

Sitzung: 13.06.2024 Bau- und Umweltausschuss

TOP 1

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 132 für den Bereich "GE/MI Köglmühle" und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE/MI Köglmühle" mit Deckbl.-Nr. 6;  
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

### **Beschluss:**

#### **I. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zuge der öffentlichen Auslegung fand im Zeitraum vom 20.02.2024 bis 26.03.2024 statt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen oder Einwände erhoben:

#### 1. Einwänder 1 vom 26.03.2024 (BBP)

vertreten durch die Kanzlei pdrei Rechtsanwälte Heim und Partner mbB

#### Stellungnahme:

##### 1. Lärmschutz:

Wir hatten in unserer Stellungnahme vom 15.09.2023 die bestehenden sowie geplanten Betriebsarten und Nutzungen auf den Grundstücken der Mandantschaft dargestellt und auf mögliche Lärmkonflikte zwischen den Nutzungen im Bereich des MI innerhalb des Geltungsbereichs des 6. Deckblatts und den derzeitigen / künftigen Nutzungen auf den Grundstücken der Mandantschaft hingewiesen, konkret auf eine Summenbelastung durch die Emissionen der Nutzungen auf den Grundstücken unserer Mandantschaft einerseits, sowie der Nutzungen im MI innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „GE/MI Köglmühle“ Deckblatt 6 bei Ausnutzung der dort vorgesehenen Lärmkontingente andererseits, auf gemeinsame Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Es muss sichergestellt sein, dass es durch die Summenwirkung an den Immissionsorten dann zu keiner Überschreitung der Werte der TA-Lärm kommt, die im Reflex zu Abwehrensprüchen der Eigentümer der vom Lärm betroffenen Grundstücke gegen unsere Mandantschaft führen kann.

Um dies zu vermeiden, hatten wir angeregt, die Nutzungen auf den Grundstücken unserer Mandantschaft schalltechnisch zu bewerten und in das Rechenmodell zur Ermittlung der Kontingente als Vorbelastung zusammen mit allen weiteren maßgeblichen Emittenten im Umfeld einfließen zu lassen.

Die Stadt hat unsere Forderung abgewogen mit der Aussage, dass die für die Beurteilung einer solchen Gesamtbelastung relevanten Nutzungen im Umfeld des Plangebiets berücksichtigt worden seien. Daraus entnehmen wir mittelbar, dass nach Auffassung der Stadt der Lärm, ausgehend von den Grundstücken unserer Mandantschaft, nicht relevant bzw. keine maßgebliche Vorbelastung sei.

Einen Beleg für diese Aussage bleibt die Stadt schuldig. Das Nachtragsgutachten des Büro Hoock & Partner vom 27.09.2023 führt dazu nichts aus, kann somit nicht als Beleg dienen. Auch der Umstand, dass das LRA das Gutachten nicht beanstandet hat, ist allenfalls Indiz, aber kein Beleg für die Einschätzung der Stadt.

Rechtlich gilt, dass die Stadt das in die Abwägung einzustellen hat, was sich in der konkreten Planungssituation von sich aus aufdrängt oder alt. ihr im Verfahren mitgeteilt wurde. Letzteres trifft für die Lärmemissionen aus den Grundstücken unserer Mandantschaft auf umliegende Immissionsorte, die zugleich auf relevante Immissionsorte im Rahmen der Festlegung der Lärmkontingente innerhalb des MI bilden, zu. Diese Emissionen sind aufgrund der geschilderten Tätigkeiten und dem damit verbundenen Lärm sicherlich nicht so gering, als dass sie als irrelevant betrachtet werden können. Es ist unwahrscheinlich, dass

die Stadt das ohne gutachterliche Bewertung als gesichert annehmen kann.

Wenn die Stadt die konkrete Konfliktlage folglich nicht gutachterlich bewerten lässt, liegt ein Abwägungsdefizit in Gestalt eines Ermittlungsausfalls vor. Wir können insofern unsere Forderung somit nur wiederholen bzw. erneut auf die Konfliktlage hinweisen. Bei richtiger Handhabung wäre dabei lege artis auch ein mögliches **Erweiterungspotential** für die bestehenden Betriebe auf dem Grundstück unserer Mandantschaft im Rahmen der Vorbelastungsermittlung zur Festlegung der Kontingenthöhen im MI zu berücksichtigen.

Dass die schalltechnische Bewertung des Büro Hoock & Partner im Rahmen des hiesigen Bebauungsplanverfahrens nicht nur hierzu, sondern auch zu anderen Aspekten nicht der üblichen/richtigen Handhabung entspricht, belegen auch die Aspekte, die das Büro BEKON Lärmschutz und Akustik in seiner Stellungnahme vom 26.03.2024 darstellt. Hervorzuheben sind dabei folgende Aspekte aus der Stellungnahme:

- Die Höhe der Lärmkontingente im MI wird nicht abgeleitet aus einem ermittelten Bedarf der dortigen Betriebe / vorgesehenen Nutzungen. Vielmehr erfolgte die Vergabe nach dem Motto, was noch „frei“ ist. Das ist kein tragfähiger Ansatz.
- Die schalltechnische Bewertung des Büro Hoock & Partner bewertet Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht, die sich für die angedachte Kontingentierung als maßgeblich aufdrängen.
- Diese Immissionsorte sind teils auch gemeinsame Immissionsorte in Bezug auf eine Summenbelastung mit Emissionen ausgehend von den Grundstücken unserer Mandantschaft; ergänzend zu den in der Stellungnahme des Büro Bekon auf S. 9 dargestellten Immissionsorten ist auf diejenigen im beigefügten Luftbild zu verweisen. Auch diese wurden nicht berücksichtigt.
- Weitere gewerbliche Nutzungen, deren Emissionen erfahrungsgemäß relevant sein können (Biergarten Köglmühle) wurden im Rahmen der Vorbelastungsermittlung nicht betrachtet; richtigerweise wäre dabei auch der Umstand zu berücksichtigen, dass hier eine Genehmigung bis 23.00 Uhr besteht für den Biergarten.
- Die Rechenmethode der Kontingentierung wurde beim 5. und 6. Deckblatt nicht einheitlich angewandt.

Wir fügen die Stellungnahme des Büro BEKON vom 26.03.2024 anbei und machen den dortigen Inhalt vollumfänglich zum Gegenstand des hiesigen Vortrags, auch soweit er vorstehend nicht ausdrücklich dargestellt wurde.

Letztlich, bestätigt durch die fachliche Stellungnahme des Büro Bekon, muss es sich der Stadt aufdrängen, dass die schalltechnische Bewertung und die darauf aufgebaute Lärmkontingentierung im Bebauungsplan nicht korrekt ist und daraus Konflikte, wie geschildert, entstehen können.

Nicht geäußert hat sich die Stadt zudem zu unserer (berechtigten) Frage, wie sichergestellt wird, dass das festgesetzte MI ein solches dauerhaft bleibt? In der Praxis hat sich als Lösung der Problematik eines Kippens in ein WA oder GE etabliert, das MI horizontal oder vertikal zu gliedern. Soweit das MI in ein WA kippen würde, löst dies Betroffenheiten für die Mandantschaft aus, da damit eine Anhebung der Schutzwürdigkeit bzgl. Gewerbelärm um 5 dB(A) verbunden ist, mit der Folge nachträglicher Anordnungen an die Betriebe.

## 2. Hochwasserschutz:

Wir wiederholen unsere Stellungnahme vom 23.09.2023:

Es muss sichergestellt sein, dass es bei einer Bebauung im Bereich der 6. Änderung zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation auf den Grundstücken unserer Mandantschaft kommen wird. Wir finden hierzu Aussagen in der Begründung des Bebauungsplans sowie den ausgelegten Gutachten. Wie werden die erforderlichen Maßnahmen (Retentionsraumausgleich etc. vgl. Ziffer 6.6. der Textlichen Festsetzungen) gesichert?

**- Mit 7 : 3 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)**

## **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Einwänders 1, vertreten durch die Kanzlei pdrei Rechtsanwälte Heim und Partner mbB, wird zur Kenntnis genommen.

Zu diesen Ausführungen ergeht folgende Würdigung:

### Zu 1 Lärmschutz

Nachdem in der Stellungnahme vom 26.03.2024 erneut die Belange des Lärmschutzes moniert wurden und zwar unter Bezugnahme auf Ausführungen durch das Sachverständigenbüro Bekon, Augsburg, vom 26.03.2024, hat die Stadt das ihrerseits beauftragte Sachverständigenbüro Hoock & Partner, Landshut, mit einer ergänzenden Prüfung der Lärmschutzbelange befasst. Hierzu ist Folgendes festzustellen:

#### Auswahl der Immissionsorte:

Nachdem nur die Mischgebietsparzellen MI 1.1 bis MI 1.3 im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 06 kontingentiert wurden und der maßgebliche Immissionsort auf der Mischgebietsparzelle MI 1.4 in unmittelbarer Nachbarschaft zu den kontingentierten Bauquartieren gewählt wurde, ist es aus lärmimmissionschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich, weitere Immissionsorte im Mischgebiet südlich der Kreisstraße KEH 31 heranzuziehen, da diese deutlich weiter entfernt sind. Auch das allgemeine Wohngebiet an der Grasmaierstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Mitterweg – Schleissbacherstraße" in einem Abstand von ca. 200 m zum Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 06 ist trotz der höheren Schutzbedürftigkeit kein maßgeblicher Immissionsort mehr. Um dies zu verdeutlichen, wurden vom Sachverständigenbüro Hoock & Partner die aufsummierten Immissionskontingente für die beiden Deckblätter Nr. 05 und Nr. 06 flächendeckend für die Tag- und Nachtzeit dargestellt.

Die aufsummierten Immissionskontingente liegen an den Wohnnutzungen an der Abenstalstraße sowohl tags als auch nachts mindestens 10 dB(A) unter den für ein Mischgebiet anzustrebenden Orientierungswerten der DIN 18005. In dem allgemeinen Wohngebiet an der Grasmaierstraße liegen die aufsummierten Immissionskontingente tags wie nachts um mindestens 8 dB(A) unter den für ein allgemeines Wohngebiet anzustrebenden Orientierungswerten der DIN 18005. Der Immissionsbeitrag durch die gewerblichen Nutzungen in den Geltungsbereichen der Deckblätter Nr. 05 und 06 kann daher an diesen Immissionsorten analog zu Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm als nicht relevant angesehen werden. Somit sind zum einen alle maßgeblichen Immissionsorte für die Geräuschkontingentierung im Gutachten vom 17.02.2022 berücksichtigt worden. Zum anderen kann aufgrund der genannten Orientierungswertunterschreitungen festgestellt werden, dass die im Deckblatt Nr. 05 festgesetzten und im Deckblatt Nr. 06 zur Festsetzung vorgesehenen Emissionskontingente weder bestehende Betriebe südlich des Deckblatts Nr. 06 einschränken, die im Rahmen der Vorbelastungserhebung nicht explizit untersucht wurden, noch die Entstehung zukünftiger mischgebietstypischer Nutzungen auf den noch unbebauten Grundstücken Fl.-Nrn. 537, 536/1 und 536/2 verhindern.

#### Bedarfsgerechte Höhe der Emissionskontingente:

Bei der Verteilung der bis zur Ausschöpfung der Planwerte zur Verfügung stehenden Lärmemissionskontingente auf die verschiedenen Bauquartiere der Deckblätter Nr. 05 und 06 wurden die bestehenden Nutzungen berücksichtigt. So wurden zur Nachtzeit die Parzellen GE 2, SO 4 und GE 7 im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 05 mit den höchsten Kontingenten belegt, weil lediglich die hier ansässigen Nutzungen tatsächlich einen Nachtbetrieb praktizieren. Im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 06 wurden der Mischgebietsparzelle MI 1.2 tags wie auch nachts die höchsten Emissionskontingente zugewiesen, da der hier ansässige EDEKA-Markt eine emissionsträchtigere Nutzung darstellt als die verschiedenen gewerblichen Nutzungen in den auf den Bauquartieren MI 1.1 und MI 1.3 bestehenden Wohn- und Geschäftshäusern.

Im Übrigen ist es Entscheidung des Planungsträgers, ob die unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung ermittelten Planwerte durch die Kontingentierung ausgeschöpft werden sollen oder Pegelreserven für zukünftige Planungen vorgehalten werden sollen. Die vorliegende gemeinsame Kontingentierung der Deckblätter Nr. 05 und Nr. 06 führt zu einer Ausschöpfung der Planwerte am Immissionsort IO 1 nordwestlich des Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 05 und zu einer annähernden Ausschöpfung der Planwerte an der nordwestlichen Baugrenze der Mischgebietsparzelle MI 1.4 im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 06. Auf der Mischgebietsparzelle MI 2 hingegen werden selbst mit den Zusatzkontingenten aus dem Deckblatt Nr. 05 die Planwerte nicht ausgeschöpft. Auch auf der Mischgebietsparzelle MI 1.4 nehmen die aufsummierten Emissionskontingente nach Südosten hin deutlich ab. Somit sind auch innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblatts Nr. 06 durchaus noch Pegelreserven für mischgebietstypische Nutzungen auf den bislang unbebauten Grundstücken Fl.-Nrn. 537, 536/1 und 536/2 vorhanden.

#### Schutzbedürftigkeit der zukünftigen Nutzungen im MI 2:

Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit des Immissionsortes IO 3 auf der Parzelle MI 2 im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 06 erfolgte anhand der vorgesehenen Festsetzungen im Deckblatt Nr. 06 als Mischgebiet. Unabhängig von der Frage, ob es sich bei dem auf dem Grundstück Fl.-Nr. 699 geplanten Neubau eines Caritaszentrums mit Tagespflege, EOF-Wohnen, ambulant betreuter Wohngemeinschaft und Begegnungszentrum überhaupt um eine Pflegeanstalt im Sinne der TA Lärm handelt, ist hier im Rahmen der Bauleitplanung für einen Angebotsbebauungsplan von einer baugebietstypischen Nutzung entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen auszugehen. Siedelt sich eine Nutzung mit höherem Schutzanspruch in einem ausgewiesenen Mischgebiet an, so ist ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass der erhöhte Schutzanspruch nicht zu einer Einschränkung bestehender Betriebe bzw. rechtlich zulässiger Geräuschemissionen benachbarter Bauquartiere führt.

#### Biergarten Köglmühle:

Die Ausflugsraststätte Köglmühle mit Biergarten ist in die Erhebung der Lärmvorbelastung eingeflossen, wie Kapitel 3.4.3 des Gutachtens vom 17.02.2022 zu entnehmen ist. Dabei wurde der Betrieb des Biergartens zur Tagzeit berücksichtigt, obwohl Freiluftgaststätten nach Nr. 1 der TA Lärm von deren Anwendungsbereich ausgenommen sind und Biergärten in Bayern nach der Bayerischen Biergartenverordnung beurteilt werden. Diese legt die Tagzeit von 7:00 bis 23:00 Uhr fest und gibt Immissionsrichtwerte vor, die im Vergleich zu denen der TA Lärm bzw. den Orientierungswerten der DIN 18005 um 5 dB(A) erhöht sind.

Der Betrieb der zugehörigen Gaststätte ist hingegen getrennt vom Biergartenbetrieb nach TA Lärm zu beurteilen. Während der Nachtzeit wurde vorsorglich der Parkverkehr für einen etwaigen Nachtbetrieb der Gaststätte berücksichtigt. Der Betrieb des Biergartens zwischen 22:00 und 23:00 Uhr fällt hingegen nicht unter die Lärmvorbelastung zur Nachtzeit, nachdem diesem bis 23:00 Uhr die erhöhten Tag-Immissionsrichtwerte der Bayerischen Biergartenverordnung zuzugestehen sind.

#### Berechnungsmethodik:

Das Sachverständigenbüro Hoock & Partner hat ausdrücklich klargestellt, dass lediglich die Berechnungen der Geräuschemissionen des Biergartens Köglmühle sowie der Einzelhandelsnutzungen südlich des Deckblatts Nr. 06 nach der in der Stellungnahme vom 27.09.2023 genannten Berechnungsmethodik der DIN ISO 9612-2 durchgeführt wurden. Die Immissionsberechnungen der Gewerbezellen des GE Paul-Münsterer-Straße sowie der kontingentierten Bauquartiere der Deckblätter Nr. 05 und Nr. 06 zum GE/MI Köglmühle wurden – wie bereits im schalltechnischen Gutachten zur Kontingentierung vom 17.02.2022 – nach der festgesetzten bzw. zur Festsetzung vorgeschlagenen Berechnungsmethodik der DIN 45691 durchgeführt.

#### Emissionsbezugsfläche:

Aufgrund einer Planungsänderung im Vergleich zu dem der Geräuschkontingentierung zugrundeliegenden Entwurf des Deckblatts Nr. 06 vom 10.03.2021 erhöhen sich die Emissionsbezugsflächen der Mischgebietsparzellen MI 1.1 und MI 1.2 geringfügig. Das Sachverständigenbüro Hoock & Partner hat in einer weiteren Stellungnahme vom 25.04.2024 nachgewiesen, dass die neuen Emissionsbezugsflächen keine Auswirkungen auf die im Gutachten vom 17.02.2022 errechneten Emissionskontingente hervorrufen.

Die vorbezeichnete Stellungnahme vom 25.04.2024 wird ergänzend in die Verfahrensunterlagen aufgenommen. Sie ist auch der Beschlussfassung als Anlage beigefügt.

Darüber hinaus werden die Emissionsbezugsflächen in der Plandarstellung Flächenangaben in der Tabelle der textlichen Festsetzung unter Ziffer 14.1 und in der Plandarstellung in Relation zum Planstand 07.02.2024 hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen redaktionell angepasst bzw. berichtigt.

Weitere Änderungen oder redaktionelle Anpassungen zum Schallimmissionsschutz sind nicht erforderlich.

### Zu 2 Hochwasserschutz

Grundsätzlich ist hinsichtlich der Ausführungen zum Hochwasserschutz festzustellen, dass gerade auch diese Belange eingehend fachgutachterlich aufbereitet und bewertet sind. Insbesondere sind die Aspekte Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben wie auch das Erhaltungsgebot des § 77 WHG berücksichtigt.

Die Stadt hält an der Beschlussfassung vom 07.02.2024 wie folgt:

Die Hochwasserberechnungen zum Öchselhofener Bach wurden bezüglich der zum damaligen Zeitpunkt geplanten Bebauung im MI 1.4 auf der Fl.-Nr. 544 erstellt, um Auswirkungen dieser Bebauung auf das Umfeld zu untersuchen. Dabei wurden u.a. Maßnahmen in Form einer Erdwallausbildung entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 544/31 zum Hochwasserschutz vorgeschlagen, damit dieses Grundstück als Retentionsraum genutzt werden kann und eine Hochwasserausbreitung weiter in Richtung Süden unterbunden wird. Dies ist wasserrechtlichen Anforderungen geschuldet und wird von den einschlägigen Fachstellen gleichermaßen beurteilt.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Untersuchungen und Maßnahmenvorschläge auf der Ebene der Bauleitplanung keine Detailplanung darstellen oder ersetzen. Die konkrete Umsetzung ist Sache der nachgeordneten vorhabenbezogenen Planungen.

Im Ergebnis bestätigen die Hochwasserberechnungen zum Öchselhofener Bach die Machbarkeit der Baumaßnahme im MI 1.4 unter Berücksichtigung der damit verbundenen Auflagen und zeigen keine negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung auf.

Eine Gesamtbetrachtung des Gewässers mit all den hierzu erforderlichen Anforderungen war jedoch nicht Gegenstand der Untersuchungen und war auch diesbezüglich nicht gefordert.

Die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 06 umfassen Vorgaben zur Geländegestaltung, die jegliche Art von Geländeauffüllungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes bzw. innerhalb der wasserwirtschaftlichen Retentionsräume für nicht zulässig erklären. Weitere bauliche Anlagen jeglicher Art sind darüber hinaus in diesen Bereichen ebenso unzulässig. Somit können in diesen Bereichen auch keine Anlagen in Form eines Pavillons oder als Einfriedungen errichtet werden. Zusätzliche Regelungen im vorliegenden Änderungsverfahren sind aus diesen Gründen nicht erforderlich.

Die Regelung der zukünftigen Nutzung und Bebauung im MI 1.4 wird mit dem Deckblatt Nr. 06 insbesondere auf diese Anforderungen zum Hochwasserschutz ausgerichtet, gleiches gilt für den tatsächlichen Gebäudebestand.

Die erforderlichen Anforderungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sowohl bezüglich der Bebauung im MI 1.4 sowie allen weiteren Bauflächen, im oder angrenzend an das Überschwemmungsgebiet sind aufgezeigt und berücksichtigt. Dies ist auch im uneingeschränkten Interesse der Stadt. Es bestehen keinerlei Absichten davon abzuweichen oder Ausnahmen in dieser Hinsicht zu ermöglichen. Es gibt auch keinen Anlass, die eingehenden fachspezifischen Untersuchungen zum Hochwasserschutz anzuzweifeln oder zusätzliche Maßnahmen darüber hinaus zu ergreifen.

Ergänzend ist Folgendes festzuhalten:

Für ein Vorhaben auf den Grundstücksflächen des MI 1.4 wurde zwischenzeitlich mit Bescheid des Landratsamtes Kelheim vom 14.03.2024 eine Baugenehmigung erteilt mit entsprechenden Anforderungen an die dortige Bebauung und Nutzung sowie vorhabenspezifischen Auflagen (wasserwirtschaftliche Auflage zum vorhabenbezogenen Hochwasserschutz: Erstellung eines zusätzlichen Entlastungskanals).

### 2. Einwänder 2 vom 26:03:2024 (BBP, FNP, LP)

#### Stellungnahme:

Die Bauunternehmung des Einwänders 2 ist Erbbauberechtigte der Flur 374/1 Abensberger Str. 35 und schließt sich den Ausführungen und Vortrag der Schwesterfirma Nachbar (Einwänder 1), Schreiben vom 26.3.24, vollinhaltlich an, da gleiche Betroffenheit. Bitte entnehmen Sie unsere Bedenken aus dem Schreiben vom 26.3.24 des Einwänder 1. Die Bauunternehmung betreibt gemeinsam mit der Schwesterfirma einen Bauhof seit mehreren Jahrzehnten.

**- Mit 7 : 3 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Einwänders 2 wird zur Kenntnis genommen.

Hierbei werden die Ausführungen in der Stellungnahme des Einwänders 1 vom 26.03.2024 in Bezug genommen und zum Gegenstand der eigenen Einwendungen gemacht.

Dies nimmt die Stadt zur Kenntnis mit folgender Würdigung:

Zu 1 Lärmschutz

Nachdem in der Stellungnahme des Einwänders 1 vom 26.03.2024 erneut die Belange des Lärmschutzes moniert wurden und zwar unter Bezugnahme auf Ausführungen durch das Sachverständigenbüro Bekon, Augsburg, vom 26.03.2024, hat die Stadt das ihrerseits beauftragte Sachverständigenbüro Hoock & Partner, Landshut, mit einer ergänzenden Prüfung der Lärmschutzbelange befasst.

Hierzu ist Folgendes festzuhalten:

Auswahl der Immissionsorte:

Nachdem nur die Mischgebietsparzellen MI 1.1 bis MI 1.3 im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 06 kontingentiert wurden und der maßgebliche Immissionsort auf der Mischgebietsparzelle MI 1.4 in unmittelbarer Nachbarschaft zu den kontingentierten Bauquartieren gewählt wurde, ist es aus lärmimmissionschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich, weitere Immissionsorte im Mischgebiet südlich der Kreisstraße KEH 31 heranzuziehen, da diese deutlich weiter entfernt sind. Auch das allgemeine Wohngebiet an der Grasmaierstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Mitterweg – Schleissbacherstraße" in einem Abstand von ca. 200 m zum Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 06 ist trotz der höheren Schutzbedürftigkeit kein maßgeblicher Immissionsort mehr. Um dies zu verdeutlichen, wurden vom Sachverständigenbüro Hoock & Partner die aufsummierten Immissionskontingente für die beiden Deckblätter Nr. 05 und Nr. 06 flächendeckend für die Tag- und Nachtzeit dargestellt.

Die aufsummierten Immissionskontingente liegen an den Wohnnutzungen an der Abenstalstraße sowohl tags als auch nachts mindestens 10 dB(A) unter den für ein Mischgebiet anzustrebenden Orientierungswerten der DIN 18005. In dem allgemeinen Wohngebiet an der Grasmaierstraße liegen die aufsummierten Immissionskontingente tags wie nachts um mindestens 8 dB(A) unter den für ein allgemeines Wohngebiet anzustrebenden Orientierungswerten der DIN 18005. Der Immissionsbeitrag durch die gewerblichen Nutzungen in den Geltungsbereichen der Deckblätter Nr. 05 und 06 kann daher an diesen Immissionsorten analog zu Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm als nicht relevant angesehen werden. Somit sind zum einen alle maßgeblichen Immissionsorte für die Geräuschkontingentierung im Gutachten vom 17.02.2022 berücksichtigt worden. Zum anderen kann aufgrund der genannten Orientierungswertunterschreitungen festgestellt werden, dass die im Deckblatt Nr. 05 festgesetzten und im Deckblatt Nr. 06 zur Festsetzung vorgesehenen Emissionskontingente weder bestehende Betriebe südlich des Deckblatts Nr. 06 einschränken, die im Rahmen der Vorbelastungserhebung nicht explizit untersucht wurden, noch die Entstehung zu-künftiger mischgebietstypischer Nutzungen auf den noch unbebauten Grundstücken Fl.-Nrn. 537, 536/1 und 536/2 verhindern.

Bedarfsgerechte Höhe der Emissionskontingente:

Bei der Verteilung der bis zur Ausschöpfung der Planwerte zur Verfügung stehenden Lärmemissionskontingente auf die verschiedenen Bauquartiere der Deckblätter Nr. 05 und 06 wurden die bestehenden Nutzungen berücksichtigt. So wurden zur Nachtzeit die Parzellen GE 2, SO 4 und GE 7 im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 05 mit den höchsten Kontingenten belegt, weil lediglich die hier ansässigen Nutzungen tatsächlich einen Nachtbetrieb praktizieren. Im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 06 wurden der Mischgebietsparzelle MI 1.2 tags wie auch nachts die höchsten Emissionskontingente zugewiesen, da der hier ansässige EDEKA-Markt eine emissionsträchtigere Nutzung darstellt als die verschiedenen gewerblichen Nutzungen in den auf den Bauquartieren MI 1.1 und MI 1.3 bestehenden Wohn- und Geschäftshäusern.

Im Übrigen ist es Entscheidung des Planungsträgers, ob die unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung ermittelten Planwerte durch die Kontingentierung ausgeschöpft werden sollen oder Pegelreserven für zukünftige Planungen vorgehalten werden sollen. Die vorliegende gemeinsame Kontingen-

tierung der Deckblätter Nr. 05 und Nr. 06 führt zu einer Ausschöpfung der Planwerte am Immissionsort IO 1 nordwestlich des Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 05 und zu einer annähernden Ausschöpfung der Planwerte an der nordwestlichen Baugrenze der Mischgebietsparzelle MI 1.4 im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 06. Auf der Mischgebietsparzelle MI 2 hingegen werden selbst mit den Zusatzkontingenten aus dem Deckblatt Nr. 05 die Planwerte nicht ausgeschöpft. Auch auf der Mischgebietsparzelle MI 1.4 nehmen die aufsummierten Emissionskontingente nach Südosten hin deutlich ab. Somit sind auch innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblatts Nr. 06 durchaus noch Pegelreserven für mischgebietstypische Nutzungen auf den bislang unbebauten Grundstücken Fl.-Nrn. 537, 536/1 und 536/2 vorhanden.

#### Schutzbedürftigkeit der zukünftigen Nutzungen im MI 2:

Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit des Immissionsortes IO 3 auf der Parzelle MI 2 im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 06 erfolgte anhand der vorgesehenen Festsetzungen im Deckblatt Nr. 06 als Mischgebiet. Unabhängig von der Frage, ob es sich bei dem auf dem Grundstück Fl.Nr. 699 geplanten Neubau eines Caritaszentrums mit Tagespflege, EOF-Wohnen, ambulant betreuter Wohngemeinschaft und Begegnungszentrum überhaupt um eine Pflegeanstalt im Sinne der TA Lärm handelt, ist hier im Rahmen der Bauleitplanung für einen Angebotsbebauungsplan von einer baugebietstypischen Nutzung entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen auszugehen. Siedelt sich eine Nutzung mit höherem Schutzanspruch in einem ausgewiesenen Mischgebiet an, so ist ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass der erhöhte Schutzanspruch nicht zu einer Einschränkung bestehender Betriebe bzw. rechtlich zulässiger Geräuschemissionen benachbarter Bauquartiere führt.

#### Biergarten Köglmühle:

Die Ausflugsgaststätte Köglmühle mit Biergarten ist in die Erhebung der Lärmvorbelastung eingeflossen, wie Kapitel 3.4.3 des Gutachtens vom 17.02.2022 zu entnehmen ist. Dabei wurde der Betrieb des Biergartens zur Tagzeit berücksichtigt, obwohl Freiluftgaststätten nach Nr. 1 der TA Lärm von deren Anwendungsbereich ausgenommen sind und Biergärten in Bayern nach der Bayerischen Biergartenverordnung beurteilt werden. Diese legt die Tagzeit von 7:00 bis 23:00 Uhr fest und gibt Immissionsrichtwerte vor, die im Vergleich zu denen der TA Lärm bzw. den Orientierungswerten der DIN 18005 um 5 dB(A) erhöht sind.

Der Betrieb der zugehörigen Gaststätte ist hingegen getrennt vom Biergartenbetrieb nach TA Lärm zu beurteilen. Während der Nachtzeit wurde vorsorglich der Parkverkehr für einen etwaigen Nachtbetrieb der Gaststätte berücksichtigt. Der Betrieb des Biergartens zwischen 22:00 und 23:00 Uhr fällt hingegen nicht unter die Lärmvorbelastung zur Nachtzeit, nachdem diesem bis 23:00 Uhr die erhöhten Tag-Immissionsrichtwerte der Bayerischen Biergartenverordnung zuzugestehen sind.

#### Berechnungsmethodik:

Das Sachverständigenbüro Hoock & Partner hat ausdrücklich klargestellt, dass lediglich die Berechnungen der Geräuschemissionen des Biergartens Köglmühle sowie der Einzelhandelsnutzungen südlich des Deckblatts Nr. 06 nach der in der Stellungnahme vom 27.09.2023 genannten Berechnungsmethodik der DIN ISO 9612-2 durchgeführt wurden. Die Immissionsberechnungen der Gewerbezellen des GE Paul-Münsterer-Straße sowie der kontingentierten Bauquartiere der Deckblätter Nr. 05 und Nr. 06 zum GE/MI Köglmühle wurden – wie bereits im schalltechnischen Gutachten zur Kontingentierung vom 17.02.2022 – nach der festgesetzten bzw. zur Festsetzung vorgeschlagenen Berechnungsmethodik der DIN 45691 durchgeführt.

#### Emissionsbezugsfläche:

Aufgrund einer Planungsänderung im Vergleich zu dem der Geräuschkontingentierung zugrundeliegenden Entwurf des Deckblatts Nr. 06 vom 10.03.2021 erhöhen sich die Emissionsbezugsflächen der Mischgebietsparzellen MI 1.1 und MI 1.2 geringfügig. Das Sachverständigenbüro Hoock & Partner hat in einer weiteren Stellungnahme vom 25.04.2024 nachgewiesen, dass die neuen Emissionsbezugsflächen keine Auswirkungen auf die im Gutachten vom 17.02.2022 errechneten Emissionskontingente hervorrufen.

Die vorbezeichnete Stellungnahme vom 25.04.2024 wird ergänzend in die Verfahrensunterlagen aufgenommen. Sie ist auch der Beschlussfassung als Anlage beigefügt.

Darüber hinaus werden die Emissionsbezugsflächen in der Plandarstellung Flächenangaben in der Tabelle der textlichen Festsetzung unter Ziffer 14.1 und in der Plandarstellung in Relation zum Planstand 07.02.2024 hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen redaktionell angepasst bzw. berichtigt.

Weitere Änderungen oder redaktionelle Anpassungen zum Schallimmissionsschutz sind nicht erforderlich.

### Zu 2 Hochwasserschutz

Grundsätzlich ist hinsichtlich der Ausführungen zum Hochwasserschutz festzustellen, dass gerade auch diese Belange eingehend fachgutachterlich aufbereitet und bewertet sind. Insbesondere sind die Aspekte Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben wie auch das Erhaltungsgebot des § 77 WHG berücksichtigt.

Die Stadt hält hier an der Beschlussfassung vom 07.02.2024 fest wie folgt:

Die Hochwasserberechnungen zum Öchselhofener Bach wurden bezüglich der zum damaligen Zeitpunkt geplanten Bebauung im MI 1.4 auf der Fl.-Nr. 544 erstellt, um Auswirkungen dieser Bebauung auf das Umfeld zu untersuchen. Dabei wurden u.a. Maßnahmen in Form einer Erdwallausbildung entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 544/31 zum Hochwasserschutz vorgeschlagen, damit dieses Grundstück als Retentionsraum genutzt werden kann und eine Hochwasserausbreitung weiter in Richtung Süden unterbunden wird. Dies ist wasserrechtlichen Anforderungen geschuldet und wird von den einschlägigen Fachstellen gleichermaßen beurteilt.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Untersuchungen und Maßnahmenvorschläge auf der Ebene der Bauleitplanung keine Detailplanung darstellen oder ersetzen. Die konkrete Umsetzung ist Sache der nachgeordneten vorhabenbezogenen Planungen.

Im Ergebnis bestätigen die Hochwasserberechnungen zum Öchselhofener Bach die Machbarkeit der Baumaßnahme im MI 1.4 unter Berücksichtigung der damit verbundenen Auflagen und zeigen keine negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung auf.

Eine Gesamtbetrachtung des Gewässers mit all den hierzu erforderlichen Anforderungen war jedoch nicht Gegenstand der Untersuchungen und war auch diesbezüglich nicht gefordert.

Die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 06 umfassen Vorgaben zur Geländegestaltung, die jegliche Art von Geländeauffüllungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes bzw. innerhalb der wasserwirtschaftlichen Retentionsräume für nicht zulässig erklären. Weitere bauliche Anlagen jeglicher Art sind darüber hinaus in diesen Bereichen ebenso unzulässig. Somit können in diesen Bereichen auch keine Anlagen in Form eines Pavillons oder als Einfriedungen errichtet werden. Zusätzliche Regelungen im vorliegenden Änderungsverfahren sind aus diesen Gründen nicht erforderlich.

Die Regelung der zukünftigen Nutzung und Bebauung im MI 1.4 wird mit dem Deckblatt Nr. 06 insbesondere auf diese Anforderungen zum Hochwasserschutz ausgerichtet, gleiches gilt für den tatsächlichen Gebäudebestand.

Die erforderlichen Anforderungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sowohl bezüglich der Bebauung im MI 1.4 sowie aller weiteren Bauflächen, im oder angrenzend an das Überschwemmungsgebiet sind aufgezeigt und berücksichtigt. Dies ist auch im uneingeschränkten Interesse der Stadt. Es bestehen keinerlei Absichten davon abzuweichen oder Ausnahmen in dieser Hinsicht zu ermöglichen. Es gibt auch keinen Anlass, die eingehenden fachspezifischen Untersuchungen zum Hochwasserschutz anzuzweifeln oder zusätzliche Maßnahmen darüber hinaus zu ergreifen.

Ergänzend ist Folgendes festzuhalten:

Für ein Vorhaben auf den Grundstücksflächen des MI 1.4 wurde zwischenzeitlich mit Bescheid des Landratsamtes Kelheim vom 14.03.2024 eine Baugenehmigung erteilt mit entsprechenden Anforderungen an die dortige Bebauung und Nutzung sowie vorhabensspezifischen Auflagen (wasserwirtschaftliche Auflage zum vorhabenbezogenen Hochwasserschutz: Erstellung eines zusätzlichen Entlastungskanal).

### 3. Einwänder 3 vom 25.03.2024 (BBP)

#### Stellungnahme:

Da am 26.3.24 die Veröffentlichungsfrist bezüglich der Bauleitplanung GE/ MI Köglmühle endet, möchte ich hiermit noch meine Stellungnahme abgeben:

Wie ich während der Debatte im Bauausschuss am 5.3.24 erfahren habe, werden die Stellplätze für den Neubau "GULIA" nicht ausreichen. Auch für spätere Folgebauten in diesem Gebiet wird sich die Stellplatzsituation noch verschärfen.

Ordentliche Verkehrserschließungen auch für den ruhenden Verkehr sind aus der Bauleitplanung nicht ersichtlich. Nachbargrundstücke werden durch parkende Fahrzeuge nicht mehr ohne weiteres jederzeit angefahren werden können. In der Planung ist keine wirkliche Wendemöglichkeit vorhanden. Erhöhter Ziel- und Quellverkehr dürfte laut Planung nicht unproblematisch sein. Eine ordentliche Verkehrserschließung muss auch für den ruhenden Verkehr gewährleistet werden.

Zur Hochwassersituation möchte ich noch zu bedenken geben:

In Zeiten des Klimawandels werden Starkregenereignisse zunehmen. Ein Wall und Regenwasserrückhaltebecken, die hier entstehen, werden eine Hochwassersituation nicht wirklich verhindern können. Außerdem sind schon Bereiche, die sich in diesem Bebauungsplan befinden bzw. dort angrenzen, zugebaut, wie zum Beispiel Edeka-Markt und Gebäude auf dem Grundstück mit der Flurnummer 544. Zukünftige Bauvorhaben sollen in diesem Bereich nicht vorsätzlich erteilt werden, ohne dass man die Hochwassersituation eingehend berücksichtigt.

**- Mit 7 : 3 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Einwänders 3 wird zur Kenntnis genommen.  
Hierzu ergeht nach fachlicher Prüfung folgende Würdigung:

#### Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist auch im Bereich des MI 2 sichergestellt. Der bereits vorhandene „Straßenstich“ wird bis zur neugeplanten südlichen Grundstücksbegrenzung verlängert, um auch für alle Stellplätze und Zufahrten eine ausreichende Erschließung zu gewährleisten. Ein weiterer Ausbau - auch in Verbindung mit einer Wendevorrichtung – ist nicht erforderlich, da diese Trasse zugleich als Zufahrt u.a. für Lieferverkehr sowie zu den Stellplätzen dient. Für Fußgänger und Radfahrer ist eine adäquate Anbindung über die nördlich verlaufende Kreisstraße sichergestellt. Ebenso kann hierüber die Ver- und Entsorgung erfolgen.

Darüber hinaus können erforderliche vorhabenbezogene Stellplatzflächen zur Verfügung gestellt werden.

#### Hochwasserschutz

Grundsätzlich teilt die Stadt die Auffassung des Einwänders 3, dass bauliche Maßnahmen im oder am Randbereich eines Hochwassergebietes behutsam zu entwickeln sind. Aus diesem Grund sind auch die Aspekte des Hochwasserschutzes in der vorliegenden Planung abgearbeitet, um negativen Auswirkungen zu vermeiden.

Die gegenständliche Bauleitplanung schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine moderate bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Erfordernisse, wobei konkrete vorhaben-spezifische Anforderungen (auch) an den Hochwasserschutz mit ggfls. erforderlichen Nachweisen durch den Bauwerber anlässlich des jeweiligen Genehmigungsverfahrens in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu bewerten sind.

## II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20.02.2024 bis 26.03.2024 statt. Insgesamt wurden 24 Fachstellen und 4 Nachbarkommunen am Verfahren beteiligt mit folgendem Ergebnis:

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (BBP, FNP, LP)
- Bayerischer Bauernverband (BBP, FNP, LP)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BBP, FNP, LP)
- Bayernwerk AG (BBP, FNP, LP)
- Bund Naturschutz (BBP, FNP, LP)
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG (BBP, FNP, LP)
- Energie Südbayern GmbH (BBP, FNP, LP)
- Industrie und Handelskammer Regensburg (BBP, FNP, LP)
- Kreisheimatpflegerin Monika Kaltner (BBP, FNP, LP)
- Landesbund für Vogelschutz (BBP, FNP, LP)
- Polizeiinspektion Mainburg (BBP, FNP, LP)
- Markt Wolnzach (BBP, FNP, LP)
- VG Mainburg (BBP, FNP, LP)
- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern (BBP, FNP, LP)
- Bay. Landesamt für Umwelt (BBP, FNP, LP)

Somit wird bezüglich dieser Fachstellen / Nachbarkommunen Einverständnis mit Planung angenommen.

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 06.03.2024 (BBP, FNP, LP)
- Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut vom 20.02.2024 (BBP, FNP, LP)
- Staatliches Bauamt Landshut vom 20.02.2024 (BBP, FNP, LP)
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 26.03.2024 (BBP, FNP, LP)
- LRA Kelheim, Abt. Bauplanungsrecht vom 19.03.2024 (BBP, FNP, LP)
- LRA Kelheim, Abt. Städtebau vom 19.03.2024 (BBP, FNP, LP)
- LRA Kelheim, Abt. Immissionsschutz vom 19.03.2024 (FNP, LP)
- LRA Kelheim, Abt. Naturschutz vom 19.03.2024 (BBP, FNP, LP)
- LRA Kelheim, Abt. Wasserrecht vom 19.03.2024 (FNP, LP)
- LRA Kelheim, Abt. Kreisstraßenverwaltung vom 19.03.2024 (BBP, FNP, LP)
- LRA Kelheim, Abt. Bodenschutzrecht vom 19.03.2024 (BBP, FNP, LP)
- LRA Kelheim, Abt. Straßenverkehrsrecht vom 19.03.2024 (BBP)
- LRA Kelheim, Abt. Kreisbrandrates vom 19.03.2024 (BBP)
- LRA Kelheim, Abt. Abfallrecht kommunal vom 19.03.2024 (BBP)
- Regierung von Niederbayern vom 19.02.2024 (BBP, FNP, LP)
- Gemeinde Rudelzhausen vom 19.02.2024 (BBP, FNP, LP)
- Stadt Geisenfeld vom 12.03.2024 (BBP, FNP, LP)

### 3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen oder Einwände vorgebracht:

#### 3.1 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 13.03.2024 (BBP, FNP, LP)

##### Stellungnahme:

Unsere Stellungnahme vom 13.09.2023 gilt unverändert weiter.

Um unsere Termine und Systeme zu pflegen und eine Planung und Berechnung der Wirtschaftlichkeit für Ihr Neubaugebiet und folglich auch die richtige Produktauswahl für unsere Kunden sicherzustellen, bitten wir Sie, die beigefügte Anlage „Eckdaten zum Neubaugebiet“, auch wenn noch nicht alle Daten bekannt sind, baldmöglichst an uns zurück zu senden bzw. an den Vorhabenträger weiterzuleiten.

Vielen Dank

**- Mit 10 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die neuerliche Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH bezieht sich auf die Stellungnahme anlässlich der frühzeitigen Beteiligung. Zudem wird unter Verweis auf das übermittelte Informationsschreiben um konkrete Angaben anstehenden Netzausbau gebeten.

In Ergänzung zur Beschlussfassung zum Vorentwurf vom 07.02.2024 nimmt die Stadt hierzu wie folgt Stellung:

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass weiterhin keine Einwände gegen die Bauleitplanung aus Sicht des Telekommunikationsanbieters Deutsche Telekom Technik GmbH vorgebracht werden. Daher wird an der Beschlussfassung vom 07.02.2024 uneingeschränkt festgehalten wie folgt:

Es befinden sich hochwertige TK-Linien innerhalb des Geltungsbereiches. Der Bestandsplan sowie die Hinweise ergehen zur Kenntnis und wurden in die Begründung unter Ziffer 8.5 Telekommunikation integriert. Im Ergebnis handelt es sich beim vorliegenden Standort um ein bereits vollständig erschlossenes sowie überwiegend bebautes Gebiet. Lediglich im östlichen Bereich sind noch unbebaute Grundstücke vorhanden. Die Entscheidung über einen weiteren Ausbau des Standortes mit Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom, trifft die Stadt im Zuge der nachgeordneten Erschließungsplanung und deren Umsetzung. Hierzu erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung und Koordination mit dem Versorgungsträger.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können noch keine verbindlichen Angaben zum Zeitpunkt sowie zu Art und Umfang des zukünftigen infrastrukturellen Ausbaus am Standort gemacht werden.

Weitere Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind daher nicht erforderlich.

3.2 DB-Energie GmbH vom 04.03.2024 (BBP, FNP, LP)

Stellungnahme / BBP:

Nach Erhalt der Unterlagen zu o.g. Bebauungsplan, teilen wir folgendes mit:

Vorbemerkung:

Die textlichen Hinweise des o.g. Bebauungsplanes beinhalten unter Punkt 17 Aussagen, welche nicht Bestandteil unserer Stellungnahme vom 07.09.2023 zu o.g. Bebauungsplan sind. Es handelt sich dabei um sämtliche Hinweise im Zusammenhang mit dem Mast Nr. 6397, welcher sich tatsächlich nicht im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindet, sowie um den letzten Absatz „Auf erhöhte Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen.....von elektrischen Freileitungen einzuhalten“, der in dieser Formulierung nicht von uns stammt.

Um Missverständnissen in sicherheitsrelevanten Angelegenheiten vorzubeugen, wird dringend angeraten, sämtliche Hinweise unter Punkt 17 im Zusammenhang mit dem Mast Nr. 6397 sowie den oben zitierten letzten Absatz ersatzlos zu streichen und zu prüfen, inwieweit die Hinweise zu o.g. 110-kV-Bahnstromleitung aufgrund unserer folgenden Stellungnahme zu ergänzen sind.

1.

Wir haben den o.g. Bebauungsplan auf die Belange der DB Energie GmbH - hier: 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) - hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft. Innerhalb des Verfahrensgebietes des o.g. Bebauungsplans mit Deckblatt Nr.6 verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 21 m, bezogen auf die Leitungssachse (Schutzstreifenbreite gesamt: 42 m), deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

2.

Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

3.

Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Nutzungseinschränkungen von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs-, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- Signal-, Werbe-, Leitungs-, Photovoltaik- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden, Tankstellen, Energiegewinnungsanlagen, Gasverteilungsanlagen usw.) gerechnet werden.

Pläne für alle Bauwerke bzw. baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.

Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke bzw. baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Lage und Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.

Innerhalb des o.g. Schutzstreifens sind gemäß vorgelegter Planung Bauflächen nur im Mischgebiet MI 2 ausgewiesen.

Da konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke bzw. baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Standorte mit Bezugshöhen über NN sowie insbesondere über die genaue Dachausführung bei Gebäuden einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen usw.) fehlen, ist nur eine pauschale Aussage über Bauhöhenbeschränkungen für das Mischgebiet MI 2 möglich.

Gebäude einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen usw.) können im Mischgebiet MI 2 innerhalb des o.g. Schutzstreifens mit folgenden maximalen Höhen in Meter über Normal-Null (ü.NN) errichtet werden:

von Mast-Nr. (Mastmitte = Längenstation Om)	längs der Leitungsachse in Richtung Mast-Nr.	Längenstation [m]		innerhalb des Schutzstreifens bezogen auf die Leitungsachse [m]	maximale Gebäudehöhe inkl. aller An- u. Aufbauten [m] ü.NN
		von	bis		
6396	6397	0	65	2x 21	430,5
6396	6397	65	76	2x 21	429,5
6396	6397	76	90	2x 21	428,5
6396	6397	90	103	2x 21	427,5
6396	6397	103	112	2x 21	427,0
6396	6397	112	125	2x 21	426,5

Diese ü.NN-Höhen wurden ermittelt unter Zugrundelegung des größtmöglichen Ausschwingens der Seile und des maximal zulässigen Seildurchhangs im betroffenen Bereich.

4.

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

5.

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

6.

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

7.

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

8.

Verlaufen aus elektrisch leitfähigen Materialien bestehende Rohrleitungen innerhalb des o.g. Schutzstreifens, so sind bei Parallelführungen und Kreuzungen die Auflagen der aktuellen Technischen Empfehlung Nr. 7 der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen (identisch mit der AFK-Empfehlung Nr. 3) zu berücksichtigen. Hierbei ist zu beachten, dass das 110-kV-Bahnstromleitungsnetz gelöscht betrieben wird.

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

Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. 110-kV-Bahnstromleitung innerhalb des o.g. Schutzstreifens ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage durchzuführen.

Die endgültigen Baupläne sind anschließend vor Erstellung eines Bauwerkes bzw. einer baulichen Anlage zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Die Bauvoranfrage / der Bauantrag muss einen maßstäblichen, amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü.NN-Höhen des geplanten Bauwerks bzw. der baulichen Anlage, einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage / des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

#### Stellungnahme / FNP:

Nach Erhalt der Unterlagen zu o.g. Flächennutzungsplan teilen wir folgendes mit:

#### Vorbemerkung:

In der Begründung zu o.g. Flächennutzungsplan wurde statt unserer Stellungnahme zum o.g. Flächennutzungsplan unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan GE/MI Köglmühle Deckblatt Nr.6 berücksichtigt. Unsere Stellungnahme zum Flächennutzungsplan lautet wie folgt:

1. Wir haben den o.g. Flächennutzungsplan auf die Belange der DB Energie GmbH - hier: 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) - hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft. Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 21 m, bezogen auf die Leitungsachse (Schutzstreifenbreite gesamt: 42 m), deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.
2. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Schutzstreifens mit Nutzungseinschränkungen bzgl. Bauwerken bzw. baulichen Anlagen (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs-, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz-, Signal-, Werbe-, Leitungs-, Photovoltaik- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden, Tankstellen, Energiegewinnungsanlagen, Gasverteilungsanlagen usw.) und Bepflanzungen im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zu rechnen ist. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke bzw. baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Lage und

Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.

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

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

Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder -26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

#### **- Mit 8 : 2 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)**

##### **Beschluss:**

Die Stellungnahme der DB-Energie GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Zu den erneut vorgebrachten Aspekten ergeht folgende Würdigung:

Gemäß vorliegender Stellungnahme vom 04.03.2024 hält die DB Energie GmbH an den bisherigen Aussagen fest und verweist gleichzeitig darauf, dass noch Anpassungen im Hinblick auf die getroffenen Hinweise in der Planung erforderlich werden, damit den Bestimmungen der DB Energie GmbH auch uneingeschränkt Rechnung getragen werden kann.

In Ergänzung zur Beschlussfassung zum Vorentwurf vom 07.02.2024 nimmt die Stadt hierzu wie folgt Stellung:

##### Zum Bebauungs-/ Grünordnungsplan

Gemäß den Angaben in der vorliegenden Stellungnahme unter den Ziffern 1-8 werden die in der Planung getroffenen Aussagen unter den Hinweisen durch Text bei Ziffer 17-Hochspannungsfreileitung sowie in der Begründung unter Ziffer 8.4-Energieversorgung, hier Bahnstromleitung, abgeglichen und entsprechend redaktionell angepasst.

Darüber hinaus werden die daran anschließend getroffenen Anmerkungen zu Bestimmungen gemäß VDE und DIN in die Begründung unter Ziffer 8.4 aufgenommen und somit entsprechend redaktionell ergänzt.

##### Zum Flächennutzungs-/ Landschaftsplan

Gemäß den Angaben in der vorliegenden Stellungnahme unter den Ziffern 1-4 werden die in der Planung getroffenen Aussagen unter den Hinweisen durch Text bei Ziffer 17-Hochspannungsfreileitung sowie in der Begründung unter Ziffer 6.6-Energieversorgung, hier Bahnstromleitung, abgeglichen und entsprechend redaktionell angepasst.

Darüber hinaus werden die daran anschließenden Anmerkungen zu Bestimmungen gemäß DIN VDE und DIN EN in die Begründung unter Ziffer 8.4 aufgenommen und somit entsprechend redaktionell ergänzt.

### 3.3 Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien 06.03.2024 (BBP, FNP, LP)

#### Stellungnahme (FNP, LP, BBP):

Die Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren.

Für den o.g. Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie Bebauungsplan sind die fachtechnischen und sicherheitsrelevanten Auflagen und Hinweise aus den beiden Stellungnahmen der DB Energie GmbH Az.

1.ET-S-S-3 Ba (417) vom 04.03.2024 (siehe Anlage) zwingend zu berücksichtigen und einzuhalten.

Wir machen explizit drauf aufmerksam, dass in der Begründung zu o.g. Flächennutzungsplan statt unserer Stellungnahme zum o.g. Flächennutzungsplan unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan berücksichtigt wurde.

Weiter beinhalten die textlichen Hinweise des o.g. Bebauungsplanes unter Punkt 17 Aussagen, welche nicht Bestandteil unserer Stellungnahme vom 07.09.2023 zu o.g. Bebauungsplan sind. Es handelt sich dabei um sämtliche Hinweise im Zusammenhang mit dem Mast Nr. 6397, welcher sich tatsächlich nicht im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindet, sowie um den letzten Absatz „Auf erhöhte Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen von elektrischen Freileitungen einzuhalten.“: der in dieser Formulierung nicht von uns stammt.

Um Missverständnissen in sicherheitsrelevanten Angelegenheiten vorzubeugen, wird dringend angeraten, sämtliche Hinweise unter Punkt 17 im Zusammenhang mit dem Mast Nr. 6397 sowie den oben zitierten Absatz ersatzlos zu streichen und zu prüfen, inwieweit die Hinweise zu o.g. 110-kV-Bahnstromleitung aufgrund unserer Stellungnahme zu ergänzen.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. 110-kV-Bahnstromleitung innerhalb des o.g. Schutzstreifens ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage durchzuführen.

Die endgültigen Baupläne sind anschließend vor Erstellung eines Bauwerkes bzw. einer baulichen Anlage zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen. Die Bauvoranfrage / der Bauantrag muss einen maßstäblichen, amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü.NN-Höhen des geplanten Bauwerks bzw. der baulichen Anlage einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage / des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.

Bitte beachten Sie: Ab 1. Januar 2024 wurden die DB Netz AG und die DB-Station&Service AG in eine neue Gesellschaft zusammengeführt: die DB InfraGO AG. Die alten Firmenbezeichnungen (DB Netz AG / DB Station & Service AG) sind zum Jahreswechsel erloschen. Weitere Informationen finden Sie hier: <http://www.dbinfrago.com/>

**- Mit 8 : 2 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien wird zur Kenntnis genommen.

Zu den erneut vorgebrachten Aussagen und Angaben ergeht folgende Würdigung:

In Ergänzung zur Beschlussfassung zum Vorentwurf vom 07.02.2024 nimmt die Stadt hierzu wie folgt Stellung:

#### Zum Bebauungs-/ Grünordnungsplan

Gemäß den Angaben in der vorliegenden Stellungnahme unter den Ziffern 1-8 werden die in der Planung getroffenen Aussagen unter den Hinweisen durch Text bei Ziffer 17-Hochspannungsfreileitung sowie in der Begründung unter Ziffer 8.4-Energieversorgung, hier Bahnstromleitung, abgeglichen und entsprechend redaktionell angepasst.

Darüber hinaus werden die daran anschließend getroffenen Anmerkungen zu Bestimmungen gemäß DIN VDE und DIN EN in die Begründung unter Ziffer 8.4 aufgenommen und somit entsprechend redaktionell ergänzt.

#### Zum Flächennutzungs-/ Landschaftsplan

Gemäß den Angaben in der vorliegenden Stellungnahme unter den Ziffern 1-4 werden die in der Planung getroffenen Aussagen unter den Hinweisen durch Text bei Ziffer 17-Hochspannungsfreileitung sowie in der Begründung unter Ziffer 6.6-Energieversorgung, hier Bahnstromleitung, abgeglichen und entspre-

chend redaktionell angepasst.

Darüber hinaus werden die daran anschließend getroffenen Anmerkungen zu Bestimmungen gemäß DIN VDE und DIN EN in die Begründung unter Ziffer 6.6 aufgenommen und somit entsprechend redaktionell ergänzt.

Die sonstigen Informationen im Hinblick auf die Vorgehensweise in den nachgeordneten Verfahren ergeben zur Kenntnis und sind von den jeweiligen Bauherren in Bezug auf Einzelvorhaben eigenverantwortlich mit der Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien entsprechend abzustimmen.

### 3.4 Wasserwirtschaftsamt - Landshut vom 26.03.2024 (BBP, FNP, LP)

#### Stellungnahme:

Vielen Dank für die Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 132 und der Änderung des Bebauungsplans „GE/MI Köglmühle“ Deckblatt Nr. 06 der Stadt Mainburg.

Wir weisen nochmals ausdrücklich darauf hin, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich eine Fehlentwicklung darstellt.

#### Hochwasserschutz MI 1.4

Zunächst möchten wir darauf hinweisen, dass die mitgelieferten Anhänge und Gutachten zur Bebauung „Barrierefreies Wohnen Köglmühle Mainburg“ nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen. Im Rahmen der Baugenehmigung für genannte Wohnanlage gab es erneut Abstimmungen und Optimierungen hinsichtlich der Vermeidung negativer Auswirkungen der Bebauung auf Nachbargrundstücke. Hierzu wurden uns durch das Landratsamt Kelheim, dem IB Huber und dem IB SiwaPlan mit Schreiben vom 30.11.23, 27.12.23 und 05.01.24 weitere Unterlagen zur Prüfung übersandt, auf deren Ergebnissen aufbauend unsere Stellungnahme ergeht.

Dementsprechend gehen wir auf die in dieser Beteiligung mitgelieferten Anhänge und Gutachten nicht weiter ein. Unsere folgende Stellungnahme ergeht ebenso unter der Annahme, dass die mit Bescheid vom 14.03.2024 erlassenen Auflagen für die genannte Wohnanlage erfüllt werden. Hier sei insbesondere die Errichtung des zusätzlichen Entlastungskanals unterhalb der Zufahrtsstraße hervorgehoben, welcher in den mitgelieferten Unterlagen momentan nicht ersichtlich ist. Dies ist Voraussetzung, um eine negative Auswirkung der Wohnanlage auf die nachbarliche Bebauung auszuschließen.

Die textlichen Festsetzungen zum Hochwasserschutz für das MI 1.4 unter 6.6 sind dementsprechend ebenfalls veraltet und nicht mehr auf die aktuellen Anforderungen abgestimmt. Hier ist eine Anpassung an die neuesten Erkenntnisse notwendig.

#### Hochwasserschutz MI 2

Im Sitzungsprotokoll vom 07.02.24 wird in der Abwägung zur Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt vom 11.09.23 vorgebracht, dass für die Kompensation des durch das MI 2 verlorengehenden Retentionsraumes im westlichen Bereich der Fl. Nr. 699 eine offene Mulde zur Verfügung gestellt wird. Laut Planzeichnung befindet sich in diesem Bereich eine „Fläche zur Sammlung von Niederschlagswasser (RRB/RÜB) - Ausführung als offene, naturnahe Mulde“. Die Fläche für das RRB/RÜB kann aus fachlicher Sicht nicht gleichzeitig auch als Kompensation des Retentionsraumes anerkannt werden. Ein Retentionsraumausgleich hat umfang-, funktions- und zeitgleich zu erfolgen. Hier ist unter anderem darauf zu achten, dass bei ablaufender Hochwasserwelle ein freies Auslaufen des Retentionsraumausgleiches möglich ist (keine Mulde, in der Wasser als „Pfütze/See“ zurückbleibt).

#### Zusammenfassung:

Aufgrund der teilweise veralteten und teilweise unplausiblen / sich widersprechenden Angaben und Aussagen zum Thema Hochwasserschutz besteht mit der vorgelegten Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht kein Einverständnis.

**- Mit 7 : 3 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die gegenständliche Bauleitplanung ist bezüglich der wasserwirtschaftlichen Belange differenziert zu betrachten.

Im Bereich des MI 1 handelt es sich um bereits vorhandenen Gebäudebestand und Nutzungen mit passivem Bestandsschutz. Lediglich der östliche Teilbereich des MI 2 stellt eine gegenwärtig noch unbebaute Fläche dar. Entlang der Kreisstraße ist ein Teilbereich in einer Tiefe von ca. 30 m indes bereits bebaubar.

Wie schon anlässlich der Beschlussfassung vom 07.02.2024 klargestellt, wurde im MI 2 der Geltungsbereich über den südlichen Umgriff der Fl.-Nr. 699 erweitert, um bedarfsentsprechend substantiellen Raum für Wohngebäude mit besonderem Wohnbedarf für Wohnnutzungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung und/oder für Anlagen für soziale und gesundheitliche Einrichtungen für Senioren und Pflegebedürftige (Tagespflege, Begegnungszentrum, ambulant-betreutes Wohnen) zu schaffen.

Gemäß der Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist auf einer Teilfläche ein Eingriff in den Hochwasserbereich notwendig. Hierbei handelt es sich um die Erweiterung einer bereits bebaubaren Grundstücksteilfläche. Bauplanungsrechtlich ist insbesondere § 78 Abs. 3 WHG zu berücksichtigen. Bezogen auf einzelne Vorhaben ist vor allem § 78 Abs. 4 und 5 WHG zu bewerten.

Zu verweisen ist zudem auf die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Wasserrecht, vom 19.03.2024 mit der Beurteilung, dass den wasserrechtlichen Anforderungen entsprochen ist.

#### Zum Hochwasserschutz im MI 1.4

Für ein Vorhaben auf den Grundstücksflächen des MI 1.4 wurde zwischenzeitlich mit Bescheid des Landratsamtes Kelheim vom 14.03.2024 eine Baugenehmigung erteilt mit entsprechenden Anforderungen an die dortige Bebauung und Nutzung sowie vorhabenspezifischen Auflagen (wasserwirtschaftliche Auflage zum vorhabenbezogenen Hochwasserschutz: Erstellung eines zusätzlichen Entlastungskanals).

Die Aussagen in der Begründung zum Komplex „Hochwasser“ unter Ziffer 4.5.3 beim Bebauungs- und Grünordnungsplan sowie unter Ziffer 6.5 beim Flächennutzungs- und Landschaftsplan werden redaktionell angepasst.

#### Zum Hochwasserschutz im MI 2

Das Planzeichen für eine zusätzliche Regenrückhaltung in diesem Bereich ist nach weiterer fachlicher Überprüfung hinfällig. Die hier dargestellte Fläche stellt ausschließlich eine Mulde zum Retentionsausgleich dar und wird redaktionell in der Planung als solche titulierte.

Diesbezügliche Ausführungsdetails sind auf Ebene der nachgeordneten Verfahren im Zuge der Einzelbaugenehmigung dar- und festzulegen.

Die Aussagen in der Begründung zum Komplex „Hochwasser“ unter Ziffer 4.5.3 beim Bebauungs- und Grünordnungsplan sowie unter Ziffer 6.5 beim Flächennutzungs- und Landschaftsplan werden redaktionell angepasst.

#### Ergebnis

Nach umfassender fachlicher Prüfung und Beurteilung kann sämtlichen Anforderungen und Erfordernissen zum Hochwasserschutz mit der Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Entsprechende redaktionelle Anpassungen am Maßstab gesetzlicher Anforderungen werden umgesetzt.

Der vorliegende Bauleitplan stellt eine „Angebotsplanung“ und keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar. Details in Umsetzung der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind auch hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Anforderungen bezogen auf das jeweilige Einzelvorhaben zu beurteilen und festzulegen.

Ein Abgleich mit den jeweiligen Genehmigungsunterlagen geplanter Vorhaben im MI 1.4 sowie im MI 2 ist ebenfalls erfolgt.

Auch die Fachabteilung Wasserrecht beim Landratsamt Kelheim beurteilt die Bauleitplanung als wasserrechtlich zulässig und stimmt den getroffenen Aussagen und Planungsinhalten zu.

Aus diesen Gründen sieht die Stadt keine Veranlassung von der Planung Abstand zu nehmen oder diese grundlegend zu ändern.

### 3.5 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 05.03.2024 (BBP, FNP, LP)

#### Stellungnahme:

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 26.03.2024 die Stellungnahme Aufstellung des BBP/GOP „GE/MI Köglmühle DB-Nr. 6“ und FLNP/LP DB-Nr. 132 in Mainburg.

#### Wasserversorgung

Vorhabenträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacherstr. 6, 84072 Au i.d. Hallertau,  
E-Mail: info@zvww-hallertau.de ,Tel. 08752 868590.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung ON 250 PVC im Flurstück 544/23 der Gemarkung Mainburg (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

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.

#### Wasserversorgungsdruck

Der Mindestwasserdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung (Hausanschlussabsperrschieber) laut Technischen Regelwerk für ein Gebäude mit EG, 1.OG beträgt 2,35 bar. Bei einem Gebäude mit EG, 1.OG und 2.OG ist ein Druck von 2,70 bar vorzuhalten.

Der gemessene Wasserdruck für das oben genannte Bauvorhaben an der Abzweigstelle der Anschlussleitung beträgt 4,00 bar.

Dies bedeutet, dass Gebäude bis zu einer max. zulässigen Geschossflächenzahl von (EG, 1.OG, 2.OG) versorgt werden können.

#### Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der Aufstellung des BBP/GOP „GE/MI Köglmühle DB-Nr. 6“ und FLNP/LP DB-Nr. 132 in Mainburg stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 544/23 mit 19 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/MI Köglmühle DB-Nr. 6“ und FLNP/LP DB-Nr. 132 in Mainburg wird nur, bei Übernahme der 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 der Aufstellung des BBP/GOP „GE/MI Köglmühle DB-Nr. 6“ und FLNP/LP DB-Nr. 132 in Mainburg eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt in digitaler Form) zu übersenden.

**- Mit 10 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Wasserzweckverbandes Hallertau wird zur Kenntnis genommen.

Zu den erneut vorgebrachten Aussagen nimmt die Stadt wie folgt Stellung:

Der Zweckverband nimmt zu den Belangen der Wasserversorgung, des Brandschutzes sowie zur Erschließung und zu den Erschließungskosten inhaltlich identisch zu seinen Ausführungen anlässlich der frühzeitigen Beteiligung Stellung. Lediglich zum Punkt Wasserversorgungsdruck erfolgen zusätzliche Anmerkungen.

Die Stadt verweist zunächst vollumfänglich auf die Würdigung gemäß Beschlussfassung vom 07.02.2024 und hält die hierzu getroffenen Aussagen uneingeschränkt aufrecht wie folgt:

#### Zur Wasserversorgung

Der Einrichtungsträger bestätigt, dass das Plangebiet ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Im Weiteren sind hier die Bestimmungen und Anforderungen des Zweckverbandes zu beachten. Im Zuge der geplanten Umsetzung wird eine rechtzeitige Abstimmung vorgenommen. Ein Mindestdruck über die vorhandene Versorgungsleistung von 2,35 bar steht zur Verfügung. Die weiteren Informationen werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Umsetzung von Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen. Bei öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ist eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Zweckverband vorzunehmen.

#### Zum Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich des künftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE/MI „Köglmühle“ DB Nr. 06 und der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans DB-Nr. 132 der Stadt Mainburg, stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 544/23 mind. 19 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung. Auf das Satzungsrecht des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 6 von der Stadt zu tragen.

### Zu Erschließung und Erschließungskosten

Bezüglich des Anschlusses des Plangebiets an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ist der Abschluss einer Sondervereinbarung erforderlich. Ungeachtet dessen werden entsprechende Herstellungsbeiträge nach Maßgabe der BGS-WAS des Einrichtungsträgers von den jeweiligen Beitragspflichtigen erhoben.

Aus dem der Stellungnahme beigefügten Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich. Dem Zweckverband sind nach Bekanntmachung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE/MI „Köglmühle“ DB Nr. 06 und der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans DB-Nr. 132 entsprechende Ausfertigungen zu übersenden.

### Zur Thematik Wasserversorgungsdruck wird Folgendes festgehalten:

Der Zweckverband informiert in diesem Zusammenhang, dass für Gebäude mit einer 3-geschossigen Nutzung für EG, 1.OG und 2.OG ein Wasserdruck von 2,70 bar erforderlich wird. Zur Verfügung gestellt werden kann ein Druck von 4,00 bar. Somit sind für eine dementsprechende Bebauung ausreichende Druckverhältnisse gegeben. Dies wird noch ergänzend in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

### 3.6 BDS-Bund der Selbstständigen Bayern e.V. vom 22.03.2024 (BBP, FNP, LP)

#### Stellungnahme:

Der BDS ist seit seinem Bestehen Träger öffentlicher Belange, insbesondere bei Leitplanungen und Bebauungsplänen. Unsere Bedenken und Hinweise lauten wie folgt:

#### A, Beteiligung Öffentlichkeit Fachstellenbeteiligung Leitplanung grundsätzliche Problematiken in diesem Bereich, städtebauliche Vorsorge

Wir danken für die Einbindung als Träger öffentlicher Belange und begrüßen, dass die Stadt Mainburg beabsichtigt die in diesem Bereich vorhandenen städtebaulichen Probleme zu lösen:

#### 1, Öchslhofer Bach Hydraulisches Gutachten Überschwemmungsgebiet

Der derzeitige Bachverlauf und Ausbauzustand des Öchslhofer Baches, insbesondere der Brückendurchläufe, führt bei Starkregenereignisse zu Überschwemmungen der Anrainer bis hoch zur Ebrantshauser Str. hinein -wie die letzten Jahre zeigten-.

Wir weisen darauf hin das die Erstellung eines Regenrückhaltebeckens im Oberlauf des Öchselhofer Baches Nähe Öchselhof nicht textlich bzw. verbindlich festgesetzt wurde. Ebenso wurde der Damm zum Hochwasserschutz entlang des Öchslhofer Baches bis zur Köglmühler Str. unter sonstige Planzeichen mit der Ergänzung "geplant" nicht verbindlich festgesetzt und dessen Ausführungszeitpunkt bzw. Art festgelegt. Was bei Nichtausführung zu erheblichen Hydraulischen Nachteilen der Anrainer führt.

Wir regen an, den Damm zum Hochwasserschutz noch verbindlich festzusetzen und den Ausführungszeitpunkt vor Baubeginn festzusetzen.

Wir regen an das Rückhaltebecken, welches mit obigen Bebauungsplan ursächlich verbunden ist, auch in diesem unter Punkt 6.6. textlich und zeitlich festzusetzen, am besten vor Bauausführungszeitpunkt. Das Regenrückhaltebecken kann nicht im Rahmen einer Baugenehmigung festgesetzt werden. Siehe auch rechtliches Verfahren der Stadt Mainburg im Generalentwässerungsplan Sandelzhausen.

#### 2, Badkreisel vs. Öchslhofer Bach

Der Kreisverkehr an der B301 hat wegen des kleinen Durchmessers eine zu geringe Kapazität, welche täglich mehrfach zu Rückstau führt in den Einmündungsstraßen.

Wir weisen darauf hin, dass die verkehrliche Situation in diesem Bereich die letzten Jahre verschlechtert hat auch durch den erhöhten Ziel- und Quellverkehrs und massiv nachträglich ausgeweiteten Parkflächen auf Flur 544.

Wir regen im Zuge der anstehenden Erweiterung des Badkreiselers auch die Begradigung des Öchselhofer Baches durch Verlegung entlang der Köglmühler Str. um einen Verbesserten Abfluss zu erwirken.

### 3, Abenstalstr.

Wenn im Vertrauen auf die Bauleitplanung der Stadt Mainburg und des Grundabtretungsplans 19B4 - welcher den Durchbau der Abenstalstraße zur Köglmühlerstr vorsieht - Grundstücksflächen abgetreten wurden, dann ist deren Umsetzung auch später für die Stadt Mainburg verbindlich und hat vertraglichen Charakter.

Mit einer lapidaren Begründung die "Stadt Mainburg hätte sich es nun anders überlegt und nimmt von den bisherigen Zusagen Abstand" ist es nicht getan und entbindet die Stadt nicht von deren Verpflichtungen.

Wir weisen darauf hin, dass die in vorgegangenen Deckblättern im Umgriff dargestellte nachrichtliche Darstellung des Durchbaus der Abenstalstr. auch in diesem Deckblatt 06 dargestellt werden sollte. Wir regen an den Durchbau der Abenstalstr. wie bisher dargestellt weiter beizubehalten und auszuführen.

### 4, MI 1.1., 1.2., 1.4 Flur 544 Gleichstellungsgesetz

Auf Flur 544 steht bis heute ein Bauwerk mit 4 Geschossen für das bis heute keine rechtskräftige Baugenehmigung vorliegt. Der Bauherr hat vor Rechtskraft des Bebauungsplans das gemeindliche Einvernehmen bzw. die Genehmigung erwirkt und im Rahmen der Freistellung und auf eigenes Risiko gebaut. Dies zu Lasten der Anrainer.

Wir weisen darauf hin, dass zum Vorteil eines Einzelnen Tatsachen geschaffen bzw. geheilt werden, die mit einer geordneten städtebaulichen Leitplanung nicht konformgehen und das Gleichstellungsgesetz außeracht lässt.

Wir regen an, das Gleichstellungsgesetz auch in der Leitplanung zu berücksichtigen und die dargestellten 4 Geschosse im MI 1.1 bis 1.4. auf die ursprünglich dargestellten 2 Geschosse zu reduzieren. GFZ 0,4 und GRZ 0,8. Insbesondere da auf 1.2. bereits ein Eingeschossiges Gebäude steht.

### B; Umweltbericht §2a BauGB Begründung u. Verträglichkeit zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

#### 1, Verkehrliche Erschließung Stichstraße zu MI2

Die verkehrliche Erschließung des MI2 ist unzureichend. Die Verkehrsfläche endet stumpf als Sackgasse ohne Wendehammer. Dies ist unzureichend für die Abwicklung des An- und Abfahrtverkehrs, insbesondere Müllabfuhr- und Rettungsfahrzeuge etc. Insbesondere auch wegen des erhöhten Ziel- und Quellverkehrs, der in einem Mischgebiet allgemein und aus der konkret angedachten Nutzung im entsprechend erhöhten Umfang zu erwarten ist.

Wir weisen darauf hin, dass die vorliegende Planung zum Chaos führen kann und die Stadt Mainburg nicht "sehenden Auges" eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung herbeiführt. Seit Jahren haben sich z.B. die Anforderungen an die Müllabfuhr geändert, diese darf nicht mehr rückwärtsfahrend in eine Straße einfahren und ohne Wendehammer ist die eine "stumpfe" Stichstraße unzureichend.

Wir regen an, einen Wendehammer am stumpfen Ende der Stichstraße vorzusehen.

#### Schlussbemerkung:

Obiges Planverfahren stellt im wesentlichen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für zwei einzelne Rechtsträger dar, als eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Lösung der anstehenden Probleme bzw. planerischen Neuordnung. Wir empfehlen auch die unter Punkt A, angegeben Punkte städtebaulich zum Wohle der Allgemeinheit zu lösen.

**- Mit 7 : 3 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des BDS-Bund der Selbstständigen Bayern e.V. wird zur Kenntnis genommen.  
Die Einwände werden von der Stadt wie folgt gewürdigt:

Die Stadt hält an ihrer Beurteilung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 07.02.2024 fest und sieht keine Veranlassung, die planerischen Zielsetzungen in Frage zu stellen, vor.

Zu A 1)

Die entsprechenden Festsetzungen zum Hochwasserschutz erfolgen nach Maßgabe der wasserwirtschaftlichen Anforderungen bzw. planungsrechtlichen Erfordernisse. Änderungen sind nicht veranlasst.

Zu verweisen ist auch in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme der Fachabteilung Wasserrecht beim Landratsamt Kelheim vom 19.03.2024, mit der die getroffenen Aussagen und Planungsinhalte bestätigt werden.

Zu A 2)

Im Hinblick auf die verkehrliche Situation am Standort, insbesondere beim betreffenden Kreisverkehr wird nochmals klargestellt, dass diese Belange bereits im Zuge des Änderungsverfahrens durch Deckblatt Nr. 05 geklärt und abgearbeitet wurden. Durch den geplanten Ausbau der Kreisverkehrsknoten mittels eines Bypasses zum Rechtsabbiegen sowie der Errichtung einer zusätzlichen Abbiegespur auf der KEH 31 sind auch unter Berücksichtigung ergänzender Verkehrsuntersuchungen ausreichende Verbesserungsmaßnahmen ergriffen.

Zu A 3)

In Bezug auf einen etwaigen weiteren Ausbau der Abenstalstraße mit Blick auf das Verkehrskonzept von 1986 ist festzuhalten, dass sich die Stadt bereits mehrfach eingehend mit dieser Thematik befasst hat und ungeachtet der neuerlichen Forderungen des BDS zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach wie vor kein Bedarf zu erkennen ist, die Abenstalstraße als Durchgangstraße zur Kreisstraße KEH 31 auszubauen. Änderungen oder Ergänzungen sind auch hier nicht erforderlich.

Zu A 4)

Zu verweisen ist auf die Baugenehmigung des Landratsamtes Kelheim vom 14.03.2024, womit die diesbezüglichen Aussagen und Vorwürfe obsolet sind.

Zu B 1)

Die verkehrliche Erschließung ist auch im Bereich des MI 2 sichergestellt. Der bereits vorhandene „Straßenstich“ wird bis zur neu geplanten südlichen Grundstücksbegrenzung verlängert, um auch für alle Stellplätze und Zufahrten eine ausreichende Erschließung zu gewährleisten. Ein weiterer Ausbau - auch in Verbindung mit einer Wendevorrichtung – ist nicht erforderlich, da diese Trasse zugleich als Zufahrt u.a. für Lieferverkehr sowie zu den Stellplätzen dient. Für Fußgänger und Radfahrer ist eine adäquate Anbindung über die nördlich verlaufende Kreisstraße sichergestellt. Ebenso kann hierüber die Ver- und Entsorgung erfolgen.

Zur Schlussbemerkung

Die Ausführungen und Vorhalte sind aus den dargelegten Gründen zurückzuweisen.

Die Planrechtfertigung steht in Anbetracht der vorliegenden Konstellation und städtebaulichen Zielsetzung der Stadt außer Frage.

Es besteht die planerische Notwendigkeit, unter Berücksichtigung bestehender zulässiger Nutzungen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene und vor allem auch bedarfsentsprechende Weiterentwicklung des Plangebiets zu schaffen.

### 3.7 Landratsamt Kelheim Abt. Immissionsschutz vom 19.03.2024 (BBP)

#### Stellungnahme:

Die Stadt Mainburg plant die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/MI Köglmühle“ durch Deckblatt Nr. 06. Im Zuge der Änderung sollen Bauflächen angepasst sowie eine Lärmkontingentierung durchgeführt werden. Auf die bereits ergangene Stellungnahme der Fachstelle vom 12.09.2023 wird verwiesen.

In vorliegender Auslegung wurden die Baugrenzen angepasst und die Bauhöhen auf Parzelle M 1.4 auf vier Vollgeschosse und Parzelle MI 2 auf drei Vollgeschosse erhöht.

Die schalltechnische Begutachtung des Fachbüros Hoock & Partner wurde mit Bericht vom 27.09.2023, Projekt-Nr. MBG-1779-05-B01, fortgeschrieben. Die Begutachtung zeigt nun, dass durch die Erhöhung der Vollgeschosse auf der Parzelle MI 2 ein größerer Bereich von nächtlichen Überschreitungen betroffen ist als bisher. Zur Lösung des Konflikts wurde ein Bereich ausgewiesen, in welchem keine offenbaren Fenster nachts schutzbedürftiger Räume angeordnet werden dürfen. Außerdem soll den Überschreitungen nun auch durch die Errichtung von Prallscheiben und Vorbauten begegnet werden können.

Aus Gründen des Schallschutzes ist dringen davon abzuraten, in Bereichen von nächtlichen Überschreitungen weitere Immissionsorte zu schaffen. Alternativ zur Grundrissorientierung wird empfohlen, in diesen Bereichen grundsätzlich ausschließlich nachts nicht schutzbedürftige Nutzungen (Büronutzungen, etc.) zuzulassen.

Anzumerken ist, dass der Schutzanspruch der Mischgebietsnutzung auf Parzelle MI 2 nur dann gewahrt ist, wenn die in den Festsetzungen genannten Schallschutzmaßnahmen (z. B. Grundrissorientierung) umgesetzt werden. Dies geht aus dem Text der Begründung nicht hervor (siehe Ziffer 10.2, zweiter Absatz). Hier sollten die umzusetzenden Schallschutzmaßnahmen beschrieben werden.

Aus Sicht der Fachstelle bestehen unter Beachtung der obigen Ausführungen gegen die Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken.

#### **- Mit 7 : 3 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz, wird zur Kenntnis genommen. Es ergeht hierzu folgende Würdigung:

Unter Berücksichtigung der eingehenden fachgutachterlichen Beurteilung besteht keine Notwendigkeit, die bisherigen Vorgaben bzw. Anforderungen an den Schallschutz zu ändern. Die Empfehlungen betreffend die Nachtzeit würden im Ergebnis zu unnötigen und damit unter Umständen auch unangemessenen Einschränkungen führen. Hierzu besteht auch nach erneuter Rücksprache mit dem beauftragten Sachverständigenbüro aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine, vor allem keine zwingende Notwendigkeit.

Ferner wird auf die zusätzliche schallimmissionsschutzfachliche Stellungnahme des Sachverständigenbüros Hoock & Partner vom 25.04.2024 verwiesen, die ergänzend in die Verfahrensunterlagen aufgenommen wird und auch dieser Beschlussfassung als Anlage beigefügt ist.

Zudem werden die Flächenangaben in der Tabelle der textlichen Festsetzung unter Ziffer 14.1 und die Emissionsbezugsflächen in der Plandarstellung in Relation zum Planstand 07.02.2024 hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen redaktionell angepasst bzw. berichtigt.

Weitere Änderungen oder redaktionelle Anpassungen zum Schallimmissionsschutz sind nicht erforderlich.

### 3.8 Landratsamt Kelheim Abt. Wasserrecht vom 19.03.202 (BBP)

#### Stellungnahme:

Seitens des Wasserrechts wird an der Stellungnahme vom 12.09.2023 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB festgehalten.

Trotz der Lage im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Abens kann der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wasserrechtlich zugestimmt werden, da es sich hierbei um die Änderung eines Bauleitplanes handelt, der sich im Geltungsbereich eines bereits bestehenden Bebauungsplanes befindet (§ 78 Abs. 3 Satz 1 WHG).

#### **- Mit 7 : 3 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Wasserrecht, wird zur Kenntnis genommen. An der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 12.09.2023 wird festgehalten. Die Fachbehörde stellt jedoch gleichzeitig fest, dass der Planung wasserrechtlich zugestimmt werden kann. Hierzu ergeht im Ergebnis folgende Würdigung:

Die Stadt hält uneingeschränkt an der Beschlussfassung zum Vorentwurf vom 07.02.2024 fest wie folgt:

#### Zum BBP

##### 1) Wasser-/ Heilquellenschutzgebiet

Die Aussagen hierzu ergehen zur Kenntnis.

##### 2) Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich wird über den südlichen Umgriff der Fl.-Nr. 699 erweitert. Dies ist erforderlich, um die vorgesehene besondere Wohnnutzung - Wohngebäude mit besonderem Wohnbedarf für Wohnnutzungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung und/oder für Anlagen für soziale und gesundheitliche Einrichtungen für Senioren und Pflegebedürftige (Tagespflege, Begegnungszentrum, ambulant-betreutes Wohnen) - im MI 2 umsetzen zu können.

Ein Teil des Geltungsbereichs befindet sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Abens.

Beim vorliegenden Verfahren handelt es sich um die Änderung eines bereits bestehenden qualifizierten Bebauungsplans und dessen Ergänzung im Bereich des in das Plangebiet aufgenommenen Teilstücks des Grundstücks Fl.-Nr. 699. Hierbei ist auf Planungsebene § 78 Abs. 3 WHG zu berücksichtigen, darunter die Aspekte Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die Reduzierung des wasserwirtschaftlichen Retentionsraumes ist rechnerisch zu ermitteln und am Ort des Eingriffs angemessen zu kompensieren. Hierfür wird am westlichen Randbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 699 eine offene Mulde zum Ausgleich des Retentionsraumes zur Verfügung gestellt.

Damit kann eine hochwasserangepasste bauliche Entwicklung sichergestellt werden und werden nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücksflächen und eine Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes vermieden. Im Ergebnis können mit diesen Maßnahmen die wasserrechtlichen Anforderungen vollständig berücksichtigt werden.

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet bedarf einer vorhabenbezogenen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

Die Hinweise hinsichtlich der Überschwemmungsgrenze der Abens wurden bereits im zurückliegenden Verfahrensschritt entsprechend berücksichtigt und in erforderlichem Umfang in die Planung eingearbeitet.

### 3) Ergebnis

Entsprechend den in der Planung getroffenen Aussagen sowie den fachlichen Beurteilungen der Abt. Wasserrecht beim Landratsamt Kelheim ist festzuhalten, dass der Änderung auch im Hinblick auf die Anforderungen an den Hochwasserschutz zugestimmt wird.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut wurde ebenfalls am Verfahren entsprechend beteiligt (siehe vorstehende Ziffer 3.4).

### Zum FNP

#### 1) Wasser-/ Heilquellenschutzgebiet

Die Aussagen hierzu ergehen zur Kenntnis.

#### 2) Überschwemmungsgebiet

Bezüglich der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gelten die vorstehenden Ausführungen zum Bebauungsplan unter der dortigen Ziffer 2 entsprechend.

### 3) Ergebnis

Entsprechend den in der Planung getroffenen Aussagen sowie den fachlichen Beurteilungen der Abt. Wasserrecht beim Landratsamt Kelheim ist festzuhalten, dass der Änderung auch im Hinblick auf die Anforderungen an den Hochwasserschutz zugestimmt wird.

Das Wasserwirtschaftsamt wurde ebenfalls am Verfahren entsprechend beteiligt (siehe vorstehende Ziffer 3.4).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die gegenständliche Bauleitplanung auch die wasserrechtlichen Anforderungen erfüllt und somit keine Änderungen oder Ergänzungen erfordert.