

Sitzung: 07.12.2023 Bau- und Umweltausschuss

TOP 1

Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 148 für den Bereich "GE Zum Eichfeld" und Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "GE Zum Eichfeld";  
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

### **Beschluss:**

#### I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 25.08.2023 bis einschließlich 26.09.2023 statt. Zum Anhörungstermin am 11.09.2023 erschienen keine Bürger.

Es liegen keine Stellungnahmen von Bürgern vor.

#### II. Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 25.08.2023 bis einschließlich 26.09.2023 statt. Insgesamt wurden 25 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

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

- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Erdgas Südbayern GmbH
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz e. V.
- Polizeiinspektion Mainburg
- VG Mainburg

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

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

- Gemeinde Rudelzhausen, Schreiben vom 22.08.2023
- Energienetze Bayern GmbH, Schreiben vom 23.08.2023
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 12.09.2023
- IHK Regensburg, Schreiben vom 21.09.2023
- Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 06.09.2023

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

###### 3.1 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 24.08.2023 (FNP, LP, BBP)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die Betriebsführung des Stromnetzes der Abens-Donau Netz GmbH & Co. KG liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

#### Kabelplanung(en)

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.

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.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

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

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unserem Planauskunftportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:  
<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Anlagen:

Merkblatt „Auszug aus DIN VDE 0105-100 (Stand: 2015.10)

Merkblatt zum Schutz von Verteilungsanlagen

Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 24.08.2023 wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise im Rahmen der Bauausführung beachtet. Änderungen der Bauleitplanung sind nicht veranlasst.

#### 3.2 Staatliches Bauamt Landshut, Schreiben vom 24.08.2023 (FNP, LP, BBP)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
 die o.g. Planung liegt nicht unmittelbar an Bundes- und Staatsstraßen.

Die Erschließung erfolgt über das bestehende untergeordnete Straßennetz, welches leistungsfähig in die Bundesstraße 301 einmündet.

Grundsätzlich stimmen wir der Planung mit folgenden Hinweisen zu:

Trotz der Distanz zur B 301 wird auf die von der Straße ausgehenden Emissionen hingewiesen.

Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Die Verlegung der Bundesstraße 301 ist im Bundesverkehrswegeplan 2016 unter der Dringlichkeit „vordringlicher Bedarf“ enthalten.

Wir weisen darauf hin, dass eine mögliche Variante unmittelbar am zukünftigen Plangebiet vorbeiführen könnte.

Wir bitten um Übersendung des Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Landshut zu übersenden.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Landshut mit Schreiben vom 24.08.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass eine mögliche Variante der B 301 unmittelbar am zukünftigen Plangebiet vorbeiführen könnte, ist der Stadt bekannt. Mit dem geplanten Gewerbegebiet ist kein Konflikt zu erwarten. Änderungen der Bauleitplanung sind nicht veranlasst.

3.3 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Schreiben vom 24.08.2023 (FNP, LP, BBP-GOP)

Die Aufstellung des BBP/GOP „GE Zum Eichfeld“ und Änderung FLNP/LP mit DB-Nr. 148 ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 21.08.2023 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 26.09.2023 die Stellungnahme für die Aufstellung des BBP/GOP „GE Zum Eichfeld“ und Änderung FLNP/LP mit DB-Nr. 148.

Wasserversorgung

Vorhabenträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str.6, 84072 Au i. d. Hallertau, E-Mail: [info@zvww-hallertau.de](mailto:info@zvww-hallertau.de), Tel. 08752 868590.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 150 PVC im Flurstück 1690/23 der Gemarkung Steinbach (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Der Mindestdruck laut technischem Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, soweit diese noch nicht vorhanden sind, für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund der Gemarkung Mainburg wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Stadt Mainburg bzw. von dem Grundstückseigentümer 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 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 der oben genannten Aufstellung des BBP/GOP „GE Zum Eichfeld“ und Änderung FLNP/LP mit DB-Nr. 148 stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 1690/23 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.

Die Erschließung des oben genannten BBP/GOP „GE Zum Eichfeld“ und Änderung FLNP/LP mit DB-Nr. 148 wird nur bei Übernahme der tatsächlich vollständig anfallenden Kosten durchgeführt. Hierzu ist der Abschluss einer Kostenübernahmeerklärung (Sondereinbarung) mit dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau notwendig.

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich.

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung über die oben genannte Aufstellung des BBP/GOP „GE Zum Eichfeld“ und Änderung FLNP/LP mit DB-Nr. 148 eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

Anlage:  
Bestandsplan Leitungsnetz

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau vom 24.08.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise (Zugänglichkeit, Gehölzpflanzungen, Bauvorlauf, Brandschutz, Kostentragungen u. v. m.) werden beachtet und bei der Bauausführung umgesetzt. Für Leitungen auf privatem Grund werden beschränkt persönliche Dienstbarkeiten – soweit diese noch nicht vorhanden sind – für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau eingetragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

3.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut, Schreiben vom 05.09.2023 (FNP, LP, BBP)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zu der im Betreff genannten Planung äußern wir uns wie folgt:

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch den Pufferstreifen in Form von überhängenden Ästen, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden.

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 und 48 zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass auf Dauer ein regelmäßiger Rückschnitt der Hecken erfolgt.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut vom 05.09.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die geltenden Grenzabstände werden eingehalten. Auf den Böschungen am Südrand, und insbesondere am Westrand, sichert ein 4 m breiter Streifen mit Planzeichen 13.8 (extensive Wiese, gehölzfrei) einen ausreichenden Abstand der Gehölzpflanzung (Planzeichen 13.7) bis zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche.

3.5 Regierung von Niederbayern, Schreiben vom 05.09.2023 (FNP, LP, BBP)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die Stadt Mainburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Eichfeld“. Dadurch soll die Betriebserweiterung- und -umstrukturierung eines ortsansässigen, benachbarten Gewerbetreibenden ermöglicht werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt mit Deckblatt Nr. 148 im Parallelverfahren. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 05.09.2023 wird zur Kenntnis genommen.

3.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 13.09.2023 (FNP, LP, BBP)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:  
D-2-7336-0055 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“

Siedlungen können eine deutlich größere Ausdehnung besitzen als bisher bekannt und sich auch in das derzeit überplante Gebiet hinein erstrecken. Siedlungsreste vorgeschichtlicher Zeit (Linearbandkeramik)

wurden bereits bei den bauvorgreifenden archäologischen Untersuchungen im östlich angrenzenden Gewerbegebiet bauvorgreifend archäologisch untersucht und geborgen. In der Nähe von Siedlungsarealen ist jeweils mit zeitgleichen Bestattungsplätzen zu rechnen.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526\_blfd\_denkmalvermutung\_flyer.pdf (bayern.de).

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf)

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege mit Schreiben vom 13.09.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Zuge der Bauausführung beachtet und umgesetzt. Nachdem wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind, wird unter Punkt 0.1.9 folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

3.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 20.09.2023 (FNP, LP, BBP)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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:

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

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

Anlage:  
1 Lageplan

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 20.09.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise (vorhandene Telekommunikationslinien, Merkblatt Bäume) werden beachtet und bei der Bauausführung umgesetzt.

3.8 Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern mit Schreiben vom 20.09.2023 (FNP, LP, BBP)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
das ALE Niederbayern hat bezüglich des o.g. Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans keine Einwendungen.

Die Versiegelung der Lagerfläche sollte so gering wie möglich geplant werden, um v.a. den Oberflächenwasserabfluss bei stärkeren Regenereignissen nicht zu beschleunigen. Die weitgehende Erhaltung von Feldgehölzen und Hecken und die Eingrünung der Gewerbefläche von Westen und Süden mit standortgerechten Gehölzen und Bäumen zur Verbesserung der Biodiversität wird begrüßt.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Niederbayern mit Schreiben vom 20.09.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu einer möglichst geringen Versiegelung werden gewürdigt und sind mit textlicher Festsetzung 0.1.6.2 im Bebauungs- und Grünordnungsplan verankert.

3.9 Landratsamt Kelheim mit Schreiben vom 20.09.2023 (FNP, LP)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Keine Bedenken

Von Seiten des Bauplanungsrechts und des Naturschutzes werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich des vorgenannten Vorhabens liegen dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, keine unmittelbaren Kenntnisse vor, die einen Altlastenverdacht nahelegen.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Insbesondere durch den vormaligen langjährigen Hopfenanbau kann es zu entsprechenden Schadstoffbelastungen gekommen sein. Diesbezüglich sollte vor jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft werden, ob Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, um eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen. Bei Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen sind umgehend, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständige fachkundige Stelle für Altlasten, Abteilung 4 -Bau- und Umweltangelegenheiten- des Landratsamtes Kelheim zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.

Hinsichtlich Kampfmittelverdacht liegen dem Landratsamt keine auswertbaren Unterlagen vor.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten, bezüglich mit Schadstoffen belasteten Materialien im Rahmen von Aushubmaßnahmen, ist im Bedarfsfall die entsprechende Fachbehörde/Fachstelle bzw. Sachverständige hinzuzuziehen.

Aushubmaterial sowie beim Neubau anfallende Abfälle sind einer dafür geeigneten und dafür zugelassenen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung (Verwertung/Beseitigung) zuzuführen. Hinsichtlich der einschlägigen rechtlichen Vorgaben sind ggf. neue Vorgaben zu berücksichtigen.

Die Verwertungs- und Beseitigungsnachweise hinsichtlich der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung sind gemäß den Anforderungen der Nachweisverordnung (NachwV) in der jeweils geltenden Fassung zu führen. Diejenigen Abfälle, deren Anfall nicht vermieden werden kann und die nachweislich nicht verwertet werden können, sind entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen zu beseitigen. Hinsichtlich der Abfallbeseitigung sind die jeweils geltenden Andienungs- und Überlassungspflichten zu beachten.

Belange des Immissionsschutzes

Die Stadt Mainburg plant die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 148. Der Geltungsbereich soll als GE dargestellt werden und zur Erweiterung der ansässigen Firma RMM dienen. Die Fläche soll zukünftig als Lagerfläche genutzt werden.

Gegen die Bauleitplanung bestehen seitens der Fachstelle keine grundsätzlichen Bedenken.

Belange des Städtebaus

Zu der im Betreff genannten geplanten Flächennutzungsplanänderung bestehen aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, keine Anregungen.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Keine Bedenken werden von Seiten des Bauplanungsrechts, des Naturschutzes, des Immissionsschutzes und des Städtebaus vorgebracht.

Zu Belange des staatlichen Abfallrechts:

Die Hinweise zu den Erdarbeiten und möglichen Altlasten, u. a. aufgrund des Hopfenanbaus, werden beachtet und bei der Bauausführung umgesetzt, ebenso die Aussage „keine auswertbaren Unterlagen“ hinsichtlich Kampfmittelverdacht. Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.

3.10 Landratsamt Kelheim mit Schreiben vom 20.09.2023 (BBP)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Keine Bedenken

Von Seiten des Bauplanungsrechts und des kommunalen Abfallrechts werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich des vorgenannten Vorhabens liegen dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, keine unmittelbaren Kenntnisse vor, die einen Altlastenverdacht nahelegen.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Insbesondere durch den vormaligen langjährigen Hopfenanbau kann es zu entsprechenden Schadstoffbelastungen gekommen sein. Diesbezüglich sollte vor jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft werden, ob Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, um eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen. Bei Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen sind umgehend, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständige fachkundige Stelle für Altlasten, Abteilung 4 -Bau- und Umweltangelegenheiten- des Landratsamtes Kelheim zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.

Hinsichtlich Kampfmittelverdacht liegen dem Landratsamt keine auswertbaren Unterlagen vor.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten, bezüglich mit Schadstoffen belasteten Materialien im Rahmen von Aushubmaßnahmen, ist im Bedarfsfall die entsprechende Fachbehörde/Fachstelle bzw. Sachverständige hinzuzuziehen.

Aushubmaterial sowie beim Neubau anfallende Abfälle sind einer dafür geeigneten und dafür zugelassenen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung (Verwertung/Beseitigung) zuzuführen. Hinsichtlich der einschlägigen rechtlichen Vorgaben sind ggf. neue Vorgaben zu berücksichtigen.

Die Verwertungs- und Beseitigungsnachweise hinsichtlich der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung sind gemäß den Anforderungen der Nachweisverordnung (NachwV) in der jeweils geltenden Fassung zu führen. Diejenigen Abfälle, deren Anfall nicht vermieden werden kann und die nachweislich nicht verwertet werden können, sind entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen zu beseitigen. Hinsichtlich der Abfallbeseitigung sind die jeweils geltenden Andienungs- und Überlassungspflichten zu beachten.

### Belange des Kreisbrandrates

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

Es wird jedoch gebeten folgende Hinweise zu beachten:

Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB | Ausgabe Juni 2022 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über 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.).

Es wird gebeten 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 14230:2021-08 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2019-06 (Künstlich angelegte Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

### Belange des Straßenverkehrsrechts

Von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen zu der Bebauungsplanaufstellung aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken und Anregungen.

### Belange der Gesundheitsabteilung

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

#### 1. Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz sichergestellt.

#### 2. Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung ist durch den Anschluss an das Abwasserkanalsystem und Zuleitung in die städtische Kläranlage der Stadt Mainburg sichergestellt.

#### 3. Altlasten:

Altlasten sind im Planungsbereich nicht bekannt. Sollten sich während der Baumaßnahmen Anhalte auf Altlasten ergeben so ist dies neu zu bewerten.

#### 4. Immissionsschutz

Gemäß Lageplan werden die vorgegebenen Abstände von Wohngebäuden zu Hopfengärten gemäß Regierung Niederbayern Az. 740-7343-222 vom 25.11.1993 bzw. Regierung Oberbayern Az 730-7343 vom 15.12.1993 nicht unterschritten.

### Belange des Immissionsschutzes

Die Stadt Mainburg plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Zum Eichfeld“. Der Geltungsbereich soll als GE ausgewiesen und zur Erweiterung der ansässigen Firma dienen. Die Fläche soll zukünftig als Lagerfläche genutzt werden. Grundsätzliche Bedenken bestehen seitens der Fachstelle nicht.

Auf folgende Möglichkeit darf jedoch hingewiesen werden:

Der Firmenbestand befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „GE Auhof - Südwest neu“, in welchem Lärmemissionskontingente festgelegt sind. Bei späterer Beurteilung der Lärmimmissionen der Lagerfläche müssen die maximal zulässigen Kontingente des bestehenden Bebauungsplanes als Vorbelastung angesetzt werden, was zu Einschränkungen der Nutzbarkeit der neuen Fläche führen kann. Eine Kompensation zwischen der Bestandsfläche des Betriebs und der neuen Lagerfläche ist nicht möglich. Hier sollte die Möglichkeit in Betracht gezogen werden, die neue Lagerfläche in den bestehenden Bebauungsplan als z. B. Erweiterung der Parzelle GE02 aufzunehmen und die Kontingentierung entsprechend anzupassen. Dies würde der ansässigen Firma den Handlungsspielraum geben, die Kontingente untereinander zu kompensieren.

### Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Es wird gebeten, folgende Hinweise zu beachten:

#### 1. Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen unvollständig:

Die Planung enthält nur unvollständige Aussagen zur Eingriffsregelung. Es wurde lediglich der Kompensationsbedarf ermittelt, aber keine konkreten Flächen und Maßnahmen festgelegt. Diese Festlegung ist jedoch unverzichtbar für eine abschließende Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde und wesentliche Grundlage für eine rechtssichere Behandlung der Eingriffsregelung. Die konkreten Flächen und Maßnahmen müssen im Entwurfsverfahren feststehen, um Verzögerungen zu vermeiden. Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde laufen bereits.

## 2. Artenschutz (saP):

Durch die geplanten Rodungsmaßnahmen sind auch Vogelarten betroffen, die in Gebüsch oder in deren Saumbereichen brüten (z.B. Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Neuntöter, Stieglitz, Goldammer, Bluthänfling). Die als CEF-Maßnahmen vorgesehenen Nistkästen werden von diesen Arten nicht angenommen. Der Sachverhalt ist in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu behandeln und fachlich geeignete Ersatzlebensräume bereitzustellen.

## 3. Monitoring (Umweltbericht S. 18):

Die Überwachung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen sollte in das Monitoringprogramm aufgenommen werden.

## 4. Markierung Ortsrandeingrünung:

Zur besseren Nachvollziehbarkeit im Gelände und zur Flächensicherung ist eine dauerhafte und gut erkennbare Markierung der Grenze zwischen angrenzenden Ackerflächen / Intensivnutzungen und der Ortsrandeingrünung erforderlich (z.B. mit Eichenstangen). Die Notwendigkeit einer Markierung ist auch bei den noch nicht festgesetzten Ausgleichsflächen zu prüfen.

## 5. Grünflächenanteil 20 % (Festsetzung 0.2.2.1):

Nach aktuellem Planungsstand enthält der Geltungsbereich 17,8 % festgesetzte Grünflächen (Begründung S. 9). Angesichts der geschilderten Platznot erscheint es unwahrscheinlich, dass die fehlenden Grünflächen innerhalb der Baugrenzen geschaffen werden. Es wird daher vorgeschlagen, die Grünflächen schon im Bebauungsplan so festzusetzen, dass die angestrebten 20 % erreicht werden. Bei dieser Vorgehensweise wäre auch die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans zum Baugenehmigungsverfahren (Textlicher Hinweis 0.4) verzichtbar.

## 6. Einfriedungen (Festsetzung 0.1.1.4.):

Auch an der Nordseite des Geltungsbereichs, im Bereich der zu erhaltenden Gehölzpflanzung, sollte der Zaun auf der Innenseite der privaten Grundstücksflächen angeordnet werden.

## 7. Randeingrünung und Sickereinrichtungen (Festsetzung 0.2.4.1):

Um nachträgliche Konflikte zu vermeiden, sollte bereits auf Ebene der Bauleitplanung die Vereinbarkeit von Sickereinrichtungen und Gehölzpflanzungen geklärt werden. Dabei sollten sowohl die Funktionsfähigkeit als auch der Unterhalt berücksichtigt werden.

8. Die Planung enthält an mehreren Stellen Formulierungen wie „naturschutzfachliche Ausgleichsfläche“ oder „naturschutzfachliche Eingriffsregelung“. Bei Bebauungsplänen erfolgt die Behandlung der Eingriffsregelung nach den Vorgaben des BauGB. Die korrekte Bezeichnung ist daher „Eingriffsregelung nach BauGB“ oder „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Es wird gebeten, die entsprechenden Stellen reaktionell zu berichtigen.

## Belange des Städtebaus

Aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, wird der oben genannten geplanten Bebauungsplanaufstellung zugestimmt.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

## **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamts Kelheim mit Schreiben vom 20.09.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Keine Bedenken werden von Seiten des Bauplanungsrechts, des kommunalen Abfallrechts, des Straßenverkehrsrechts, der Gesundheitsabteilung und des Städtebaus vorgebracht.

## Zu: Belange des staatlichen Abfallrechts

Die Hinweise zu den Erdarbeiten und möglichen Altlasten, u. a. aufgrund des Hopfenanbaus, werden beachtet und bei der Bauausführung umgesetzt, ebenso die Aussage „keine auswertbaren Unterlagen“ hinsichtlich Kampfmittelverdacht. Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu

beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.

#### Zu: Belange des Kreisbrandrates

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung und zum maximalen Abstand der Hydranten von 150 m, zu Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen, der sog. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ sowie die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, werden im Zuge der Bauausführung beachtet und umgesetzt.

#### Zu: Belange des Immissionsschutzes

Der Hinweis, dass bei einer zukünftigen Beurteilung der Lärmimmissionen der Lagerfläche die maximal zulässigen Kontingente des bestehenden Bebauungsplanes als Vorbelastung angesetzt werden müssen, was zu Einschränkungen der Nutzbarkeit der dann zukünftig „neuen“ Fläche führen kann, wird gewürdigt. Die Stadt Mainburg und der Planungsbegünstigte sind sich dieser Entscheidung bewusst. Eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans "GE Auhof - Südwest Neu" vom 29.10.2010 wird nicht beabsichtigt, auch wenn sich aus rein schalltechnischen Gesichtspunkten hier Vorteile im Hinblick auf eine zukünftige Flexibilität der Emissionskontingente ergeben würden.

#### Zu: Belange des Naturschutzes

Die angesprochenen Hinweise wurden vom Planungsbüro mit der unteren Naturschutzbehörde nochmals abgestimmt.

##### 1. Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen unvollständig:

Der Ausgleichsbedarf wird durch Zuordnung der Fl.-Nr. 912, Gemarkung Mainburg, nachgewiesen. Das Ausgleichskonzept samt Herstellung und Pflegemaßnahmen wurde hierbei mit der unteren Naturschutzbehörde mehrfach vorabgestimmt.

##### 2. Artenschutz (saP):

Durch die geplanten Rodungsmaßnahmen betroffenen heckenbrütenden Vogelarten, z. B. Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Neuntöter, Stieglitz, Goldammer und Bluthänfling, werden die als CEF-Maßnahmen vorgesehenen 9 Vogel-Nistkästen im Gehölzbestand der Fl.-Nr. 1690/28, Gemarkung Steinbach, zwar nicht angenommen. Jedoch werden gegenüber den Rodungsflächen in flächengleichem Umfang fachlich geeignete Ersatzlebensräume auf der Fl.-Nr. 912, Gemarkung Mainburg, nachgewiesen. Vermeidungsmaßnahmen, hier v. a. die Rodung nur vom 01. Oktober bis Ende Februar, d. h. im Winterhalbjahr, tragen ebenso, wie die Neupflanzung einer Ortsrandeingrünung im Westen und die Pflanzung einzelner Bäume und Gebüsche im Südrand, zur Kompensation bei. Aufgrund des strukturreichen Umfeldes, v. a. Richtung Westen mit den Heckenstrukturen bis zu den geschlossenen Waldflächen des Haidholzes hin, bleibt der Erhaltungszustand der Arten daher nach derzeitigem Kenntnisstand erhalten.

##### 3. Monitoring:

Die Überwachung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen wird in Kapitel 8 Monitoring im Umweltbericht aufgenommen.

##### 4. Markierung Ortsrandeingrünung:

Der Hinweis auf eine dauerhafte und gut erkennbare Markierung der Grenze zwischen angrenzenden Ackerflächen / Intensivnutzungen und der Ortsrandeingrünung erforderlich, z. B. mit Eichenstangen, wird aufgenommen, siehe textliche Festsetzung 0.2.4.3, sowie in das Ausgleichskonzept für die externe Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 912, Gemarkung Mainburg, aufgenommen, siehe textlicher Hinweis 0.3.

##### 5. Grünflächenanteil 20 % (Festsetzung 0.2.2.1):

Zum aktuellen Planstand Entwurf enthält die Gewerbeparzelle mit 9.091 m<sup>2</sup> einen Anteil an 26 % privater Flächen für das Anpflanzen. Somit wurde der Anregung vollumfänglich nachgekommen.

6. Einfriedungen (Festsetzung 0.1.1.4.):

Der Anregung wird gefolgt. Die Textliche Festsetzung 0.1.1.4.) wird entsprechend geändert und hier auch der Nordrand der Gewerbeparzelle mit aufgenommen.

7. Randeingrünung und Sickereinrichtungen (Festsetzung 0.2.4.1):

Die Vereinbarkeit von Retentionsflächen bzw. Sickereinrichtungen und Gehölzpflanzungen wurde im Vorfeld mit dem Entwässerungsplaner geklärt, siehe Planzeichen 13.9. Darüber hinaus wären punktuelle Gehölzpflanzungen / Gehölzaufwuchs technisch vertretbar.

8. Formulierungen wie „naturschutzfachliche Ausgleichsfläche“ oder „naturschutzfachliche Eingriffsregelung“:

Die Formulierungen werden korrigiert und in „Eingriffsregelung nach BauGB“ oder „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ redaktionell berichtigt.

3.11 Vodafone GmbH mit Schreiben vom 21.09.2023 (FNP, LP, BBP)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.08.2023.

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 mit Schreiben vom 21.09.2023 wird zur Kenntnis genommen.

3.12 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Schreiben vom 26.09.2023 (FNP, LP, BBP-GOP)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zu o.g. Vorhaben nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:

- Das geplante Gewerbegebiet liegt an einem Gewässer III. Ordnung und im wassersensiblen Bereich. Das Einzugsgebiet beträgt zwar nur ca. 0,4 km<sup>2</sup>, der Geltungsbereich liegt jedoch direkt am Gewässerlauf bzw. am Taltiefsten. Da eine Überflutung des Baugebietes bei Hochwasserführung nicht auszuschließen ist, sollten im Rahmen der Bauleitplanung die Hochwassergefährdung durch das Gewässer weiter dargestellt werden (Überschwemmungsgebietsermittlung oder Darstellung hydraulische Leistungsfähigkeit des Grabens/der Verrohrung in Bezug auf den erwartbaren Hochwasserabfluss).
- Das Planungsgebiet liegt unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) können Erdabschwemmungen und wild abfließendes Wasser zu Schäden führen. In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen (Bauvorsorge).
- In der Begründung wird auf potentiell erhöhte Kupferwerte verwiesen. Der Umgang bzw. die Verwertung oder Beseitigung von überschüssigem Aushubmaterial sollte mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Oberstes Ziel dabei sollte die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung innerhalb der Baufläche sein. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu berücksichtigen.

- Niederschlagswasser soll im GE auf privaten Flächen versickert werden. Der Notüberlauf soll über die Kanalisation abgeleitet werden. Ob die Voraussetzungen für eine Versickerung vorliegen, ist bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu prüfen und in der Begründung zu konkretisieren. Es empfiehlt sich daher in einem Entwässerungskonzept durch ein Bodengutachten die grundsätzlichen Voraussetzungen für eine Versickerung zu klären (z. B. ausreichender Grundwasserabstand und geeignete Versickerungsfähigkeit nach DWA A 138). Erforderliche Flächen für die Rückhaltung, Versickerung oder oberflächigen Ableitung von Niederschlagswasser können dann nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt werden. Sowohl für eine Versickerung als auch für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.
- Bei einer zentralen Versickerung oder einer Regenrückhaltung ist insbesondere auch die schadlo- se Ableitung des Notüberlaufs bei Überlastung der Anlage durch Starkregen sicher zu stellen. Die Notüberlaufwassermenge kann je nach Starkregenereignis ein Vielfaches des Drosselabflusses betragen. Die Ableitung des Notüberlaufes darf dabei zu keiner Beeinträchtigung oder Gefährdung von Grundstücken Dritter führen. Es ist darzulegen, inwiefern die bestehende Kanalisation Kapazi- täten für die geplante Ableitung des Notüberlaufs hat.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut mit Schreiben vom 26.09.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Lage im wassersensiblen Bereich und an einem Gewässer III. Ordnung wurde das Ingeni- eurbüro Huber für die Erschließungsplanung und die wasserrechtlichen Fragestellungen beauftragt. Die technischen Aussagen werden den Verfahrensunterlagen beigelegt. Es liegt inzwischen ein Eingabeplan – Lageplan und Entwässerung – M 1 : 200 als Vorabzug vom 22.11.2023 vom Ingenieurbüro Martin Hu- ber, Mainburg, vor. Dieser greift die seitens der Tiefbauverwaltung der Stadt Mainburg vorgeschlagene Entwässerung über einen offenen Grabenlauf im Nordosten auf. Hier wird eine naturnahe Gestaltung mit Retentionsfläche und Sedimentationsanlage mit bewachsenem Bodenfilter (Ausführung nach DWA A - 102) vorgesehen. Eine ergänzende Abgrabung auf öffentlichem Grund wird hierbei zugelassen.

Im gesamten Geltungsbereich erfolgt keine Errichtung baulicher Anlagen. Es handelt sich ausschließlich um Lager- und Abstellflächen sowie private Erschließungsflächen. Aufgrund von Starkregenereignissen bzw. Schneeschmelze, nicht auszuschließenden Erdabschwemmungen bzw. wild abfließendem Wasser, wird am West- und Südrand ein 25 cm bis 30 cm tiefer Entwässerungsgraben als geeignete Schutzmaß- nahme (Bauvorsorge) vorgesehen, das das Niederschlagswasser aus dem Außeneinzugsgebiet gezielt zur Retentionsfläche im Nordosteck ableitet.

Die Hinweise zu Erdarbeiten, im Hinblick auf eine Verwertung und den vorhandenen ggf. potentiell erhöh- ten Kupferwerten, werden ebenso wie die DIN 19731 im Zuge der Bauausführung beachtet.

Die Erschließungsplanung weist die schadlo- se Ableitung des Notüberlaufs bei Überlastung der Anlage durch Starkregen nach. Vom Erschließungsplaner wird im Zuge der Baugenehmigung eine wasserrechtli- che Genehmigung für die Sammlung des Niederschlagswassers, eine gedrosselte Einleitung des Re- genwassers in den Vorfluter beantragt. Auch wird nachgewiesen, dass die bestehende Kanalisation Ka- pazitäten für die geplante Ableitung des Notüberlaufs hat.

### III. Weitere erforderliche Planänderungen

#### FNP, LP

Anpassung der Gewerbeflächen und der randlichen Grünflächen am Süd-, West- und Nordrand samt offenem Grabenlauf mit Rückhaltebecken im Nordosten an die neuen Geometrien zum Planstand Entwurf auf Ebene Bebauungs- und Grünordnungsplan.

#### BBP-GOP

- Zulassen einer Abgrabung bis 434,7 müNN im Südosteck (siehe Erschließungskonzept).
- Aufnahme einer Öffnung des bisher verrohrten Fließgewässers auf 70 m Länge mit naturnaher Grabengestaltung am Nordrand mit Rückhaltebecken.
- Nun vollständige Überplanung der bisherigen Ausgleichsfläche und Ersatz auf Fl.-Nr. 912, Gemarkung Mainburg, in Verbindung mit externem Ausgleich für den Eingriff nach § 1a BauGB.