

Sitzung: 07.08.2012 Bau- und Umweltausschuss

TOP 2

Bebauungsplan "Ingolstädter Straße Süd", Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit Deckbl.-Nr. 5, sonstiges Sondergebiet  
- Zweckbestimmung Einzelhandel;  
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung: Sh. Text

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

#### I. Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit erhielt im Zeitraum vom 23. Mai 2012 bis einschließlich 08. Juni 2012 die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zu äußern.

Es wurden keine Anregungen geäußert.

#### II. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB fand mit Zeitraum vom 19.06.2012 bis 19.07.2012 statt.

Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung am 17.07.2012 im Rathaus der Stadt Mainburg.

Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

#### 1. Stellungnahmen Öffentliche Auslegung

##### 1.1 Stellungnahme Anwohner der Prechtlstraße vom 19.07.2012

hiermit möchten wir, die Anwohner der Prechtlstraße, Bedenken zum Bauvorhaben in der Freisingerstraße — Hopfenweg anmelden.

Durch die zu erwartenden Lärm- und Staubbelastigungen (Fahrzeuge, Klimaanlage, Lüftungsanlagen etc.) wird die Wohnqualität unserer Einfamilienhäuser erheblich gemindert. Sicherlich aber wird eine entsprechende Lösung für diese Belastigungen erarbeitet.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Die vorliegende Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Stadt Mainburg bedankt sich für diesen Beitrag zum Bebauungsplan.*

*Bedingt durch die Anordnung des Baukörpers und der Einhausung der Anlieferung sind die Wohnhäuser und Gärten der Prechtlstraße sowohl vom Fahrzeugverkehr, als auch von den Emissionen des vorhabenbedingten Fahrzeugverkehrs abgeschirmt und werden dadurch nicht beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm und die Verkehrsemissionen der Freisinger Straße sind deutlich wesentlicher für die Anwohner der Prechtlstraße als das Planvorhaben des Bebauungsplanes.*

*Die angeführten möglichen Belästigungen durch Klima- und Lüftungsanlagen betreffen nicht die Bebauungsplanebene sondern die Baugenehmigungsebene und können deshalb nicht abgewogen werden. Diese Anregungen werden jedoch bei der Ausführungs- und Genehmigungsplanung immissionsschutzfachlich beachtet.*

*Im Ergebnis der Beratungen zu dieser Stellungnahme kommt daher der Bauausschuss der Stadt Mainburg zu dem Entschluss, diese Planung wie im vorgelegten Entwurf aufgezeigt zu belassen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, und bei der Baugenehmigungsebene beachtet.*

1.2 Schriftliche Stellungnahme Hans-Peter Brandl vom 18.07.2012

Als Anlieger an der Freisinger Straße und Eigentümer der Grundstücke Freisinger Str. 38 (Flurnummer 1332/2), Freisinger Straße 40 (Flurnummer 1332/3) sowie Freisinger Str. 42 (Flurnummer 1334/1 sowie 1332) stelle ich hiermit folgenden Antrag:

Ich beantrage die Überprüfung des Entwurfes für die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Zufahrt und der im Zusammenhang damit geplanten Linksabbiegespur in der Freisinger Straße für die Zufahrt des neuen Sondergebietes. Da ich als Anlieger bereits jetzt bei hohem Verkehrsaufkommen Probleme bei der Zufahrt sowie Ausfahrt unserer Grundstücke habe, befürchte ich nach der Realisierung des neuen Bauprojektes durch die Kürze der Linksabbiegespur einen Rückstau der Fahrzeuge bis zu meinen Grundstücksaus- bzw. Zufahrten und dadurch mögliche Behinderungen sowie eine Erhöhung der Unfallgefahr.

Da es sich nicht nur um Zufahrten zu Privatgrundstücken handelt sondern sich darunter auch zwei Zufahrten zu meinem Firmengrundstück und Lagerplatz befinden, die mit LKWs über 7,5 Tonnen, zum Teil mit Tieflader, beliefert und befahren werden, sehen ich erhebliche Probleme auf mich zukommen.

Des Weiteren würde ich dringend empfehlen, den Hopfenweg an der Einmündung zur Freisinger Straße aufzuweiten, damit im Hopfenweg aufgrund der zwei geplanten Zu- bzw. Ausfahrten der Rechtsabbiegeverkehr ungehindert abfließen kann und somit ein Rückstau vermieden werden kann.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die vorliegende Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Stadt Mainburg bedankt sich für diesen Beitrag zum Bebauungsplan.*

*Grundsätzlich ist festzuhalten, dass unabhängig des Vorhabens die Freisinger Straße neben der überörtlichen Verkehrsfunktionalität auch Erschließungsfunktionen übernimmt. Weder die überörtliche Verkehrsfunktionalität noch die Erschließungsfunktionen werden von dem Vorhaben weder direkt noch indirekt beeinträchtigt. Dass insgesamt der Verkehr auf der Freisinger Straße eher zunimmt, ist dabei richtig, jedoch ist nach wie vor die Freisinger Straße eine leistungsfähige Hauptverkehrsstraße, die diesen Verkehr auch aufnehmen und bewältigen kann.*

*Die geplante Linksabbiegespur zu dem Vorhabengebiet ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt (unterliegt dem Bundesfernstraßenrecht). Das staatliche Bauamt fordert von dem Vorhabenträger eine Ausführungsplanung, die mit dem staatlichen Bauamt abgestimmt werden muss, im Rahmen der Ausführungsplanung werden die Anregungen soweit das Staatliche Bauamt dies zulässt, mit einfließen. Hierzu die Bewertung des Verkehrsplaners, Büro Hyna: Für die Berechnung der Linksabbiegespur wurden aus südlicher Richtung 45 Kfz/h bei einem Gegenverkehr von 600 Kfz/h aus nördlicher Richtung angenommen. Da der Linksabbiegeverkehr lediglich den Gegenverkehrsstrom beachten muss, reicht die geplante Aufstelllänge aus, um einen rückstaufreien Abfluss des Geradeausverkehrs zu gewährleisten. Da dies aus Platzgründen nicht möglich ist, sollte im Rahmen der Ausführungsplanung zumindest an der Hauptanbindung des Einkaufsmarktes eine überbreite Einbiegespur angeordnet werden, die den Rechtseinbiegern das Vorbeifahren am Linkseinbieger ermöglicht.*

*Gleichwohl nimmt die Stadt Mainburg zur Kenntnis, dass bereits jetzt schon der Einmündungsbereich Hopfenweg in die Freisinger Straße zumindest zu den Stoßzeiten am Morgen und am Abend belastet ist. Diese Belastung stellt sich in der Art und Weise dar, dass durchaus bis zu ca. 60 Sekunden Wartezeit beim Linksabbiegen auftreten, dies ist zwar tolerierbar und führt mittel- und langfristig dazu, dass sich die Verkehrsströme am Morgen und am Abend anders verteilen, jedoch ist unter Berücksichtigung des Vorhabens eine Verschärfung der Wartezeiten beim Linksabbiegen nicht auszuschließen.*

*In Abstimmung mit dem Verkehrsplanungsbüro Hyna und dem Vorhabenträger wurde deshalb eine Alternativvariante entwickelt, die den Einmündungsbereich im Hopfenweg wie folgt empfiehlt: Der nördliche Einmündungsbereich wird aufgeweitet, dafür wird der Eigentümer Grund abtreten und auf Teile seiner Grünfläche verzichten. Eine Rechtsabbiegespur sowie eine Linksabbiegespur mit der Fahrbreite von 2,25 m, gesamt 4,50 m werden zum Einmündungsbereich des Hopfenweges in die*

*Freisinger Straße eingerichtet. Die Fahrspur von der Freisinger Straße in den Hopfenweg wird mit einer Fahrbreite von 3,5 m ausgestattet.*

*Das bedeutet der Hopfenweg wird zur Einmündung in die Freisinger Straße hin von durchschnittlich derzeit 6,30 m auf 8,00 m aufgeweitet, damit im Verkehrsfluss keine zu langen Wartezeiten im Einmündungsbereich auftreten.*

*Mit diesen verkehrsplanerischen und straßenbautechnischen Maßnahmen wird die mögliche angeführte Verschärfung der Wartezeiten, insbesondere beim Linksabbiegen in die Freisinger Straße abgepuffert und gewährleistet, dass die Verkehrsteilnehmer die vom Hopfenweg kommend in die Freisinger Straße einbiegen nicht unnötig lange warten müssen.*

*In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass durch diese alternative Einmündungsplanung des Hopfenweges in die Freisinger Straße die Grundzüge des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes nicht berührt werden, weder das Sondergebiet, noch die Festsetzung der Stellplätze, noch die Baugrenzen werden in den festgesetzten Abgrenzungen dadurch verändert.*

*Die Stadt Mainburg hält an den getroffenen Ausweisungen innerhalb des Bebauungsplan-gebietes fest und ergänzt die textlichen und zeichnerischen Darstellungen im Bereich der Einhausung der Anlieferung, im Bereich des Hopfenweges – Gehweg und für den Bereich der westlichen Ausfahrt im Hopfenweg. Stattgegeben wird den Anregungen zur Einhausung der Anlieferung (bereits aus immissionsschutzrechtlichen Gründen vorgesehen), zur Errichtung eines Gehweges im Bereich des Planvorhabens im Hopfenweg.*

*Darüber hinaus wird der Einmündungsbereich des Hopfenweges in die Freisinger Straße so aufgeweitet, dass eine Rechtsabbiegespur mit Linksabbiegespur entsteht, und damit zu lange Wartezeiten vermieden werden können.*

### 1.3 Stellungnahme der Anwohner des Hopfenweg 5 (M. Zeilhofer), 6 (Fam. Bartl), 7 (F. Lukasser), 8 (J. Huber), 9a (G. Gabelberger), 10 (E. Schmid) Eingang am 19.07.2012

Da das Linksabbiegen vom Hopfenweg in die Freisingerstr. an den Hauptverkehrszeiten, vor allem von ca. 14:30 bis 19:00 Uhr sehr zeitraubend und problematisch ist, wird sich diese Situation nach Fertigstellung des Einkaufsmarktes noch deutlich verschärfen. Darum sollte im Hopfenweg eine Links- und Rechtsabbiegespur integriert werden. Durch diese Maßnahme wäre ein schnelleres Rechtsabbiegen in die Freisingerstr. ermöglicht und ein größerer Rückstau in den Hopfenweg relativiert.

Die geplanten zwei Ein- bzw. Ausfahrten in den Hopfenweg sollte auf eine (evtl. breitere) Ein- und Ausfahrt reduziert werden, damit eine daraus entstehende Gefährdung für Kinder und „ältere“ Anwohner minimiert wird.

Anmerkung: Der Hopfenweg ist eine relativ schmale Straße mit 30er Zone und ohne Gehweg!

Das erhöhte Verkehrsaufkommen stellt eine enorme Gefährdung für alle Fußgänger und vor allem für die Kinder dar. Darum sollte zwingend ein Bürgersteig über die gesamte Länge eingeplant und gebaut werden.

Um zusätzliche Behinderungen und Gefährdungen der Anwohner im Hopfenweg zu vermeiden, sollte die Zufahrt für Lkws (An- und Ablieferungen) nur über die Freisingerstr. gewährt werden. Eventuell müsste der Hopfenweg für Fahrzeuge größer 7,5 t gesperrt werden.

Um die zu erwartende Lärm- und Staubbelastung (Immissionen sowie Emissionen) so gering wie möglich zu halten, sollte bei dem Bauvorhaben eine geschlossene Be- und Entladeschleuse für Lkws integriert werden. Zusätzlich sollten die Lieferzeiten entsprechend außerhalb der Nachtruhe festgelegt werden. (laufende Motoren der Lkws im Winter und laufende Kühlaggregate im Sommer bei Ankunft der Lkws vor Arbeitsbeginn des Einkaufsmarktes)

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Die vorliegende Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Stadt Mainburg bedankt sich für diesen Beitrag zum Bebauungsplan.*

*Grundsätzlich ist festzuhalten, dass unabhängig des Vorhabens die Freisinger Straße neben der überörtlichen Verkehrsfunktionalität auch Erschließungsfunktionen übernimmt. Weder die überörtliche Verkehrsfunktionalität noch die Erschließungsfunktionen werden von dem Vorhaben weder direkt noch indirekt beeinträchtigt. Dass insgesamt der Verkehr auf der Freisinger Straße eher zunimmt, ist dabei richtig, jedoch ist nach wie vor die Freisinger Straße eine leistungsfähige Hauptverkehrsstraße, die diesen Verkehr auch aufnehmen und bewältigen kann.*

*Die geplante Linksabbiegespur zu dem Vorhabengebiet ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt (unterliegt dem Bundesfernstraßenrecht). Das staatliche Bauamt fordert von dem Vorhabenträger eine Ausführungsplanung, die mit dem staatlichen Bauamt abgestimmt werden muss, im Rahmen der Ausführungsplanung werden die Anregungen soweit das Staatliche Bauamt dies zulässt, mit einfließen. Hierzu die Bewertung des Verkehrsplaners, Büro Hyna: Für die Berechnung der Linksabbiegespur wurden aus südlicher Richtung 45 Kfz/h bei einem Gegenverkehr von 600 Kfz/h aus nördlicher Richtung angenommen. Da der Linksabbiegeverkehr lediglich den Gegenverkehrsstrom beachten muss, reicht die geplante Aufstelllänge aus, um einen rückstaufreien Abfluss des Geradeausverkehrs zu gewährleisten. Da dies aus Platzgründen nicht möglich ist, sollte im Rahmen der Ausführungsplanung zumindest an der Hauptanbindung des Einkaufsmarktes eine überbreite Einbiegespur angeordnet werden, die den Rechtseinbiegern das Vorbeifahren am Linkseinbieger ermöglicht.*

*Gleichwohl nimmt die Stadt Mainburg zur Kenntnis dass bereits jetzt schon der Einmündungsbereich Hopfenweg in die Freisinger Straße zumindest zu den Stoßzeiten am Morgen und am Abend belastet ist. Diese Belastung stellt sich in der Art und Weise dar, dass durchaus bis zu ca. 60 Sekunden Wartezeit beim Linksabbiegen auftreten, dies ist zwar tolerierbar und führt mittel- und langfristig dazu, dass sich die Verkehrsströme am Morgen und am Abend anders verteilen, jedoch ist unter Berücksichtigung des Vorhabens eine Verschärfung der Wartezeiten beim Linksabbiegen nicht auszuschließen.*

*In Abstimmung mit dem Verkehrsplanungsbüro Hyna und dem Vorhabenträger wurde deshalb eine Alternativvariante entwickelt, die den Einmündungsbereich im Hopfenweg wie folgt empfiehlt: Der nördliche Einmündungsbereich wird aufgeweitet, dafür wird der Eigentümer Grund abtreten und auf Teile seiner Grünfläche verzichten. Eine Rechtsabbiegespur sowie eine Linksabbiegespur mit der Fahrbreite von 2,25 m werden zum Einmündungsbereich des Hopfenweges in die Freisinger Straße eingerichtet. Die Fahrspur von der Freisinger Straße in den Hopfenweg wird mit einer Fahrbreite von 3,5 m ausgestattet.*

*Das bedeutet der Hopfenweg wird zur Einmündung in die Freisinger Straße hin von durchschnittlich derzeit 6,30 m auf 8,00 m aufgeweitet, damit im Verkehrsfluss keine zu langen Wartezeiten im Einmündungsbereich auftreten.*

*Mit diesen verkehrsplanerischen und straßenbautechnischen Maßnahmen wird die mögliche angeführte Verschärfung der Wartezeiten, insbesondere beim Linksabbiegen in die Freisinger Straße abgepuffert und gewährleistet, dass die Verkehrsteilnehmer die vom Hopfenweg kommend in die Freisinger Straße einbiegen nicht unnötig lange warten müssen.*

*In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass durch diese alternative Einmündungsplanung des Hopfenweges in die Freisinger Straße die Grundzüge des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes nicht berührt werden, weder das Sondergebiet, noch die Festsetzung der Stellplätze, noch die Baugrenzen werden in den festgesetzten Abgrenzungen dadurch verändert.*

*Die Stadt Mainburg hält an den getroffenen Ausweisungen innerhalb des Bebauungsplan-gebietes fest und ergänzt die textlichen und zeichnerischen Darstellungen im Bereich der Einhausung der Anlieferung, im Bereich des Hopfenweges – Gehweg und für den Bereich der westlichen Ausfahrt im Hopfenweg. Stattgegeben wird den Anregungen zur Einhausung der Anlieferung (bereits aus immissionsschutzrechtlichen Gründen vorgesehen), zur Errichtung eines Gehweges im Bereich des Planvorhabens im Hopfenweg.*

*Darüber hinaus wird der Einmündungsbereich des Hopfenweges in die Freisinger Straße so aufgeweitet, dass eine Rechtsabbiegespur mit Linksabbiegespur entsteht, und damit zu lange Wartezeiten vermieden werden können.*

## 2. Öffentliche Darlegung und Anhörung:

**Herr Brandl** erklärt, dass über den Hopfenweg, einer 30-er-Zone, ein großes Baugebiet erschlossen wird. Dort sind zwei Ein- und Ausfahrten geplant. S.E. müsste eine Ausfahrt reichen, um den Verkehrsfluss im Hopfenweg nicht zu sehr zu beeinträchtigen.

Er möchte im Hinblick auf die Stoßzeiten des Verkehrs auf der B 301 wissen, für wie viele Autos die Linksabbiegespur ausgelegt ist.

Herr Brandl wird seine Bedenken schriftlich formulieren und fristgerecht bei der Stadtverwaltung einreichen.

**Frau Brandl** stellt fest, dass die Ausfahrt ihres Betriebsgeländes Freisinger Straße 42 gegenüber der Straße An der Festwiese liegt. Zu Hauptverkehrszeiten und Schichtwechsel Fa. Wolf kann man kaum ausfahren. Wenn dann noch der Rückstau von der Linksabbiegespur hinzukommt, wird die Situation noch schlechter.

Auf die Frage von Frau Brandl, ob für das Vorhaben bereits eine Genehmigung vorliegt, antwortet Stbm. Ecker, dass noch kein Bauantrag vorliegt, nach Abwägung und Satzungsbeschluss jedoch bereits Baurecht bestehen würde.

**Frau Spangler** lässt sich nochmal die Zuwegungen erläutern.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die vorliegende Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Stadt Mainburg bedankt sich für diesen Beitrag zum Bebauungsplan.*

*Grundsätzlich ist festzuhalten, dass unabhängig des Vorhabens die Freisinger Straße neben der überörtlichen Verkehrsfunktionalität auch Erschließungsfunktionen übernimmt. Weder die überörtliche Verkehrsfunktionalität noch die Erschließungsfunktionen werden von dem Vorhaben weder direkt noch indirekt beeinträchtigt. Dass insgesamt der Verkehr auf der Freisinger Straße eher zunimmt, ist dabei richtig, jedoch ist nach wie vor die Freisinger Straße eine leistungsfähige Hauptverkehrsstraße, die diesen Verkehr auch aufnehmen und bewältigen kann.*

*Die vorgesehenen drei Zufahrten zu dem Vorhaben entflechten grundsätzlich die Verkehrsströme, je weniger Zufahrten, desto mehr konzentriert sich der Verkehrsstrom auf die verbleibenden ein oder zwei Zufahrten, mit der Konsequenz von mehr Stauanfälligkeit.*

*Die angeführte Linksabbiegespur von der Freisinger Straße wurde vom Büro Hyna nicht nach der Anzahl der Abbieger konstruiert, sondern nach den verkehrlichen Erfordernissen und dies ist die Einmündung des Hopfenweges, der ja nach wie vor funktionieren muss.*

*D.h. der Einmündungsbereich des Hopfenweges definiert den Anfang der Linksabbiegespur, länger kann diese leider nicht ausgeführt werden.*

*Bei der derzeitigen Darstellung der Linksabbiegespur können sich 4 KFZ links einordnen.*

*Das Thema Rückstau ist grundsätzlich ein Thema der gesamten Freisinger Straße, da diese neben der überörtlichen Funktion auch eine Erschließungsfunktion übernimmt.*

*Die Ausfahrt ihres Betriebsgeländes Freisinger Straße 42 wird von der Verkehrserschließung des Vorhabens – bedingt durch die Verkehrsentflechtung und der Linksabbiegespur – im Wesentlichen nicht beeinträchtigt.*

III. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 13a BauGB fand in der Zeit vom 19.06.2012 bis 19.07.2012 statt.

Insgesamt wurden 33 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

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

- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Post AG, Niederlassung BRIEF
- Erdgas Südbayern GmbH
- Landratsamt Kelheim, Abfallwirtschaft
- Landratsamt Kelheim, Tiefbauabteilung
- Regionaler Planungsverband
- Zweckverband z. Wasserversorgung
- Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e.V.

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

- Vermessungsamt Abensberg, Schreiben vom 14.06.2012
- Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 15.06.2012
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, Schreiben vom 15.06.2012
- Stadt Geisenfeld, Schreiben vom 20.06.2012
- Markt Wolnzach, Schreiben vom 18.06.2012
- Gemeinde Rudelzhausen, Schreiben vom 22.06.2012
- Landratsamt Kelheim, städtebauliche Belange, Schreiben vom 05.07.2012
- Landratsamt Kelheim, Naturschutz und Landschaftspflege, Schreiben vom 05.07.2012
- Landratsamt Kelheim, Gesundheitswesen, Schreiben vom 05.07.2012
- Landratsamt Kelheim, Immissionsschutz, Schreiben vom 05.07.2012

**3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:**3.1 Schreiben der Polizeiinspektion Mainburg vom 18.06.2012

Grundsätzlich bestehen verkehrspolizeilich gesehen keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme. Planerisch sollte jedoch geprüft werden, ob die Erschließung des vorliegenden Bauvorhabens nicht über die schon bestehende Hopfenstraße abgewickelt werden kann und dort in diesem Einmündungsbereich eine Linksabbiegespur eingebaut werden könnte.

Es hätten hier nicht nur die Kunden der Einzelhandelsgeschäfte den Vorteil sicher links abzubiegen, sondern auch für die Anlieger und des durchgehenden Verkehrs der B 301 wäre dies eine Maßnahme zur Verkehrssicherheit.

**- Mit 7 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die vorliegende Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Stadt Mainburg bedankt sich für diesen Beitrag zum Bebauungsplan.*

*Grundsätzlich ist festzuhalten, dass unabhängig des Vorhabens die Freisinger Straße neben der überörtlichen Verkehrsfunktionalität auch Erschließungsfunktionen übernimmt. Weder die überörtliche Verkehrsfunktionalität noch die Erschließungsfunktionen werden von dem Vorhaben weder direkt noch indirekt beeinträchtigt. Dass insgesamt der Verkehr auf der Freisinger Straße eher zunimmt, ist dabei richtig, jedoch ist nach wie vor die Freisinger Straße eine leistungsfähige Hauptverkehrsstraße, die diesen Verkehr auch aufnehmen und bewältigen kann.*

*Die geplante Linksabbiegespur zu dem Vorhabengebiet ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt (unterliegt dem Bundesfernstraßenrecht). Das staatliche Bauamt fordert von dem Vorhabenträger eine Ausführungsplanung, die mit dem staatlichen Bauamt abgestimmt werden muss, im Rahmen der Ausführungsplanung werden die Anregungen soweit das Staatliche Bauamt dies zulässt, mit einfließen.*

*Hierzu die Bewertung des Verkehrsplaners, Büro Hyna: Für die Berechnung der Linksabbiegespur wurden aus südlicher Richtung 45 Kfz/h bei einem Gegenverkehr von 600 Kfz/h aus nördlicher Richtung angenommen. Da der Linksabbiegeverkehr lediglich den Gegenverkehrsstrom beachten muss, reicht die geplante Aufstelllänge aus, um einen rückstaufreien Abfluss des Geradeausverkehrs zu gewährleisten. Da dies aus Platzgründen nicht möglich ist, sollte im Rahmen der Ausführungsplanung zumindest an der Hauptanbindung des Einkaufsmarktes eine überbreite Einbiegespur angeordnet werden, die den Rechtseinbiegern das Vorbeifahren am Linkseinbieger ermöglicht.*

*Gleichwohl nimmt die Stadt Mainburg zur Kenntnis dass bereits jetzt schon der Einmündungsbereich Hopfenweg in die Freisinger Straße zumindest zu den Stoßzeiten am Morgen und am Abend belastet ist. Diese Belastung stellt sich in der Art und Weise dar, dass durchaus bis zu ca. 60 Sekunden Wartezeit beim Linksabbiegen auftreten, dies ist zwar tolerierbar und führt mittel- und langfristig dazu, dass sich die Verkehrsströme am Morgen und am Abend anders verteilen, jedoch ist unter Berücksichtigung des Vorhabens eine Verschärfung der Wartezeiten beim Linksabbiegen nicht auszuschließen.*

*In Abstimmung mit dem Verkehrsplanungsbüro Hyna und dem Vorhabenträger wurde deshalb eine Alternativvariante entwickelt, die den Einmündungsbereich im Hopfenweg wie folgt empfiehlt: Der nördliche Einmündungsbereich wird aufgeweitet, dafür wird der Eigentümer Grund abtreten und auf Teile seiner Grünfläche verzichten. Eine Rechtsabbiegespur sowie eine Linksabbiegespur mit der Fahrbreite von 2,25 m werden zum Einmündungsbereich des Hopfenweges in die Freisinger Straße eingerichtet. Die Fahrspur von der Freisinger Straße in den Hopfenweg wird mit einer Fahrbreite von 3,5 m ausgestattet.*

*Das bedeutet der Hopfenweg wird zur Einmündung in die Freisinger Straße hin von durchschnittlich derzeit 6,30 m auf 8,00 m aufgeweitet, damit im Verkehrsfluss keine zu langen Wartezeiten im Einmündungsbereich auftreten.*

*Mit diesen verkehrsplanerischen und straßenbautechnischen Maßnahmen wird die mögliche angeführte Verschärfung der Wartezeiten, insbesondere beim Linksabbiegen in die Freisinger Straße abgepuffert und gewährleistet, dass die Verkehrsteilnehmer die vom Hopfenweg kommend in die Freisinger Straße einbiegen nicht unnötig lange warten müssen.*

*In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass durch diese alternative Einmündungsplanung des Hopfenweges in die Freisinger Straße die Grundzüge des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes nicht berührt werden, weder das Sondergebiet, noch die Festsetzung der Stellplätze, noch die Baugrenzen werden in den festgesetzten Abgrenzungen dadurch verändert.*

*Die Stadt Mainburg hält an den getroffenen Ausweisungen innerhalb des Bebauungsplan-gebietes fest und ergänzt die textlichen und zeichnerischen Darstellungen im Bereich der Einhausung der Anlieferung, im Bereich des Hopfenweges – Gehweg und für den Bereich der westlichen Ausfahrt im Hopfenweg. Stattgegeben wird den Anregungen zur Einhausung der Anlieferung (bereits aus immissionsschutzrechtlichen Gründen vorgesehen), zur Errichtung eines Gehweges im Bereich des Planvorhabens im Hopfenweg.*

*Darüber hinaus wird der Einmündungsbereich des Hopfenweges in die Freisinger Straße so aufgeweitet, dass eine Rechtsabbiegespur mit Linksabbiegespur entsteht, und damit zu lange Wartezeiten vermieden werden können.*

StR Friebe war bei der Abstimmung nicht anwesend.

### 3.2 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 18.06.2012

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nehmen wir zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Ingolstädter Straße Süd“ nachfolgend Stellung.

#### **1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete**

Der Planungsbereich ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen und über das zu erweiternde Ortsnetz zentral zu versorgen.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### 1. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Nach der Begründung zum Bebauungsplan (Nr. 5.4) ist die Entwässerung durch die bestehende, gemeindliche Kanalisation vorgesehen und sichergestellt.

Verschmutzte Niederschlagswässer sollen ebenfalls über die Kanalisation beseitigt und in der Kläranlage behandelt werden. Um den Abwasseranfall soweit möglich zu minimieren, ist für verschmutzte Niederschlagswässer eine Behandlungsbedürftigkeit unter Zugrundelegung des ATV- DVVVK-Merkblattes M153 zu prüfen.

Unverschmutzte bzw. gering verschmutzte Niederschlagswässer sind über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern.

Vor einer Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter halten wir -um evtl. Abflussbeschleunigungen entgegenzuwirken- die Anlage von Regenrückhalteeinrichtungen für gegeben. Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und ATV-Arbeitsblatt A117) zu dimensionieren. Dabei ist auch die Aufnahmefähigkeit des Einleitungsgewässers nachzuweisen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landratsamt Kelheim zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis.

Aus den Antragsunterlagen ist nicht ersichtlich in welchem Umfang Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen Wird die Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

### 2. Hinweise zur Bodenversiegelung und zu Bauvorhaben im Grundwasserbereich

Der Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan enthält Ausführungen zur Verminderung der Bodenversiegelung sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser Diese Ausführungen und Festsetzungen werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt Wir empfehlen außerdem festzulegen, dass bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dächern und Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern in Rückhalteeinrichtungen zwischengespeichert und dezentral über die belebte Bodenzone versickert oder zur Brauchwassernutzung herangezogen wird Die ausreichende Sickerfähigkeit ist im Vorfeld nachzuweisen. Sofern Hangwasser/ Schichtwasser/ Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

### 3. Gewässer

Oberflächengewässer sind durch den Umgriff des Bebauungsplanes nicht betroffen.

### 4. Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Dem Wasserwirtschaftsamt Landshut sind derzeit in diesem Gebiet keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim empfohlen.

### 5. Zusammenfassung

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Ingolstädter Straße Süd“ durch Deckblatt Nr. 05 bestehen bei Beachtung unserer Ausführungen keine grundsätzlichen Bedenken.

**- Mit 7 : 0 Stimmen -**

### **Würdigung:**

*Die vorliegende Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Stadt Mainburg bedankt sich für diesen Beitrag zum Bebauungsplan.*

*Die Anregungen insbesondere zum Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser sind fachlich sinnvoll und werden in die Begründung mit aufgenommen.*

*Die Stadt Mainburg hält an den getroffenen Ausweisungen innerhalb des Bebauungsplan-gebietes fest und ergänzt die textlichen Inhalte der Begründung für den Bereich des Niederschlagswassers. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.*

StR Friebe war bei der Abstimmung nicht anwesend.

### 3.3 Schreiben der Kabel Deutschland GmbH vom 15.06.2012

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

**- Mit 7 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Im Ergebnis der Beratungen zu dieser Stellungnahme kommt daher der Bauausschuss der Stadt Mainburg zu dem Entschluss, diese Planung wie im vorgelegten Entwurf aufgezeigt zu belassen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung beachtet.*

StR Friebe war bei der Abstimmung nicht anwesend.

### 3.4 Schreiben der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde vom 16.07.2012

Gegen die o.a. Änderung des Bebauungsplans bestehen seitens der Belange der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken.

2.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen bzw. zu beachten sind:

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) regelt Einzelhandelsgroßprojekte mit folgendem Ziel:

B II 1.2.1.2 Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete zentrale Orte) ausgewiesen werden.

...

Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. ...

Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen

– innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei

- a. Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich, bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im Gemeindegebiet,
- b. Waren des sonstigen Bedarfs für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v.H., ... der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels, – nicht innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, höchstens 25 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens abschöpfen.

Die Stadt Mainburg will durch die vorgelegte Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Errichtung eines Möbelmarktes mit knapp 2.000 m<sup>2</sup> und eines Lebensmittelmarktes mit maximal 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche schaffen. Beim Lebensmittelmarkt ist der Anteil der Non-Food-Waren auf 15 % und beim Möbelmarkt der Anteil der Randsortimente auf 10 % begrenzt.

Bei diesen Vorhaben handelt es sich zweifelsfrei um Einzelhandelsgroßprojekte, die dem o.a. LEP-Ziel entsprechen müssen.

Die Stadt Mainburg ist als Mittelzentrum grundsätzlich ein geeigneter Standort für Einzelhandelsgroßprojekte und auch der Mikrostandort der Vorhaben ist als städtebaulich integriert anzusehen.

Der Nahbereich, dessen sortimentsbezogene Kaufkraft als Maßstab für die zulässige Kaufkraftabschöpfung anzulegen ist, umfasst mit der Stadt Mainburg und den umliegenden Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft rund 21.000 Einwohner. Für den geplanten Lebensmittelmarkt errechnet sich damit eine Kaufkraftabschöpfung von weniger als 15 %.

Für den Möbelmarkt ist in dem von der Stadt vorgelegten Verträglichkeitsgutachten ein Einzugsbereich von 57.000 Einwohnern angegeben. Dieser umfasst neben dem o.a. Nahbereich die oberbayerischen Kommunen Geisenfeld, Wolnzach, Au i.d. Hallertau und Rudelzhausen sowie die niederbayerischen Kommunen Pfeffenhausen und Obersüßbach. Diese Abgrenzung erscheint realistisch und kann für die Berechnung verwendet werden, die für den Möbelmarkt im Kernsortiment eine Abschöpfungsquote von weniger als 10 % ergibt. Für das Randsortiment (maximal 200 m<sup>2</sup>) errechnet sich eine Quote von 15 %.

Die geplanten Einzelhandelsgroßprojekte entsprechen in vollem Umfang den Erfordernissen, die sich aus dem o.a. landesplanerischen Ziel ergeben.

### 2.3 Eintragungen im Raumordnungskataster

Keine Eintragungen, die der Planung entgegenstehen.

### 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

In den Festsetzungen durch Planzeichen sollte die Fläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO gekennzeichnet werden.

**- Mit 7 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Im Ergebnis der Beratungen zu dieser Stellungnahme kommt daher der Bauausschuss der Stadt Mainburg zu dem Entschluss, diese Planung wie im vorgelegten Entwurf aufgezeigt zu belassen. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.*

StR Friebe war bei der Abstimmung nicht anwesend.

### 3.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 05.07.2012

Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

**Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen die oben genannte Planung, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen.

Im Planungsgebiet und/oder in dessen Nähe befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgende Baudenkmäler/Ensembles:

D-2-73-147-39, Bauernhaus, erdgeschossig mit Kniestock und Satteldach, 18. Jh.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige -, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens 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 unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten

**- Mit 7 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Im Ergebnis der Beratungen zu dieser Stellungnahme kommt daher der Bauausschuss der Stadt Mainburg zu dem Entschluss, diese Planung wie im vorgelegten Entwurf aufgezeigt zu belassen. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.*

StR Friebe war bei der Abstimmung nicht anwesend.

### 3.6 E.ON Netz GmbH Betriebszentrum Bamberg, Schreiben vom 12.07.2012

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass im oben genannten Bereich keine Anlagen der E.ON Netz GmbH (zuständig für 110-kV – und Fernmeldeanlagen) vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden somit nicht berührt.

Nachdem eventuell Anlagen der E.ON Bayern AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sind, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen.

**- Mit 7 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die Anregung, dass die Belange von E ON Netz GmbH nicht berührt sind, wird zur Kenntnis genommen.*

StR Friebe war bei der Abstimmung nicht anwesend.

3.7 Industrie- und Handelskammer Regensburg für Oberpfalz/Kelheim, Schreiben vom 16.07.2012

Die Standort- und Wirtschaftsberatung Dr. Heider legt in ihrem Gutachten alle wichtigen Aspekte dar. Diese sind aus unserer Sicht plausibel. Demnach ist das geplante Vorhaben mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung vereinbar und auch in städtebaulicher Hinsicht akzeptabel, wenn im Bebauungsplan die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf insgesamt 1.600m<sup>2</sup> und das ergänzende Randsortiment auf höchstens 15% begrenzt wird; die Verkaufsfläche des Möbelvollsortimenters 1.980m<sup>2</sup> nicht überschreitet, wovon maximal 10% für innenstadtrelevante Randsortimente festgeschrieben werden. Hingewiesen sei noch auf die Tatsache, dass sich die berechnete Kaufkraftbindungsquote des Lebensmitteleinzelhandels für das gesamte Mainburger Marktgebiet ohne Einbeziehung der Anteile des geplanten Projekts (Edeka-Markt) sowie des ebenfalls geplanten Verbrauchermarktes im Gewerbegebiet Straßäcker bereits auf einem relativ hohen Niveau (70%) befindet.

Mit der Realisierung der beiden genannten Vorhaben werden die Marktpotenziale nahezu ausgeschöpft sein und zusätzliches Ausbaupotenzial vorläufig nicht mehr zur Verfügung stehen.

Aus diesem Grund soll auch sichergestellt werden, dass der bis dato bestehende Edeka- Markt in der Ingolstädter Straße mit der Eröffnung der neuen Filiale nicht mehr als Lebensmittelmarkt genutzt wird.

**- Mit 7 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Im Ergebnis der Beratungen zu dieser Stellungnahme kommt daher der Bauausschuss der Stadt Mainburg zu dem Entschluss, diese Planung wie im vorgelegten Entwurf aufgezeigt zu belassen. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.*

StR Friebe war bei der Abstimmung nicht anwesend.

3.8 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Schreiben vom 09.07.2012

Die Stadt Mainburg beabsichtigt eine Festsetzung „Sonstiges Sondergebiet — Zweckbestimmung Einzelhandel“. Gemäß textlicher Festsetzung werden Einzelhandelsflächen als Lebensmittelmärkte mit maximal 1.600 qm Verkaufsfläche und Möbelvollsortimentsbetriebe mit maximal 1.980 qm Verkaufsfläche zugelassen.

Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufe sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete zentrale Orte) ausgewiesen werden. Die Stadt Mainburg erfüllt als landesplanerisch eingestuftes Mittelzentrum diese Voraussetzung.

Zur Ermittlung der Abschöpfungsquoten wird die im Bebauungsplan festgesetzte sortimentsbezogene Verkaufsfläche zugrunde gelegt. Darüber hinaus finden die Struktur- und Marktdaten der BBE Handelsberatung (2010) sowie der landesplanerische Nahbereich Berücksichtigung. Unsere Berechnungen ergeben, dass die aus der entsprechenden Raumleistung abgeleiteten Kaufkraftabschöpfungsquoten für das Sortiment Lebensmittel und für das Sortiment Möbel die maximal

zulässigen Kaufkraftabschöpfungen gemäß LEP nicht überschreiten. Damit entspricht das Vorhaben den landesplanerischen Vorgaben.

Parallel dazu weisen wir darauf hin, dass für die Festlegung von Nettoverkaufsflächen (siehe Begründung der textlichen Festsetzungen) gültigen Definitionen zu folgen ist, wonach Kassenzonen und Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, auch als Verkaufsflächen zu rechnen sind.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass Einzelhandelsgroßprojekte eine wichtige Ergänzung bestehender Zentrumslagen sein können. Klassisches eigentümergeführtes Ladenhandwerk findet dort jedoch nur in seltenen Fällen einen geeigneten Standort. Aus diesem Grund sind größere Einzelhandelsvorhaben gegebenenfalls auch unter dem Gesichtspunkt der Wirkung auf die „verbrauchernahe Versorgung“ und dem Erhalt der städtischen Wirtschaft in ihrer „mittelständischen Struktur“ sowie speziell auch unter dem Gesichtspunkt der zukünftigen demografischen Herausforderungen zu beurteilen.

**- Mit 7 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Im Ergebnis der Beratungen zu dieser Stellungnahme kommt daher der Bauausschuss der Stadt Mainburg zu dem Entschluss, diese Planung wie im vorgelegten Entwurf aufgezeigt zu belassen. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.*

StR Friebe war bei der Abstimmung nicht anwesend.

3.9 Staatliches Bauamt Landshut, Schreiben vom 26.06.2012

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Landshut keine Einwände, wenn die nachfolgend genannten Punkte beachtet werden.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen.

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,5 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut (Sachgebiet P 2) vorzunehmen.

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt im Verknüpfungsbereich der Bundesstraße 301, Abschnitt 320, Station 0+860 bis 0+940. Die Erschließung des Sondergebietes — Einzelhandel, wird über eine neue Zufahrt einschließlich Linksabbiegestreifen erfolgen.

Anbindung

Mit dem Anschluss des Gebietes über die im Plan dargestellte Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis.

Infolge des zu erwartenden hohen Linksabbiegeaufkommens zu dem Sondergebiet, wird die Anlage einer Linksabbiegespur aus Richtung Süden erforderlich.

Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune rechtzeitig vor Baubeginn den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.

Die Kommune hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten zu ersetzen § 12 Abs. 1 FStrG i. V. m. § 13 Abs. 3 FStrG).

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der B 301 zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG).

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 10 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG).

Die Zufahrt ist bituminös oder gleichwertig zu befestigen.

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach "Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001" ist einzuhalten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG).

#### Sichtflächen

Zusätzlich zu den bereits eingetragenen Sichtflächen sind in dem Plan Sichtflächen für bevorrechtigte Radfahrer einzutragen.

3,0m in der Zufahrt gemessen vom äußeren Rand des Geh- und Radweges, Länge parallel zur Bundesstraße 30 m Richtung Norden sowie 30 m Richtung Süden. Die Eintragungen sind in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen.

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

"Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie

sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

#### 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt zu übersenden.

**- Mit 7 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Die vorliegende Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Stadt Mainburg bedankt sich für diesen Beitrag zum Bebauungsplan.*

*Die Stadt Mainburg wird die Anregungen zur Umsetzung und Ausführungsplanung als nachrichtliche Hinweise in die Bauleitplanung mit aufnehmen.*

*Über den Anschluss der Erschließungsstraße wird die Stadt Mainburg rechtzeitig vor Baubeginn den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung geregelt werden. Hierzu wird eine detaillierte Planung vorgelegt. Die Sichtflächen für Radfahrer werden als nachrichtliche Übernahme des Straßenbaulastträgers in die Planung mit aufgenommen.*

*Im Ergebnis der Beratungen zu dieser Stellungnahme kommt daher der Bauausschuss der Stadt Mainburg zu dem Entschluss, diese Planung wie im vorgelegten Entwurf aufgezeigt zu belassen, jedoch zusätzlich zu den bereits eingetragenen Sichtflächen werden in dem Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme Sichtflächen für bevorrechtigte Radfahrer eingetragen. Die Stadt Mainburg wird rechtzeitig vor Baubeginn den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt beantragen. Den Anregungen wird stattgegeben.*

StR Friebe war bei der Abstimmung nicht anwesend.

### 3.10 Deutsche Telekom AG Technik, Niederlassung Süd, Schreiben vom 12.07.2012

Im Teilbereich des Bebauungsplanes sind Änderungen an den Verkehrswegen vorgesehen, die unsere vorhandenen Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Betroffen sind hierbei mehrere Kabelschächte sowie ein Kabelkanalverband mit 20 Rohren.

Diese Änderung an den Verkehrswegen erfolgt offensichtlich nicht aus baulastspezifischen Gründen, sondern wegen Bau einer Abbiegespur für das „Sondergebiet“ an der Freisinger Straße (B 301). Für diese Änderung besteht für die Telekommunikationslinie der Telekom entlang der Freisinger Straße (B 301) keine Folgepflicht aus § 72 TKG.

Die Planungsabsichten zur Veränderung der Verkehrswege machen eine Sicherung, Änderung oder Verlegung der Telekommunikationslinie erforderlich. Die dadurch der Telekom entstehenden Kosten sind im Bebauungsplan sicherzustellen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Der ungestörte Betrieb der Kommunikationslinie muss weiterhin gewährleistet werden.

**- Mit 7 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Im Ergebnis der Beratungen zu dieser Stellungnahme kommt daher der Bauausschuss der Stadt Mainburg zu dem Entschluss, diese Planung wie im vorgelegten Entwurf aufgezeigt zu belassen. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Die Anregungen zur evt. erforderlichen Kabelumlegung im Rahmen der Herstellung der Linksabbiegespur wird in der Satzung unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen mit aufgenommen.*

StR Friebe war bei der Abstimmung nicht anwesend.

### 3.11 Landratsamt Kelheim, Schreiben vom 05.07.2012

#### Belange des Wasserrechts

Die wasserrechtliche Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes „Ingolstädter Straße Süd“ durch Deckblatt Nr. 5 beschränkt sich aufgrund des Verbots zur Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen (§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 und Abs. 6 WHG) auf die Prüfung, ob die Änderung ein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet berührt.

Die Aufstellung tangiert kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet.

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

#### Belange des Immissionsschutzes

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

#### Anmerkung:

Bei der Detailplanung der Baumaßnahmen wird gefordert werden, dass an den nächstgelegenen Anwesen der Immissionsrichtwert von tagsüber 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) eingehalten werden muss. Hierbei handelt es sich um den Summenpegel aller von dem Betriebsgelände ausgehenden Geräusche.

#### Belange des Straßenverkehrsrechts

Die untere Straßenverkehrsbehörde gibt zu der o. g. Bebauungsplanänderung folgende Stellungnahme ab:

1. Bezüglich der geplanten neuen Erschließung des Baugebietes direkt von der Freisinger Straße (B 301) kommt der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Landshut eine besondere Bedeutung zu.

Die untere Straßenverkehrsbehörde ist der Auffassung, dass eine Doppelerschließung unbedingt vermieden werden sollte. Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde wird der Erschließung nur über den Hopfenweg der Vorzug gegeben. Eventuell könnte dann im Bereich des Hopfenweges eine Linksabbiegespur auf der B 301 vorgesehen werden.

Zwei Erschließungsanlagen kurz hintereinander werden aus verkehrssicherheitsrechtlicher Sicht für nicht unproblematisch gehalten.

2. In der Begründung Nr. 5.2 Verkehr wird ausgesagt, dass nördlich des Baukörpers ein 5,0 m breiter Streifen von Bebauung freigehalten wird, um hier eine Feuerwehzufahrt zu ermöglichen. Ergänzend ist in der Planzeichnung westlich des Baukörpers noch eine „teilbefestigte Grünfläche (Feuerwehrumfahrung)“ festgesetzt.

Es wird diesbezüglich um Prüfung gebeten, wie Feuerwehrfahrzeuge diese Flächen anfahren können. Gegebenenfalls sollten in der Planzeichnung noch entsprechende Feuerwehzufahrtsmöglichkeiten eingezeichnet werden.

3. Bei den vorgesehenen Ausfahrten vom Parkplatz in den Hopfenweg sollten aus Verkehrssicherheitsgründen nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 entsprechende Sichtfelder eingeplant und festgesetzt werden.

Dazu wird empfohlen, in den „Festsetzungen durch Text“ noch festzusetzen, dass die Sichtfelder von jeglicher Bebauung (auch verkehrsfreier), Ablagerungen und sichtbehinderndem Bewuchs über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante und von parkenden Fahrzeugen freizuhalten sind. Bäume sollten nur als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante aufgeastet werden.

Nachdem es sich hier um ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel handelt, wird dringend gebeten, noch konkrete Vorgaben zur Zulässigkeit, Größe und Gestaltung von Werbeanlagen festzusetzen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die vorliegende Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Stadt Mainburg bedankt sich für diesen Beitrag zum Bebauungsplan.*

*Die Anregungen des Wasserrechts, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet tangiert, wird zur Kenntnis genommen.*

*Die Anregungen der Unteren Immissionsschutzbehörde, dass gegen den Bebauungsplan aus der Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der angeführte Hinweis ist bei der Baugenehmigung und der Ausführung zu beachten.*

*Die Anregungen des Straßenverkehrsrechtes werden zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt: Grundsätzlich ist festzuhalten, dass unabhängig des Vorhabens die Freisinger Straße neben der überörtlichen Verkehrsfunktionalität auch Erschließungsfunktionen übernimmt. Weder die überörtliche Verkehrsfunktionalität noch die Erschließungsfunktionen werden von dem Vorhaben weder direkt noch indirekt beeinträchtigt. Dass insgesamt der Verkehr auf der Freisinger Straße eher zunimmt, ist dabei richtig, jedoch ist nach wie vor die Freisinger Straße eine leistungsfähige Hauptverkehrsstraße, die diesen Verkehr auch aufnehmen und bewältigen kann.*

*Die geplante Linksabbiegespur zu dem Vorhabengebiet ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt (unterliegt dem Bundesfernstraßenrecht). Das staatliche Bauamt fordert von dem Vorhabenträger eine Ausführungsplanung, die mit dem staatlichen Bauamt abgestimmt werden muss, im Rahmen der Ausführungsplanung werden die Anregungen soweit das Staatliche Bauamt dies zulässt, mit einfließen. Hierzu die Bewertung des Verkehrsplaners, Büro Hyna: Für die Berechnung der Linksabbiegespur wurden aus südlicher Richtung 45 Kfz/h bei einem Gegenverkehr von 600 Kfz/h aus nördlicher Richtung angenommen. Da der Linksabbiegeverkehr lediglich den Gegenverkehrsstrom beachten muss, reicht die geplante Aufstelllänge aus, um einen rückstaufreien Abfluss des Geradeausverkehrs zu gewährleisten. Da dies aus Platzgründen nicht möglich ist, sollte im Rahmen der Ausführungsplanung zumindest an der Hauptanbindung des Einkaufsmarktes eine überbreite Einbiegespur angeordnet werden, die den Rechtseinbiegern das Vorbeifahren am Linkseinbieger ermöglicht.*

*Gleichwohl nimmt die Stadt Mainburg zur Kenntnis dass bereits jetzt schon der Einmündungsbereich Hopfenweg in die Freisinger Straße zumindest zu den Stoßzeiten am Morgen und am Abend belastet ist. Diese Belastung stellt sich in der Art und Weise dar, dass durchaus bis zu ca. 60 Sekunden Wartezeit beim Linksabbiegen auftreten, dies ist zwar tolerierbar und führt mittel- und langfristig dazu, dass sich die Verkehrsströme am Morgen und am Abend anders verteilen, jedoch ist unter Berücksichtigung des Vorhabens eine Verschärfung der Wartezeiten beim Linksabbiegen nicht auszuschließen.*

*In Abstimmung mit dem Verkehrsplanungsbüro Hyna und dem Vorhabenträger wurde deshalb eine Alternativvariante entwickelt, die den Einmündungsbereich im Hopfenweg wie folgt empfiehlt: Der nördliche Einmündungsbereich wird aufgeweitet, dafür wird der Eigentümer Grund abtreten und auf Teile seiner Grünfläche verzichten. Eine Rechtsabbiegespur sowie eine Linksabbiegespur mit der Fahrbreite von 2,25 m werden zum Einmündungsbereich des Hopfenweges in die Freisinger Straße eingerichtet. Die Fahrspur von der Freisinger Straße in den Hopfenweg wird mit einer Fahrbreite von 3,5 m ausgestattet.*

*Das bedeutet der Hopfenweg wird zur Einmündung in die Freisinger Straße hin von durchschnittlich derzeit 6,30 m auf 8,00 m aufgeweitet, damit im Verkehrsfluss keine zu langen Wartezeiten im Einmündungsbereich auftreten.*

*Mit diesen verkehrsplanerischen und straßenbautechnischen Maßnahmen wird die mögliche angeführte Verschärfung der Wartezeiten, insbesondere beim Linksabbiegen in die Freisinger Straße abgepuffert und gewährleistet, dass die Verkehrsteilnehmer die vom Hopfenweg kommend in die Freisinger Straße einbiegen nicht unnötig lange warten müssen.*

*In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass durch diese alternative Einmündungsplanung des Hopfenweges in die Freisinger Straße die Grundzüge des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes nicht berührt werden, weder das Sondergebiet, noch die Festsetzung der Stellplätze, noch die Baugrenzen werden in den festgesetzten Abgrenzungen dadurch verändert.*

*Die Feuerwehrezufahrt wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, insbesondere bei der Ausführungsplanung der Linksabbiegespur detailliert geregelt. Über den Bebauungsplan ist grundsätzlich eine Anfahrbarkeit des Vorhabengebäudes sichergestellt.*

*Bei den vorgesehenen Ausfahrten vom Parkplatz in den Hopfenweg werden aus Verkehrssicherheitsgründen nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 entsprechende Sichtfelder dargestellt.*

*Die Stadt Mainburg verweist darauf, dass der Standort und die Art der Werbeanlagen sowie die gesamte Freiflächengestaltung im Rahmen des Bauantrages konkret definiert werden.*

*Die Stadt Mainburg hält an den getroffenen Ausweisungen innerhalb des Bebauungsplangebietes fest und ergänzt die textlichen und zeichnerischen Darstellungen im Bereich der Einhausung der Anlieferung, im Bereich des Hopfenweges – Gehweg und für den Bereich der westlichen Ausfahrt im Hopfenweg. Stattdessen wird den Anregungen zur Einhausung der Anlieferung (bereits aus immissionsschutzrechtlichen Gründen vorgesehen), und zur Errichtung eines Gehweges im Bereich des Planvorhabens im Hopfenweg*

*Darüber hinaus wird der Eimündungsbereich des Hopfenweges in die Freisinger Straße so aufgeweitet, dass eine Rechtsabbiegespur mit Linksabbiegespur entsteht, und damit zu lange Wartezeiten vermieden werden können.*

*Die Anregungen zum Wasserrecht und zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung bzgl. der Zufahrten wird nicht stattgegeben.*

*Der Anregung bzgl. der Sichtdreiecke im Hopfenweg wird stattgegeben, diese werden in die Planzeichnung redaktionell mit aufgenommen.*

### 3.12 Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern e.V., Schreiben vom 24.07.2012

Durch das Gutachten vom Büro Dr. Heider wurden die kommunal- und landesplanerischen Rahmenbedingungen umfassend und sehr detailliert erarbeitet und zusammengefasst. Das Gutachten hält sich bei sämtlichen Rahmendaten an die gesetzlichen und fachlichen Grundlagen und Fakten. Dem positiven Fazit können wir uns nur anschließen.

Insgesamt erwarten wir durch dieses Projekt eine Aufwertung der Einzelhandelsattraktivität und Einzelhandelszentralität der Stadt Mainburg. Das Projekt hebt sich von den üblicherweise entstehenden Massen-Einzelhandelsgewerbebauten ganz entscheidend im kommunalen Sinne ab:

Architektonisch: es wird an dieser Stelle kein Standardbau „von der Stange“ geplant.

Vom Sortiment her: Im Lebensmitteleinzelhandel wie im Möbelsortiment werden insbesondere höherwertige Güter angeboten. EDEKA bietet dabei die Möglichkeit, insbesondere auch Produkte aus regionaler Produktion miteinzubeziehen, was gerade zur Schaffung eines Mehrwertes für den Mittelstand insgesamt in Stadt und Region herausragend ist. Weiterhin wird mit diesem Flächensortiment einen reinen „Preisspirale nach unten“ entgegengewirkt und die Wertigkeit der Güter betont.

Wirtschafts- und Arbeitsplatzzförderung: bei der Fa. Beck Living handelt es sich um einen einheimischen Investor und Einzelhandelsbetreiber. Damit erfolgt eine Bindung der Gewerbesteuer zur Gänze in Mainburg, verbunden mit einer in mittelständischen Betrieben üblicherweise engen Bindung von Mitarbeitern und Unternehmen. Damit handelt es sich um eine Wirtschaftsförderung „aus sich heraus“, dass einer einheimischen Unternehmerfamilie ermöglicht wird, in der Heimatstadt zu investieren und umgekehrt die Unternehmerfamilie diese Investition in der Heimatstadt tätigen möchte. Auch das ist heutzutage keine Selbstverständlichkeit mehr.

Diese Fakten runden die insgesamt aus unserer Sicht positive Stellungnahme für eine Ansiedlung – aus regionalplanerischer wie aus kommunalplanerischer Sicht – ab.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die Stadt Mainburg begrüßt die positive Stellungnahme und die darin erwähnten positiven Effekte für die direkte Umgebung des neu entstehenden Marktes und darüber hinaus.*

3.13 E.ON Pfaffenhofen, Schreiben vom 26.07.2012

in dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern AG. Die Trafostation „T1-1606 Freisinger Str. 30“ und Leitungen nebst Zubehör sind auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Der Schutzzonenbereich der Trafostation beträgt 2,5 in. Im Schutzzonenbereich von Erdkabeln ist bei einer Bebauung darauf zu achten, dass eine beidseitige Abstandszone von je 0,5 m einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die im Entwurf eingezeichnete Trafostation im Südwesten des Planungsbereiches besteht nicht. Dieser Standort wurde vom Grundstückseigentümer für den Ersatzbau unserer „T1-1606 Freisinger Str. 30“ vorgesehen. Der Auftrag wurde uns jedoch nicht erteilt. Für den Rückbau der bestehenden Niederspannungshausanschlüsse in den aktuell bestehenden Gebäuden benötigen wir einen schriftlichen Antrag des Grundstückseigentümers. Die elektrische Erschließung der kommenden Bebauung lässt sich voraussichtlich aus unserer bestehenden Transformatorenstation „T11606 Freisinger Str. 30“ durchführen. Zu Ihrer Information übersenden wir Ihnen einen Lageplan M 500, aus dem der derzeitige Bestand unserer Anlagen ersichtlich ist. Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Im Ergebnis der Beratungen zu dieser Stellungnahme kommt daher der Bauausschuss der Stadt Mainburg zu dem Entschluss, diese Planung wie im vorgelegten Entwurf aufgezeigt zu belassen. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Ausführungsplanung beachtet.*

3.14 Energienetze Bayern, Schreiben vom 24.07.2012

im Planungsbereich liegen Erdgasversorgungsleitungen und Netzanschlüsse. In der Anlage erhalten Sie unseren aktuellen Bestandsplan. Die Netzanschlüsse sind vor Abbruch der Gebäude stillzulegen. Wir bitten um Aufnahme des Leitungsbestandes in die Begründung des Bebauungsplanes.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die Stadt Mainburg wird die bestehenden Erdgasversorgungsleitungen in die Planzeichnung mit aufnehmen und in die Begründung mit aufnehmen, dass die Netzanschlüsse vor Abbruch der Gebäude stillzulegen sind. Der Anregung wird stattgegeben.*