stellungnahme vom 05.10.2020:

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

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

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

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 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.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einflussysteme, 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.

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.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 08.11.2022 bzw. 05.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden auf Ebene der Baugenehmigung und im Zuge der Umsetzung der Erschließungsplanung berücksichtigt.

3.5 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Schreiben vom 09.11.2022

Wasserversorgung

Vorhabenträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str.6, 84072 Au i.d.Hallertau, Tel. 08752/868590, E-Mail: info@zvwv-hallertau.de Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 125 PVC im Flurstück 651/2 der Stadt Mainburg (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden könnte. Die im beiliegenden Plan ersichtliche Leitung DN 250 im Flurstück 651/2 (Zur Wasserreserve) dient nur als Pumpenvordruckleitung der Drucksteigerungsanlage „Zur Wasserreserve“ auf dem Flurstück 649/4 und kann nicht zur Trink-bzw. Brauchwasserversorgung verwendet werden. Der Mindestdruck laut technischen Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung.

Sollte die Veränderung bzw. Optimierung der Drucksteigerungsanlage notwendig werden, sind die Kosten von der Stadt Mainburg zu bezahlen.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Stadt Mainburg zu tragen.

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die

Verlege- bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Stadt Mainburg dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Stadt, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

#### Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Hofberg“ und Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes mit DB-Nr. 127 (Teil A und B) in Mainburg stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 651/2 mit 13,33 l/s, mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar, sowie über mindestens 2 Stunden, zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 6 von der Stadt zu tragen.

#### Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet.

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich. Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Hofberg“ und Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes mit DB-Nr. 127 (Teil A und B) eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

#### Anlage:

Lageplan M 1 : 1.250

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau mit Schreiben vom 09.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die ggf. anfallenden Kosten zur Optimierung der Drucksteigerungsanlage sowie möglicherweise anfallender Änderungen an den Leitungen im Straßengrund werden von der Stadt Mainburg getragen.

Die Hinweise zu Wasserversorgung, Brandschutz und Erschließung bzw. Erschließungskosten werden in die Begründung aufgenommen und auf Ebene der Baugenehmigung und im Zuge der Umsetzung der Erschließungsplanung berücksichtigt.

#### 3.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 09.11.2022

Unsere Stellungnahme vom 21.10.2020 gilt unverändert weiter.

#### Stellungnahme vom 21.10.2020:

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

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

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

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

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

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

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 09.11.2022 bzw. 21.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden auf Ebene der Baugenehmigung und im Zuge der Umsetzung der Erschließungsplanung berücksichtigt.

3.7 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 15.11.2022, Teil A

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 15.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

### 3.8 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 15.11.2022, Teil B

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlage 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 vorhandenen Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

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

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

#### Anlage:

Lageplan M 1 : 500

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 15.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die Telekommunikationsanlagen auf den Fl.-Nrn. 646/4 (im Südosten hin zum Funkmast) und 651/2 (bestehender Straße), Gemarkung Mainburg werden geachtet.

Die Hinweise zu Umverlegungen von Telekommunikationsanlagen sowie dessen Kostenübernahme werden im Zuge der Umsetzung der Erschließungsplanung berücksichtigt.

### 3.9 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 15.11.2022, Teil C

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.10.2022.

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

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 15.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

### 3.10 Landratsamt Kelheim, untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 16.11.2022

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Erstellung eines Pflege- und Entwicklungsplans für die externe Ausgleichsfläche wird ausdrücklich begrüßt.

Wir bitten, bei der weiteren Planung folgende Hinweise zu beachten:

1. Festsetzung von Ausgleichsflächen:  
Die Planungshilfen der Obersten Baubehörde (OBB Planungshilfen 20/21 S.154) regeln Festsetzungen zu externen Ausgleichsflächen folgendermaßen:  
*„Werden Eingriff und Ausgleich räumlich getrennt, kann ihre funktionelle Zuordnung nach § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB planerisch durch Festsetzungen im Eingriffsbebauungsplan festgeschrieben werden. Eine solche Zuordnung ist ggf. für den Vollzug des Ausgleichs und insbesondere die Refinanzierung der Gemeinde von Bedeutung.“*  
Anstatt des bisherigen Hinweises wird daher die Aufnahme einer Zuordnungsfestsetzung empfohlen.
2. Vermeidungsmaßnahmen auf Fl.-Nr.646/13 (ehem. Wasserreserve):  
Zur Absicherung der geplanten Zweckbestimmung für Naturschutz (Artenschutz) wird eine flächenmäßige Abgrenzung empfohlen (Festsetzung „T-Linie“ = Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 Abs.2 Nr. 10 BauGB (FNP) bzw. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB (BBP).
3. Ausgleichsflächen - Detailabstimmung:  
Bezüglich der Planung der Ausgleichsflächen ist vor der Erstellung der endgültigen Planfassung noch eine Detailabstimmung mit der UNB notwendig. In einigen Punkten (Artenlisten, Pflege der Ausgleichsflächen) besteht Änderungs- oder Ergänzungsbedarf.
4. Gesetzlich geschützte Gehölzbestände:  
Wir weisen nochmals darauf hin, dass aufgrund der geplanten Beseitigung von gesetzlich geschützten Gehölzbeständen eine Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (Art.16 Abs.2 Bay-NatSchG) beantragt werden muss.
5. Meldung an das Ökoflächenkataster:  
Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Art. 9 Bay-NatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplans von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LfU) gemeldet werden. Die Meldung ist daher zeitnah, nach Rechtskraft des Bebauungsplans, durchzuführen. Wir bitten zudem, die UNB in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim mit Schreiben vom 16.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Der Anregung wird nicht nachgekommen. Die externen Ausgleichsflächen sind nicht mit einer Festsetzung zuordenbar, da im vorliegenden Fall kein Ausgleichsbebauungsplan vorliegt. Auf diesen beziehen sich die Ausführungen in den Planungshilfen der Obersten Baubehörde (OBB Planungshilfen 20/21 S.154) zu Festsetzungen zu externen Ausgleichsflächen.

Auch gibt der § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB explizit weitere Lösungen für die Zuordnung von externen Ausgleichsflächen vor, beispielsweise mit vertraglichen Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstigen geeigneten Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Letzteres trifft im vorliegenden Fall zu.

Eine Änderung der Planung ist somit nicht veranlasst.

Zu 2.:

Der Anregung wird nachgekommen. Mit Planzeichen 13.9 wird die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Grünflächen im Bereich der ehemaligen Wasserreserve aufgenommen.

Zu 3.:

Eine Detailabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zur Planung der Ausgleichsflächen wird durchgeführt.

Zu 4.:

Eine Ausnahmegenehmigung für die nach Art.16 Abs.2 Bay-NatSchG gesetzlich geschützten Gehölzbestände wird von Seiten der Stadt Mainburg ergänzend zum Bauleitplanverfahren beantragt.

Zu 5.:

Die Meldung an das Ökoflächenkataster wird entsprechend zeitnah durchgeführt.

### 3.11 Wasserwirtschaftsamt Landshut, Schreiben vom 21.11.2022

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

#### 1. Wasserhaushalt / Klimaanpassung / Gründach

Wir empfehlen die Anwendung der Arbeitshilfe „Instrumente zur Klimaanpassung vor Ort“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV). Sie unterstützt Kommunen und ihre Planer bei der Entwicklung und Stärkung grüner und blauer Infrastruktur.

Konkret empfehlen wir die verbindliche Festsetzung von Gründächern. Diese wirken sich aufgrund der Wasserrückhaltung und damit Verringerung der Abflussmenge sowie der Förderung der Verdunstung positiv auf den Wasserhaushalt und das örtliche Klima aus. Gründächer dienen der Anpassung an den Klimawandel und tragen damit den Vorgaben des § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung.

Ferner raten wir zur Einplanung multifunktionaler Flächen (z. B. Spielplatz und Grünflächen), die auch der Regenwasserrückhaltung dienen, um den von Starkregen ausgehenden Überschwemmungsrisiken zu begegnen (Prinzip der „Schwammstadt“). Wir verweisen diesbezüglich auf die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV).

#### 2. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Laut Sitzungsprotokoll zur 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mainburg vom 12.10.2022 wird als Objektschutzmaßnahme zur Vorsorge gegen Überflutungen infolge von Starkregen die textliche Festsetzung unter Punkt 0.1.3.6 aufgenommen:

„Die Fußbodenoberkante der Hauptbaukörper ist entsprechend dem Niveau der Erschließungsstraße (Planzeichen 6.1) mit einer Abweichung von maximal + 0,30 m herzustellen.“

Ein wirksamer Objektschutz lässt sich nach unserer Einschätzung mit dieser Festsetzung nicht erreichen, da

- die Fußbodenoberkante nicht zwangsweise über dem Niveau der Erschließungsstraße angeordnet wird und
- der Überpunkt 0.1.3 „Dachformen“ eine eher gestalterische Intention hinter der Festsetzung vermuten lässt, als Aspekte des Objektschutzes vor Überschwemmungen.

Es sollten wirksame Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB getroffen werden, um mögliche Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

#### Vorschlag für Festsetzungen

**„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 30 cm über Fahrbahnoberkante festgesetzt. Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaranzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)“**

(Hinweis: Dazu sollten möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angegeben werden. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

**„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“**

**„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“**

**„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 30 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“**

**„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“**

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:**

**Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“**

**„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“**

**„Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).“**

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut mit Schreiben vom 21.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Auf die genannte Broschüre ist bereits in der Begründung verwiesen worden. Darüber hinaus strebt die Stadt Mainburg einen sog. Risiko-Managementplan für Starkregenereignisse an. Dessen Erstellung und Beauftragung an ein Fachbüro wird voraussichtlich im Januar 2023 vom Stadtrat Mainburg beschlossen werden.

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.

Der Anregung wird seitens von der Stadt Mainburg insofern nachgekommen, als mit Festsetzung 0.1.5.2 für Carports und Garagen zwingend Gründächer festgesetzt werden und auch bei der Abflussberechnung zum Niederschlagswasser eingerechnet werden.

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 wird diese somit nicht eingerechnet.

Zu 2.:

Zum Entwurf wurde unter Punkt 0.1.3.6 eine textliche Festsetzung zu Objektschutzmaßnahmen, hier die Anordnung der Fußbodenoberkante der Hauptbaukörper mit maximal + 0,3 m über dem Niveau der Erschließungsstraße aufgenommen. Dies berücksichtigt zum einen die Möglichkeit des Eigenschutzes vor wild abfließendem Wasser / Starkregen, aber auch weitere gewichtige Belange, wie die Höhenlage der Gebäude, Nachbarschaftsbelange, das Orts- und Landschaftsbild und das Einfügen der Gebäude in die bewegte Topographie. Beispielsweise bei Parzelle 11 kann die Fußbodenoberkante sinnvollerweise nicht über dem Straßenniveau liegen, siehe hier auch festgesetzte Bezugshöhe für die Wandhöhen und Schnitt e-e. Die Überschrift wurde unter Punkt 0.1.3 entsprechend um die Formulierung „und Höhenlage der Gebäude“ redaktionell ergänzt.

Aufgrund der Kuppenlage ist die Gefahr durch wild abfließendes Wasser von Norden her in den Geltungsbereich untergeordnet. Der 5 m breite öffentliche Grünstreifen stellt hier als Pufferstreifen eine geeignete Struktur zum Bewältigen der Situation dar.

Eine Aufnahme weiterer Festsetzungen wird seitens der Stadt Mainburg nicht vorgesehen, da dies durch die anerkannten Regeln der Bautechnik, z. B. der DIN 1986, abgegolten ist.

Allerdings wird den Anregungen insofern nachgekommen, als unter Punkt 3.7 der Hinweise nachstehende Formulierungen zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen aufgenommen werden:

„Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).“

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss von 30 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 30 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

### 3.12 Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Schreiben vom 22.11.2022

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

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

Seitens des Flächenmanagements weisen wir auf Folgendes hin:

Im Baugesetzbuch (§1a) und im Landesentwicklungsprogramm (3.2) ist der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung festgeschrieben. Es wird darum gebeten, diese Vorgabe in der Bauleitplanung aufzugreifen und in den Leitlinien zur Siedlungsentwicklung umzusetzen. Die Aktivierung von Baulücken, die Nachverdichtung und ein gezieltes Leerstandsmanagement sind wichtige Erfolgsfaktoren für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Bei weiteren Fragen zum Flächenmanagement wenden Sie sich bitte an Herrn Wolfgang Merkel (Tel. 0821/9071-5504, Referat 11).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

**- Mit 10 : 1 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) mit Schreiben vom 22.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wird seitens der Stadt Mainburg gewürdigt. In der 2014-2015 durchgeführten „Wohnbedarfsanalyse“ der Stadt Mainburg sowie der sog. „Prioritätenliste“ wurde dies ausführlich vom Stadtrat behandelt. Die Aktivierung von Baulücken, die Nachverdichtung und ein gezieltes Leerstandsmanagement werden von der Stadt betrieben. Im August 2022 wurden nun bereits zum zweiten Mal die Grundstückseigentümer von Baulücken im Innenstadtbereich in Bezug auf ihre Zukunftsperspektiven und eine potenzielle Bebauung angeschrieben.

3.13 Landratsamt Kelheim, Schreiben vom 22.11.2022

Keine Stellungnahme

Von Seiten der Gesundheitsabteilung wurde keine Stellungnahme fristgerecht abgegeben.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Die Belange des staatlichen Abfallrechts und des Bodenschutzrechts wurden nach aktuellem Kenntnisstand ausreichend berücksichtigt.

Bei der Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 331, Gemarkung Oberempfenbach, befindet sich im südlichen Bereich die gemeindliche Altdeponie MAIN 6.6, Katasternummer 27300157. Diese rekultivierte Altdeponie darf nicht tangiert werden.

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. AIIMBI 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 kommunalen Abfallrechts

Für den Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hingewiesen:

Die Mindestbreite bei Begegnungsstraßen nach der DGUV Information 214-033 sollte mindestens 4,75 m betragen. Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen 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 die Mindestbreite der Straßen, die Tragfähigkeit der Straßen, Schleppkurven, Durchfahrtshöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen.

Der Müll kann grundsätzlich nur abgeholt werden, wenn

1. 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.
2. die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
3. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
4. Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.
5. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.
6. Wendeanlagen, wie z. B. ein Wendehammer, so angelegt ist, dass parkende KFZ die Zufahrt nicht verhindern.

7. der Wendekreisradius von Müllfahrzeuge mit mind. 4-Achsen mit Überhang und Schüttung nach den genannten Vorschriften zu berücksichtigt ist.
8. Straßenbegleitgrün und der Baumbestand grundsätzlich die Befahrbarkeit von Straßen für Müllfahrzeuge nicht beeinträchtigt.

Andernfalls kann der angefallene Müll bei den Grundstücken nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden und muss von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Weiterhin sind ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitzustellen. Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen. Nicht geprüft wurden die Eigentumsverhältnisse und die Dimensionierung von Straßen, Wendeanlagen und Zuwege; insbesondere werden grundsätzlich Privatstraßen ohne öffentliche Widmung nicht befahren.

Es wird dringend auf die Einhaltung der Regelungen zu ausreichender Dimensionierung von Wendeanlagen nach o.g. Regelungen hingewiesen.

#### Belange des Straßenrechts

Analog zur Stellungnahme vom 26.10.2020 teilen wir mit, dass das geplante Baugebiet durch kommunale Straßen erschlossen wird. 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

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

Auf die Stellungnahme im Rahmen der 1. Auslegung wird hingewiesen.

Aufgrund eines Einwands aus der Bevölkerung wurde die Begründung um eine schalltechnische Stellungnahme des Fachbüros CHC vom 31.08.2022, Projekt-Nr. 2477-2022 / KB 01 zu der zu erwartenden Mehrbelastung durch Verkehr bei Erschließung des Geltungsbereichs ergänzt. Darin wird plausibel aufgezeigt, dass durch den Erschließungsverkehr an bestimmten Immissionsorten zwar eine Erhöhung der Verkehrslärmbelastung vorliegt, jedoch in keinem Fall die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein MI/MD überschritten sowie in keinem Fall die Grenzwerte für ein WA/WR erstmalig überschritten werden. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die gegenständliche Bauleitplanung weiterhin keine Bedenken.

#### Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Erstellung eines Pflege- und Entwicklungsplans für die externe Ausgleichsfläche wird ausdrücklich begrüßt.

Wir bitten, bei der weiteren Planung folgende Hinweise zu beachten:

#### 1. Festsetzung von Ausgleichsflächen:

Die Planungshilfen der Obersten Baubehörde (OBB Planungshilfen 20/21 S.154) regeln Festsetzungen zu externen Ausgleichsflächen folgendermaßen:

*„Werden Eingriff und Ausgleich räumlich getrennt, kann ihre funktionelle Zuordnung nach § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB planerisch durch Festsetzungen im Eingriffsbebauungsplan festgeschrieben werden. Eine solche Zuordnung ist ggf. für den Vollzug des Ausgleichs und insbesondere die Refinanzierung der Gemeinde von Bedeutung.“*

Anstatt des bisherigen Hinweises wird daher die Aufnahme einer Zuordnungsfestsetzung empfohlen.

2. Vermeidungsmaßnahmen auf Fl.-Nr.646/13 (ehem. Wasserreserve):  
Zur Absicherung der geplanten Zweckbestimmung für Naturschutz (Artenschutz) wird eine flächenmäßige Abgrenzung empfohlen (Festsetzung „T-Linie“ = Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB (FNP) bzw. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB (BBP).
3. Ausgleichsflächen - Detailabstimmung:  
Bezüglich der Planung der Ausgleichsflächen ist vor der Erstellung der endgültigen Planfassung noch eine Detailabstimmung mit der UNB notwendig. In einigen Punkten (Artenlisten, Pflege der Ausgleichsflächen) besteht Änderungs- oder Ergänzungsbedarf.
4. Gesetzlich geschützte Gehölzbestände:  
Wir weisen nochmals darauf hin, dass aufgrund der geplanten Beseitigung von gesetzlich geschützten Gehölzbeständen eine Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (Art. 16 Abs.2 BayNatSchG) beantragt werden muss.
5. Meldung an das Ökoflächenkataster:  
Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Art. 9 Bay-NatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplans von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LfU) gemeldet werden. Die Meldung ist daher zeitnah, nach Rechtskraft des Bebauungsplans, durchzuführen. Wir bitten zudem, die UNB in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.

#### Belange des Städtebaus

Grundsätzlich bestehen von Seiten des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, keine Bedenken gegen die Aufstellung des oben genannten geplanten Bebauungsplanes. Folgende Sachverhalte sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter der Nr. 5.1 die zukünftige geplante Höhenentwicklung im Baugebiet erläutert. Danach sind im Grundsatz zweigeschossige Gebäude zulässig. Daneben ist auf den Parzellen Nrn. 1 und 2 ein drittes Obergeschoss in Form eines Penthauses und auf den Parzellen Nrn. 9, 10, 13 und 14 neben den zwei Obergeschossen ein Untergeschoss möglich. Die Festsetzung im Bebauungsplan dazu ist jedoch nicht eindeutig. Es wird lediglich die Zahl der zulässigen Vollgeschosse unter Nr. 2.3 festgesetzt. Dies bedeutet, dass z. B. bei der Parzelle Nr. 14 ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein viertes Geschoss als ausgebautes Dachgeschoss zulässig ist. Sofern in einem Bebauungsplan lediglich die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt wird, ist nicht eindeutig, wie viele Nichtvollgeschosse (Dachgeschosse) für nicht zulässig erklärt werden. Dem entsprechend ist der Punkt zu konkretisieren, z. B. in der Form, dass im gesamten Geltungsbereich keine ausgebauten Dachgeschosse als Nichtvollgeschosse zulässig sind.

#### Belange des Bauplanungsrechts

Das Sachgebiet 41 – Bauplanungsrecht hat bereits im ersten Beteiligungsverfahren eine Stellungnahme abgegeben. Die dabei angemerkten Anregungen wurden eingearbeitet. Aus Sicht des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen keine Bedenken zu der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim mit Schreiben vom 22.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Zu: Belange des staatlichen Abfallrechts

Die Hinweise zu „Altlastenverdachtsfläche, Altlast“ werden zur Kenntnis genommen. Die Altlastenfläche im südlichen Bereich der Fl.-Nr. 331, Gemarkung Oberempfenbach wird nicht tangiert. In diesem Bereich ist lediglich die Pflege des bestehenden extensiven Grünlandes und die Entfernung von invasiven Arten, sog. Neophyten, jeweils durch regelmäßige Mahd, definiert. Die Flächenabgrenzung der Altlastenverdachtsfläche wurde nochmals überprüft. Die kleinflächig vorgesehenen Pflanzungen von Strauch-Hecken am Nordostrand sind außerhalb der Altlastenverdachtsfläche angeordnet, so dass sämtliche Pflanzarbeiten sicher außerhalb der Altlastenverdachtsfläche erfolgen. Das Ausgleichskonzept für die Fl.-Nr. 331, Gemarkung Oberempfenbach, muss somit nicht inhaltlich geändert werden. Der Umgriff der Altlastenverdachtsfläche wird als redaktionelle Änderung nachrichtlich aufgenommen.

Zu: Kreisbrandrat

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

Zu: Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Empfehlungen und Regelungen, u. a. zur Müllabholung, werden auf Ebene der Baugenehmigung berücksichtigt.

Zu: Belange des Straßenrechts

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu: Belange des Immissionsschutzes

Die positive Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.

Zu: Belange des Naturschutzes

## Zu 1.:

Der Anregung wird nicht nachgekommen. Die externen Ausgleichsflächen sind nicht mit einer Festsetzung zuordenbar, da im vorliegenden Fall kein Ausgleichsbebauungsplan vorliegt. Auf diesen beziehen sich die Ausführungen in den Planungshilfen der Obersten Baubehörde (OBB Planungshilfen 20/21 S.154) zu Festsetzungen zu externen Ausgleichsflächen.

Auch gibt der § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB explizit weitere Lösungen für die Zuordnung von externen Ausgleichsflächen vor, beispielsweise mit vertraglichen Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstigen geeigneten Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Letzteres trifft im vorliegenden Fall zu.

Eine Änderung der Planung ist somit nicht veranlasst.

## Zu 2.:

Der Anregung wird nachgekommen. Mit Planzeichen 13.9 wird die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Grünflächen im Bereich der ehemaligen Wasserreserve aufgenommen.

## Zu 3.:

Eine Detailabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zur Planung der Ausgleichsflächen wird durchgeführt.

## Zu 4.:

Eine Ausnahmegenehmigung für die nach Art.16 Abs.2 BayNatSchG gesetzlich geschützten Gehölzbestände wird von Seiten der Stadt Mainburg ergänzend zum Bauleitplanverfahren beantragt.

## Zu 5.:

Die Meldung an das Ökoflächenkataster wird entsprechend zeitnah durchgeführt.

Zu: Belange des Städtebaus

In Ziff. 2.3 der planlichen Festsetzungen hat die Stadt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf Grundlage des § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO festgesetzt. Dies ist als Maßfestsetzung rechtlich zulässig. Der Anregung des Landratsamtes, diese Festsetzung zu konkretisieren, indem festgesetzt wird, dass keine ausgebauten Dachgeschosse als Nichtvollgeschosse zulässig sind, kann nicht nachgekommen werden. Für die gewünschte Konkretisierung besteht keine Rechtsgrundlage. Die Aufzählung der Maßbestimmungsfaktoren in § 16 Abs. 2 BauNVO ist abschließend. Die Gemeinde darf weder eigene Faktoren „erfinden“ noch die zur Verfügung stehenden Faktoren modifizieren. Insofern ist die vom Landratsamt gewünschte Konkretisierung aus Sicht der Stadt weder zulässig noch im konkreten Fall erforderlich.

Zu: Belange des Bauplanungsrechts

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

III. Weitere erforderliche Planänderungen

- keine -