

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

Abstimmung:

#### I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 20.05.2016 bis 20.06.2016 statt. Es wurden keine Einwände bzw. Anregungen geäußert.

Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung am 09.06.2016 im Rathaus der Stadt Mainburg.

Anregung eines Bürgers:

Im Zuge der derzeitigen Starkregenereignisse soll den Belangen der Niederschlagswasserbeseitigung ausreichend nachgekommen werden. Herr Bürgermeister Reiser hat in der Diskussion auf die erhebliche Versiegelung (derzeit 69 ha pro Tag in Deutschland) hingewiesen. Der Vorschlag einer verbindlichen Festsetzung von einer Dachbegrünung auf 50 % der Dachflächen soll aufgegriffen werden.

**- Mit 8 : 1 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Der Anregung wird nachgekommen. Mittels textlicher Festsetzung 0.1.3.2 wird eine Dachbegrünung auf 50 % der Dachflächen zwingend vorgeschrieben.

#### II. Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.05.2016 bis 20.06.2016 statt. Insgesamt wurden 23 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

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

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Landesfachgeschäftsstelle Nürnberg
- Energienetze Bayern GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH
- Landratsamt Kelheim, Gesundheitswesen
- Landratsamt Kelheim, Tiefbauabteilung
- Regionaler Planungsverband

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg, Schreiben vom 09.06.2016
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Abteilung Forsten, Schreiben vom 06.06.2016
- Bayerische Bauernverband, Schreiben vom 16.06.2016
- IHK Regensburg, Schreiben vom 08.06.2016
- Landratsamt Kelheim, Wasserrecht, Schreiben vom 14.06.2016

- Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, Schreiben vom 14.06.2016
- Landratsamt Kelheim, Kreisstraßenverwaltung, Schreiben vom 14.06.2016

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

#### 3.1 Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Abteilung Landwirtschaft vom 06.06.2016

Das Amt gibt zu bedenken, dass durch das Planungsvorhaben landwirtschaftliche Nutzflächen mit guter Ertragsfähigkeit (Klassenbeschrieb: L 3 Lß 76/73) für die Erzeugung von Nahrungsmitteln und Energie verloren gehen. Weitere Einwendungen werden nicht erhoben.

#### **- Mit 8 : 1 Stimmen – (StR Pöppel)**

##### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Abteilung Landwirtschaft wird zur Kenntnis genommen. Die gute Ertragsfähigkeit ist bekannt. Daher erfolgt in der Begründung unter Punkt 4.2 eine ausführliche Standortprüfung. Die Vorgaben nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB sind hier in die Abwägung eingestellt. Die Stadt Mainburg berücksichtigt bei ihrer Entscheidung insbesondere, dass in diesem Bereich dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine sehr hohe Bedeutung beizumessen ist. Vor diesem Hintergrund und Bewusstsein, dass dem Belang der „landwirtschaftliche Nutzflächen mit guter Ertragsfähigkeit für die Erzeugung von Nahrungsmitteln und Energie“ eine überragende Bedeutung zukommt, hält die Stadt Mainburg gleichwohl an der Planung fest. Hierbei stützt sie sich dabei auf folgende Erwägungen:

- verkehrsgünstige Lage nahe Autobahnanschluss Mainburg (1,5 km entfernt),
- Vorbelastung durch erheblichen Schwerlastverkehr (auch durch Kiesabbau im Süden),
- Nähe zur Firma Braas, hierdurch attraktiver Standort für Industriebetriebe (Synergie),
- singulär günstige Situation aus immissionstechnischer Sicht, d. h. ausreichende Entfernung zu Siedlungs- bzw. Wohngebieten, die eine Nutzung als Industriegebiet mit Tag- und Nachtbetrieb zulassen,
- die fehlenden Alternativen an großflächigen und verkehrsgünstigen Industrieflächen im Stadtgebiet Mainburg,
- es gilt, die Anforderungen der Atypik gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) zu lösen, d. h. ein Abrücken von den Siedlungsbereichen aufgrund der zu erwartenden erheblich störenden Gewerbebetriebe,
- Nutzen der Synergieeffekte v. a. durch Schaffung von Arbeitsplätzen in Wohnnähe und für Einpendler (Nähe Autobahn A 93),
- Bebauung in einem landschaftlich bereits vorbelasteten Raum (großflächiges Industriegebiet unmittelbar nördlich gelegen, Kiesabbau im Süden).

#### 3.2 Schreiben der Bayernwerk AG vom 18.05.2016

1. Wir haben die Planungsunterlagen überprüft. Wir bitten Sie, die Versorgungsanlagen und die Schutzzonenbereiche (Stromleitungen) bzw. Schutzstreifen (Gasleitungen) für 20-kV-Kabel je 0,5 m beiderseits der Leitungs- bzw. Trassenachse, in den Erläuterungsbericht und in den Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufzunehmen. Den Verlauf der Leitungen haben wir Ihnen in dem beigefügten Plan mit folgenden Farben markiert: Stromleitungen ("rot").
2. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
3. Im überplanten Bereich sollen neue Anlagenteile erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und an derer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3-12 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

4. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:  
Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Stadt) abzustecken.  
Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.
5. Je nach Leistungsbedarf kann die Errichtung einer/mehrerer neuer Transformatorenstation(-en) im Planungsbereich, sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstationen werden, je nach Stationstyp, Grundstücke mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm benötigt. Diese Grundstücke sind durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk AG zu sichern.
6. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.
7. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
8. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Bayernwerk AG wird zur Kenntnis genommen. Die Schutzzonenbereiche für das 20-kV-Kabel östlich des Planungsbereiches, mit 0,5 m beiderseits der Leitungs- bzw. Trassenachse, und Versorgungsanlagen werden in die Begründung und als Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungs- und Grünordnungsplans aufgenommen. Die weiteren Hinweise Nr. 2 bis 8 werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

3.3 Schreiben der Telekom Deutschland GmbH, Schreiben vom 08.06.2016

1. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.
2. Im Geltungsbereich (Braasstraße) befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
3. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:
  - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

4. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 -siehe hier u. a. Abschnitt 3- zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu den Telekommunikationsanlagen werden in die Begründung aufgenommen: Voraussetzungen zur Errichtung von TK-Linien, Schutz bestehender Leitungen bei Baumaßnahmen, unterirdische Versorgung des Neubaugebietes und Merkblatt zu den Baumstandorten.

3.4 Schreiben der Regierung von Niederbayern, Sachgebiet 24, vom 10.06.2016

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung grundsätzlich nicht entgegen. Es wird jedoch empfohlen, den ersten Satz der planlichen Festsetzungen folgendermaßen zu ändern:

Die gewählte Formulierung „Für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist eine Grundstücksgröße von mind. 3 ha erforderlich.“ sollte in „Für die Zulässigkeit eines Betriebes ist eine Mindestgrundstücksgröße von 3 ha erforderlich.“ geändert werden.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Sachgebiet 24, wird zur Kenntnis genommen. Die Planliche Festsetzung 1.1 wird dementsprechend überarbeitet: „Für die Zulässigkeit eines Betriebes ist eine Mindestgrundstücksgröße von 3 ha erforderlich.“

3.5 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Naturschutz und Landschaftspflege, vom 14.06.2016

Die aktuelle Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und berücksichtigt die landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen.

Daher bestehen trotz der exponierten Lage und der massiven Geländemodellierungen keine grundsätzlichen Bedenken.

Allerdings wird gebeten, im Sinne einer rechtssicheren und naturschutzfachlich korrekten Planung folgende Hinweise zu beachten:

1. Eingriffsregelung - Kompensationsflächen:  
Die Planung enthält nur unvollständige Aussagen zur Eingriffsregelung. Der ermittelte Kompensationsbedarf kann nicht vollständig nachgewiesen werden. Diese Festlegung ist jedoch unverzichtbar für eine abschließende Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde und wesentliche Grundlage für eine rechtssichere Behandlung der Eingriffsregelung. Um Verzögerungen und Unsicherheiten in den weiteren Planungsschritten zu vermeiden, wird eine rechtzeitige Bearbeitung und ggf. Abstimmung angeraten.
2. Eingriffsfläche:  
Die angesetzte Eingriffsfläche ist zu gering bemessen. Nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde sind sämtliche Abgrabungsflächen in die Eingriffsermittlung einzubeziehen. Das gilt auch für die Böschungsflächen, die als Grünflächen verwendet werden sollen.
3. Artenlisten:  
Aufgrund der Lage in der freien Landschaft und der überwiegenden Widmung der Pflanzflächen als Ausgleichsflächen dürfen nur Arten der „Zahlheimer-Liste“ für Mainburg verwendet werden. Das bedeutet, dass nur Arten, die von Natur aus im Gemeindegebiet vorkommen, auch verwendet werden dürfen.  
Die Artenliste auf S. 15 der Begründung muss dahingehend geringfügig angepasst werden. Die untere Naturschutzbehörde geht davon aus, dass die „Zahlheimer-Liste“ vorliegt, bei Bedarf kann diese aber gerne übermittelt werden.
4. Ausnahmegenehmigung:  
Die Beseitigung von gesetzlich geschützten Feuchtschilfbänken bedarf einer gesonderten Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG). Dies wurde im Umweltbericht zutreffend festgestellt. Es wird gebeten, den Antrag frühzeitig vor der geplanten Beseitigung einzureichen.  
Nach derzeitigem Stand weist die Planung allerdings noch keinen Ausgleich für die entfallenden Röhrichtbestände auf. Ein gleichartiger Ausgleich in Form von Röhrichtbeständen ist allerdings Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit.
5. Konzepte für Ausgleichsmaßnahmen:  
Die auf S. 22 aufgeführte Ufergestaltung am Empfenbach sollte nicht als Option, sondern als verbindliche Maßnahme vorgesehen werden. Damit könnte ggf. auch die Ausgleichsverpflichtung für die Beseitigung der gesetzlich geschützten Röhrichtbestände erfüllt werden. Zudem könnte damit die Verbesserung des ökologischen Zustands des Gewässers im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie vorangebracht werden.  
Für die Fl.-Nr. 917, Gemarkung Oberpindhart, muss - wie im Vorfeld vereinbart - ein fachlich qualifiziertes Gestaltungs- und Pflegekonzept erarbeitet werden.  
Für sämtliche Ausgleichsmaßnahmen müssen die Entwicklungsziele und die dafür notwendige Entwicklungsdauer in die Planung aufgenommen werden.
6. Freiflächengestaltungspläne:  
Aufgrund der Dimension der Bauflächen und der exponierten Lage sollte die Erstellung eines fachlich qualifizierten Freiflächengestaltungsplans als Festsetzung und nicht als Hinweis aufgenommen werden.
7. Festsetzung 13.4 für Private Grünflächen:  
Die Festsetzung 13.4 ist nicht eindeutig, da hier sowohl von Anpflanzungen als auch von mageren Grasfluren die Rede ist. Es wird hier um eindeutige Festlegungen und ggf. Aussagen zur Pflege der Grasfluren gebeten.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Naturschutz und Landschaftspflege, wird zur Kenntnis genommen.

zu 1.:

Die Unterlagen werden zum Planungsstand Entwurf ergänzt.

zu 2.:

Der Anregung wird nachgegeben. Die Eingriffsfläche wird dementsprechend erhöht, sodass sämtliche Abgrabungsflächen mit einbezogen sind. Allerdings ist durch die Aufnahme der textlichen Festsetzung 0.1.3.2, die eine Dachbegrünung auf 50 % der Dachflächen zwingend vorschreibt, eine wesentliche zusätzliche Minimierungsmaßnahme aufgenommen worden. Daher wird der Kompensationsfaktor im Gegenzug von 0,5 auf 0,45 verringert. Somit ergibt sich für den Planstand Entwurf ein veränderter Ausgleichsbedarf von 24.191 m<sup>2</sup>.

zu 3.:

Die Inhalte in den Artenlisten werden dementsprechend an die „Zahlheimer-Liste“ angepasst.

zu 4.:

Der Anregung wird nachgegeben. Der Antrag auf eine gesonderte Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG) wird von der Stadt Mainburg zeitnah gestellt.

zu 5.:

Der Anregung wird nachgegeben. Die Maßnahmen am Empfenbach werden als textliche Festsetzungen 0.2.5 aufgenommen, sowie weitere Maßnahmen nördlich des Bachlaufs (außerhalb des Geltungsbereichs) als Hinweis. Die geplanten Röhrichtbereiche dienen zugleich als Ausgleichsmaßnahme für die gesonderte Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG).

Entwicklungsziele und Entwicklungsdauer werden zum Planstand Entwurf exakt definiert. Dies wird auch für die Fl.-Nr. 917, Gemarkung Oberpindhart, in der Gemeinde Aiglsbach, im Sinne des gewünschten Gestaltungs- und Pflegekonzeptes erfolgen. Der textliche Hinweis 0.3.3 wird dementsprechend ergänzt. Hier werden auch Teilflächen der Fl.-Nrn. 764/2, 765, Gemarkung Oberempfenbach, mit 4.348 m<sup>2</sup> und eine 2.841 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Fl.-Nr. 1382, Gemarkung Appersdorf, in der Gemeinde Elsendorf, aufgenommen.

zu 6.:

Die Festsetzung eines Freiflächengestaltungsplans im Bebauungsplan ist rechtlich nicht haltbar. Daher hält die Stadt Mainburg an der Verankerung im textlichen Hinweis fest. Ein Freiflächengestaltungsplan kann von der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert werden.

zu 7.:

Die Formulierung ist bewusst gewählt, da das BauGB neben Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nur „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB kennt. Für die Wahrung der Anrechenbarkeit auf die GRZ-Berechnung ist die Festsetzung als private Grünfläche nicht zweckdienlich. Daher wurde bewusst die Alternative „Flächen zum Anpflanzen“ gewählt und die Herstellung als Magerwiese mit autochthoner Ansaat bzw. Heumulch konkretisiert. Somit ist nach Ansicht der Stadt Mainburg eine „sonstige Bepflanzung“ gegeben. Diese erfolgt über Ansaat bzw. Heumulchansaat. Das Planzeichen 13.4 wird wie folgt konkretisiert:  
„Private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – hier mager Grasfluren, Herstellen von Magerwiesen durch autochthone Ansaat bzw. Heumulchansaat“.

### 3.6 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, kommunale Abfallwirtschaft, vom 14.06.2016

Da eine strukturelle Gestaltung des Industriegebietes bisher nicht festgelegt wurde, wird vorsorglich Folgendes mitgeteilt:

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften wird darauf hingewiesen, dass Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden können, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist (z. B. bei Stichstraßen oder Sackgassen ohne ausreichende Wendemöglichkeit). Eine grundsätzliche Anfahrbarkeit der derzeit eingesetzten Müllfahrzeuge (3-achsig, 11 m Länge incl. Schüttung) nach Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen „RASt 06“ (ehem. EAE 85/95) ist zwingend erforderlich, ansonsten müssen die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereitgestellt werden. Zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen wird vorsorglich empfohlen, dort ausreichende Stellflächen für Müllgefäße zur Verfügung zu stellen bzw. zu errichten.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abfallwirtschaft, wird zur Kenntnis genommen. Der geplante Wendehammer ist mit 25 m Durchmesser ausreichend dimensioniert. Derzeit wird von einem großflächigen Industriebetrieb ausgegangen, so dass keine weiteren Stichstraßen entstehen. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

3.7 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Immissionsschutz, vom 14.06.2016

Der Bebauungsplan wird aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt. Geplant ist die Ausweisung eines Industriegebietes „GI Marzill“ zwischen den Ortschaften Unterempfenbach und Marzill. Die nächstgelegenen Siedlungsbereiche befinden sich ca. 300 m westlich (Gehöft Marzill) und ca. 500 m östlich (Unterempfenbach). Nördlich der geplanten Industriefläche ist ein Dachziegelwerk angesiedelt. Dieser Betrieb ist räumlich durch die Staatsstraße 2049 getrennt.

Der Standort für die Ausweisung eines Industriegebietes ist gut gewählt. Zur genaueren fachlichen Prüfung des Standortes sind jedoch noch einige Punkte im Bauleitplanverfahren zu klären, da Industriegebiete von immissionsschutzfachlicher Seite eine hohe Relevanz haben.

1. Lärmschutz

Wie bereits schon in der Begründung zum Bebauungsplan richtig erkannt, sind durch die Errichtung von Industriegebieten deutlich höhere Schallemissionen zu erwarten. Etwaige flächenbezogene Schalleistungspegel sind schon im Bebauungsplan als „Platzhalter“ vorgesehen.

Von fachlicher Seite ist die Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 für die Neuausweisung von Industriegebieten, wie im Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 vorgesehen, für diesen neuen Bebauungsplan notwendig. Dies gewährleistet eine geordnete Entwicklung des Schallschutzes. Hier ist es besonders wichtig, da schon bestehende Betriebe (z. B. Dachziegel Fa. Braas) auf die vorhandenen Immissionsorte einwirken.

Bei Vorlage der schalltechnischen Berechnungen kann dazu Stellung genommen werden. Die schalltechnischen Anforderungen sollten in den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden.

2. Anlagen nach der Störfallverordnung (12. BImSchV) bzw. Seveso III Richtlinie (2012/18/EU vom 4. Juli 2012)

Auf das Schreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr vom 30.12.2015 zur Umsetzung der Seveso III Richtlinie im öffentlichen Baurecht und im Straßen- und Wegerecht wird hingewiesen.

Im konkreten Fall bedeutet dies, dass durch die Aufstellung des Industriegebietes Betriebsbereiche nach der Seveso III Richtlinie / bzw. 12. BImSchV entstehen könnten.

Nach § 50 BImSchG ist es notwendig für bestimmte Nutzungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von Unfällen nach Seveso III Richtlinie hervorgerufene Auswirkungen auszuschließen oder zu vermeiden.

Eine Hilfestellung dafür bietet die Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, welche mit dem Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18)“ Abstandsempfehlungen und Bewertungsmethoden entwickelt. Auf Planungsebene wird sichergestellt, dass Flächen mit unverträglichen Nutzungen einander in einem angemessenen Abstand zugeordnet werden.

Bei Einhaltung oder Überschreitung der Abstandsempfehlungen kann im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass mit planerischen Mitteln hinreichend Vorsorge getroffen wurde, um die Auswirkungen von schweren Unfällen soweit wie möglich zu begrenzen und dem planerischen Schutzziel des § 50 BImSchG entsprochen wird. Der sich durch die Abstandsempfehlung ergebende Bereich ist nicht als von der Bebauung freizuhalten Fläche zu verstehen. Innerhalb dieser Abstände können weniger schutzbedürftige Gebiete/Nutzungen als die in § 50 Satz 1 BImSchG

genannten vorgesehen werden. Der Leitfaden enthält Empfehlungen, welche Gebiete, Nutzungen und/oder Objekte als schutzbedürftig im Sinne der Vorschrift einzustufen sind.

Von fachlicher Seite wird empfohlen eine textliche Festsetzung zum Immissionsschutz in Bezug auf Betriebsbereiche nach Störfallverordnung (12. BImSchV) bzw. Seveso III Richtlinie mit aufzunehmen, die wie folgt lauten könnte:

„Bei Errichtung von Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Störfallverordnung (12. BImSchV) fallen, sind Sicherheitsabstände im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu ermitteln. Eine Hilfestellung dafür bietet die Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Mit dem Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18)“ sollen dann Abstandsempfehlungen und Bewertungsmethoden entwickelt werden.“

3. **Eine alternative einfachere Lösung** wäre, die Errichtung von Betrieben, die unter die Störfallverordnung (12. BImSchV) fallen, aus dem Bebauungsplan auszuschließen.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Immissionsschutz, wird zur Kenntnis genommen.

zu 1.:

Der Anregung wird nachgegeben. Es wird ein schalltechnisches Gutachten beauftragt. Die Ergebnisse sind in den Planstand Entwurf einzuarbeiten, bevor die Auslegung bzw. Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

**- Mit 8 : 1 Stimmen -**

**Beschluss:**

zu 2.:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

**- Mit 8 : 1 Stimmen -**

**Beschluss:**

zu 3.:

Der Anregung wird nachgegeben. Die Unzulässigkeit von Betrieben, die unter die Störfallverordnung (12. BImSchV) fallen, wird unter Punkt 1.1 ergänzt.

3.8 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, städtebauliche Belange, vom 14.06.2016

Aus städtebaulicher Sicht wird die geplante Bebauungsplanaufstellung kritisch bewertet. Die starke Geländeneigung ist grundsätzlich für großflächige Industrieansiedlungen nicht geeignet. Abgrabungen bis 9,60 m bei gleichzeitigen Auffüllungen bis zu 2,00 m zeigen, dass sich die Planung zukünftig nicht in das vorhandene Landschaftsbild einfügen wird. Die Stadt Mainburg sollte überprüfen, ob eine kleinteilige Gewerbeansiedlung städtebaulich verträglicher im schwierigen Gelände realisiert werden kann.

**- Mit 8 : 1 Stimmen – (StR Pöppel)**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, städtebauliche Belange, wird zur Kenntnis genommen. Die Eintiefung des Geländes ist gewünscht, stellt diese zugleich auch eine Minimierung in Hinblick auf

das Landschaftsbild dar. Die Hallen „verschwinden optisch“ im Hangbereich. Darüber hinaus werden großflächige Randeingrünungen vorgesehen und auf der Hälfte der Dachflächen zwingend eine Dachbegrünung festgesetzt. In der Begründung unter Punkt 4.2 erfolgt eine ausführliche Standortprüfung, sowie im Umweltbericht eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf die Schutzgüter, auch auf das Landschaftsbild. Die Stadt Mainburg berücksichtigt bei ihrer Entscheidung insbesondere, dass dem Landschaftsbild eine sehr hohe Bedeutung beizumessen ist. Vor diesem Hintergrund und Bewusstsein, dass dem Belang des Landschaftsbildes eine wesentliche Bedeutung zukommt, hält die Stadt Mainburg gleichwohl an der Planung fest. Hierbei stützt sie sich auf folgende Erwägungen:

- Verkehrsgünstige Lage nahe Autobahnanschluss Mainburg (1,5 km entfernt).
- Es gilt, die Anforderungen der Atypik gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) zu lösen, d. h. ein Abrücken von den Siedlungsbereichen aufgrund der zu erwartenden erheblich störenden Gewerbebetriebe und zwingend über 3 ha große Betriebsgrundstücke. Die angeregte Kleinteiligkeit ist somit nicht möglich.
- Nutzen der Synergieeffekte v. a. durch Schaffung von Arbeitsplätzen in Wohnnähe und für Einpendler (Nähe Autobahn A 93) sowie Nähe zur Firma Braas, hierdurch attraktiver Standort für Industriebetriebe.
- Bebauung in einem landschaftlich bereits vorbelasteten Raum (großflächiges Industriegebiet unmittelbar nördlich gelegen, Kiesabbau im Süden).
- Singulär günstige Situation aus immissionstechnischer Sicht, d. h. ausreichende Entfernung zu Siedlungs- bzw. Wohngebieten, die eine Nutzung als Industriegebiet mit Tag- und Nachtbetrieb zulassen.
- Die fehlenden Alternativen an großflächigen und verkehrsgünstigen Industrieflächen im Stadtgebiet Mainburg.
- Durch die beabsichtigte Nutzung des Rohstoffes (Lehm, Kies und Sand) im Zuge der erforderlichen Abgrabungen im Rahmen der Erschließung wird auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden beachtet.

### 3.9 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Kreisbrandrat, vom 14.06.2016

#### 1. Allgemein

Es wird auf das IMS vom 20.08.2010 (Baurecht; Bauleitplanverfahren – Beteiligung der Brandschutzdienststellen) verwiesen. Demnach sind bei bauleitplanerischen Überlegungen insbesondere zu berücksichtigen:

- Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr,
- Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern mehr als acht Metern über Geländeoberfläche liegt, oder, falls nicht vorhanden, baulich über weitere Treppen (vgl. Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO),
- Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes,
- ausreichende Löschwasserversorgung,
- ausreichende Erschließung auch bei einem Feuerwehreinsatz,
- Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten hinsichtlich des Brandschutzes,
- wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich.

#### 2. Löschwasserversorgung

In den vorliegenden Unterlagen ist unter 8. Ver- und Entsorgung / Trink- und Brauchwasser die weitere Vorgehensweise zur Bemessung und Sicherstellung der benötigten Löschwasserversorgung beschrieben. Diese Angaben werden durch nachfolgende Hinweise ergänzt:

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird gebeten zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur

des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.

Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

### 3. Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr

Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AIIMBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten.

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

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Kreisbrandrat, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr werden in die Begründung aufgenommen.

#### 3.10 Schreiben des Landesbundes für Vogelschutz e. V. vom 15.05.2016

Aus den Unterlagen (Tabelle Flächenbilanz) geht hervor, dass ca. 3,8 ha bebaut werden sollen, der Ausgleich hierfür jedoch nur ca. 1 ha Aufwertungsfläche betragen soll. Dieser Ausgleich (nach Planungsunterlagen 18%) erscheint uns als deutlich zu gering. Der Planung können wir aus diesem Grund nicht zustimmen.

**- Mit 8 : 1 Stimmen – (StR Pöppel)**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz e. V. wird zur Kenntnis genommen. Die natur-schutzrechtlichen Ausgleichsflächen umfassen verschiedene Bereiche:

1. die Bepflanzung der Böschungsbereiche (öffentliche Grünflächen),
2. die Herstellung eines Schwarz-Erlen-Galeriewaldes am Empfenbach in einem 15 m breiten Streifen,
3. Maßnahmen am Empfenbach (Herstellen von Flachufern und Röhrichtbereichen), diese werden als textliche Festsetzungen 0.2.5 aufgenommen,
4. im Bereich der Fl.-Nr. 917, Gemarkung Oberpindhart (Gemeinde Aiglsbach), werden 6.861 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen zugeordnet. Diese werden im Sinne eines Gestaltungs- und Pflegekonzeptes konkretisiert.
5. Darüber hinaus werden Teilflächen der Fl.-Nr. 1382, Gemarkung Appersdorf (Gemeinde Elsendorf) und der Fl.-Nrn. 764/2 und 765, Gemarkung Oberempfenbach, zugeordnet.

Der Ausgleichsbedarf kann somit gedeckt werden. Der textliche Hinweis 0.3.3 wird dementsprechend ergänzt.

### 3.11 Schreiben des Staatlichen Bauamtes Landshut, Straßenbauverwaltung vom 24.05.2016

Grundsätzliche Stellungnahme:

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

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.  
-keine-
2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.  
Beim Staatlichen Bauamt Landshut bestehen für den Bereich der vorliegenden Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.
3. 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

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan eingehalten.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG 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 10 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 Bereich der freien Strecke der Staatsstraße 2049 von Abschnitt 480 Station 1,653 bis Abschnitt 480 Station 1,975.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: "Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der St 2049 sind nicht zulässig."

#### Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen

Durch die Ausweisung des Baugebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrs an der Straßenkreuzung bei Abschnitt 480 Station 2,26 der St 2049 zu rechnen. Eine Linksabbiegespur im Zuge der St 2049 ist an der Kreuzung bereits vorhanden.

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen jedoch so ausgebildet werden, 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. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Nach Art. 32 Abs. 1 BayStrWG hat die Kommune die Kosten der Änderung zu tragen. Über die Änderung der Kreuzung hat die Kommune rechtzeitig vor Baubeginn beim Staatlichen Bauamt den Abschluss einer Vereinbarung zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.

#### 4. 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).

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

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Landshut, Straßenbauverwaltung, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Bauverbotszone, werbenden oder sonstigen Hinweisschildern, Bäumen und Lärmschutzanlagen werden in die Begründung aufgenommen.

Es wird unter Punkt 0.1.9 der gewünschte Satz "Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der St 2049 sind nicht zulässig" aufgenommen.

Die Eckenausrundungen an der bestehenden Linksabbiegespur in die St 2049 werden durch ein Fachbüro überprüft und bei Bedarf ausgebaut. Diese sind allerdings nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung (Lage außerhalb des Geltungsbereiches).

Die Hinweise zu den Emissionen der St 2049 werden in die Begründung aufgenommen.

#### 3.12 Schreiben des Stadtbauamtes Mainburg vom 21.06.2016

1. Die vorhandene Braasstraße als Zufahrt zum GI hat eine Breite von 6 m. Eine Aufweitung für den Begegnungsverkehr von LKW's im Kurvenbereich wäre notwendig.
2. Die geplanten Bäume entlang der neuen Straße ragen aufgrund der geringen Breite des gepl. Grünstreifens von 3 m ins Lichtraumprofil.
3. Die im Punkt 13.4 der planlichen Festsetzungen dargestellten Flächen sind öffentlich oder privat?
4. Die Abwasserbeseitigung muss hergestellt werden. Das Schmutzwasser muss mittels Pumpe an die vorhandene Druckleitung angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser muss laut Festsetzung (Seite 12) versickert oder mittels Rückhalteeinrichtung gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden. Hier ist der Vorfluter entsprechend zu befestigen.
5. Es erfolgt keine Abgrenzung der öffentlichen und privaten Grünflächen. In den Festsetzungen (Seite 10) sind Zäune 4 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu führen. Wie erfolgen hier die Pflege oder Rückschnitte?
6. Soll die Beleuchtung bis zur St 2049 erfolgen?
7. Im Bebauungs- und Grünordnungsplan sind rund um den Wendebereich Stellplätze angeordnet. Hier erfolgen auch die Zufahrten zu den Parzellen. Ergibt dies keinen Konflikt?
8. Die Brücke über den Empfenbach sollte aufgrund der höheren Verkehrsbelastung auf evtl. Mängel kontrolliert werden.
9. Die Ausgleichsflächen für diese Maßnahmen sind in Oberpindhart und Mainburg. Wer führt zukünftig die Pflege durch?

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Stadtbauamtes Mainburg wird zur Kenntnis genommen.

zu 1.:

Die Aufweitung für den Begegnungsverkehr im Kurvenbereich der Braasstraße liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist somit nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Gleichwohl ist diese Aufweitung zweckmäßig und sinnvoll.

zu 2.:

Die zu pflanzenden Bäume werden als Straßenbäume, Hochstamm, 4xv, StU 20-25 festgesetzt. Somit ist die Wahrung des Lichtraumprofils gegeben. Die Bäume werden später auf mindestens 4 m Höhe aufgestatet.

zu 3.:

Das Planzeichen 13.4 wird wie folgt konkretisiert: „Private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – hier magere Grasfluren, Herstellen von Magerwiesen durch autochthone Ansaat bzw. Heumulchansaat“.

zu 4.:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Aussagen zu Art und Umfang der gedrosselten Niederschlagswassereinleitung in den Empfenbach erfolgen im Rahmen der zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. In diesem Zusammenhang ist dann auch die Ausbildung der Einleitungssituation in den Empfenbach zu definieren. Hierbei sind naturnahe Uferbefestigungen im Sinne der Ziele der Wasserrahmen-Richtlinie (WRRL) zu bevorzugen.

zu 5.:

Eine Abgrenzung der öffentlichen Grünflächen und privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einem Zaun ist nicht beabsichtigt. Die Zaunlinie sollte nach Möglichkeit an der Innenseite der privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geführt werden. Zur Pflege der Bepflanzungen ist auf der Berme eine Grünfahrt vorgesehen, die mit Planzeichen 13.4 näher konkretisiert ist.

zu 6.:

Dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Auch ist zu klären wie großflächig Beleuchtungen in der freien Landschaft erfolgen sollen, da damit auch immer ein Eingriff in Natur und Landschaft einhergeht (störende Lichtemissionen, Auswirkungen auf Insekten und Fledermäuse).

zu 7.:

Es sind keinerlei Stellplätze festgesetzt. Das Planzeichen 15.3 zeigt nur die grundsätzliche Zulässigkeit von privaten Erschließungsflächen und Stellplätzen auf (Angebotsplanung). Die Ausbildung der Einfahrtssituation und weiteren Erschließungsflächen / Stellplätze obliegt jeweils dem Investor / Bauwilligen / Gewerbebetrieb. Eine konkrete Lösung kann hier erst auf der Ebene der Baugenehmigung erfolgen.

zu 8:

Dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Gleichwohl ist eine Kontrolle der Brücke angebracht. Die Verkehrsbelastung ist durch den bestehenden Kiesabbau im Süden bereits jetzt stark vom Schwerlastverkehr geprägt.

zu 9.:

Die Pflege der öffentlichen Grünflächen und der Ausgleichsflächen ist grundsätzlich durch die Stadt Mainburg zu erbringen. Die Umlegung im Rahmen der Erschließungskosten ist zu prüfen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

### 3.13 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 13.06.2016

Zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes "GI Marzill" nehmen wir im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nachfolgend Stellung:

1. **Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete**  
 Der Vorhabensbereich ist an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen. Der Planungsbe-  
 reich kann durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertauer Gruppe angeschlossen  
 und langfristig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.  
 Der Vorhabensbereich liegt zwar außerhalb von Wasserschutzgebieten, aufgrund der Nähe zum  
 ca. 500 m südlich gelegenen Wasserschutzgebiet der Brunnen II und III der Wasserversorgung  
 Mainburg und den mit der Geländegestaltung verbundenen erheblichen Eingriffen in den Unter-  
 grund ist das Vorhaben problematisch zu bewerten. Zur Abschätzung der Auswirkungen auf den  
 Grundwasserleiter und die vorhandenen Deckschichten ist ein detailliertes hydrogeologisches Gut-  
 achten in Auftrag zu geben. Umfang und Ausgestaltung der erforderlichen Antragsunterlagen ergibt  
 sich aus den einschlägigen Richtlinien und Merkblättern. Bei Bedarf kann eine Abstimmung mit  
 unserem Haus erfolgen.
  
2. **Abwasserentsorgung, Gewässerschutz**  
 Gem. Begründung zum Bebauungsplan soll die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Das anfal-  
 lende Schmutzwasser ist zur kommunalen Kläranlage abzuleiten. Einleitungsmenge und Zusam-  
 mensetzung des abzuleitenden Schmutzwassers sind mit dem Betreiber der Kläranlage im Vorfeld  
 abzustimmen.  
 Nach der Begründung zum Bebauungsplan sollen die anfallenden Niederschlagswässer möglichst  
 dezentral versickert werden. Im Vorfeld ist eine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes  
 nachzuweisen. Bei unzureichender Möglichkeit einer Versickerung ist das unverschmutzte Nieder-  
 schlagswasser über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt dem Unterempfenbacher Bach zuzulei-  
 ten.  
 Die geplante Regenwasserrückhaltung im Nordosten des Baugebietes ist nach den vorliegenden  
 Bemessungsregeln (ATV-DVWK-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Re-  
 genwasser" und ATV-Arbeitsblatt A117) insbesondere im Hinblick auf sämtliche versiegelte Flä-  
 chen im Umgriff des Bebauungsplanes zu konzipieren. Dabei ist auch die Aufnahmefähigkeit des  
 Einleitungsgewässers nachzuweisen. Das Entwässerungskonzept ist frühzeitig mit dem Wasser-  
 wirtschaftsamt Landshut abzustimmen.  
 Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landratsamt Kelheim  
 zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis.
  
3. **Hinweise zur Bodenversiegelung und zu Bauvorhaben im Grundwasserbereich**  
 Wir schlagen vor, durch entsprechende Festlegungen die Bodenversiegelung auf das unumgängli-  
 che Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten, Gehwegen und Stellplätzen).  
 Ggf. wäre auch jeweils die Anwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Rasengittersteine, not-  
 falls Betonverbundsteine für Gehwege, Zufahrten) zu prüfen. Es ist jedoch hierbei zu beachten,  
 dass davon abweichend Niederschlagswasser von Gewerbegebietsflächen oder auch stark fre-  
 quantierten Parkplätzen - abhängig vom Verschrnutzungsgrad -wegen des Grundwasserschutzes  
 der Kanalisation und evtl. einer Abwasserbehandlung zuzuleiten ist.  
 Aufgrund der Topographie ist mit Hang- und Schichtwasseraustritten zu rechnen. Sofern Grund-  
 wasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drücken-  
 des Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser wird hingewie-  
 sen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.
  
4. **Gewässer**  
 Der Bebauungsplan grenzt im Norden unmittelbar an den Unterempfenbacher Bach, ein Gewässer  
 dritter Ordnung an, das Bestandteil der Risikokulisse der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie  
 (HWRM-RL) ist. Das dazu gehörige Überschwemmungsgebiet wurde bislang bis zur Mitte des  
 Grundstücks mit der Fl. Nr. 1288 ermittelt. Ein Grundstücksstreifen von mindestens 15 m gemes-  
 sen ab Böschungsoberkante ist frei von jeglicher Auffüllung zu halten. Die bestehende Geländehö-  
 he ist in diesem Bereich sowie im Bereich des geplanten Standorts für das Rückhaltebecken im  
 Nordosten, d.h. bis etwa auf Höhe des Geländeschnitts A-A, unbedingt beizubehalten.  
 Das Gelände weist eine Neigung in Richtung Norden auf. Bei Schneeschmelze oder Starkregen ist  
 mit oberflächlich abfließendem Wasser zu rechnen; entlang der westlichen und südlichen Grenze  
 des Geltungsbereichs empfehlen wir entsprechende Schutzeinrichtungen (Ableitungsgräben mit  
 Wall und Rückhaltung) zur kontrollierten Ableitung. Das Niederschlagswasser darf nicht zum Nach-  
 teil Dritter ab-/ umgeleitet werden.

6. 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.
7. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen  
Wegen der evtl. Ansiedlung von Handwerks- bzw. Industriebetrieben empfehlen wir in den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes auch auf die wasserrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten, insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 WHG) sowie für das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation, hinzuweisen.
8. Abbau, Geländemodellierung  
Sofern für die geplante Auffüllung ausschließlich inertes, unbelastetes Material aus dem Baugebiet selbst verwendet wird, kann auf eine Grundwasserüberwachung verzichtet werden.
9. Sofern Fremdmaterial (d.h. nicht aus dem Baugebiet) für Auffüllungen verwendet werden soll, ist eine Grundwasserüberwachung (Errichtung von Grundwassermessstellen) erforderlich. Die Massenbewegungen sind zu dokumentieren und dem Landratsamt und unserem Haus vorzulegen (Verbleib Aushub, Herkunft Auffüllmaterial).

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen.

zu 1.:

Es wird ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Wesentliche Inhalte, die gefordert werden, sind:

- Baugrunderkundung (liegt in Teilen bereits vor),
- Entwässerung und Niederschlagswasserbeseitigung inklusive Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in den Vorfluter, sofern keine Versickerung möglich, d. h. Aufzeigen von Lösungsmöglichkeiten,
- Aussagen zur Gründung der Bauwerke (Anmerkung: erst auf Baugenehmigungsebene möglich),
- Definition der Abgrabungstiefen (diese sind im Rahmen der Bauleitplanung bereits vorgegeben).

Insgesamt soll eine Zusammenstellung der oben genannten Punkte erstellt werden und diese durch einen Hydrogeologen beurteilt werden. Berechnungen sind auf der Ebene der Bauleitplanung noch nicht erforderlich.

zu 2.:

Die Sickerfähigkeit des Untergrundes wird geprüft. Die vorliegenden Bemessungsregeln werden beachtet. Das Entwässerungskonzept kann erst auf der Ebene der Baugenehmigung mit ausreichender Konkretheit erstellt werden. Auf eine zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis wird im Rahmen der Begründung hingewiesen.

zu 3.:

Die Hinweise zur Bodenversiegelung und zu Bauvorhaben im Grundwasserbereich werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet und umgesetzt. Diese werden in die Begründung aufgenommen. Durch die textliche Festsetzung 0.2.2.1 ist die Anwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellflächen zwingend vorgegeben. Darüber hinaus wird mittels textlicher Festsetzung 0.1.3.2 eine Dachbegrünung auf 50 % der Dachflächen als zwingend vorgeschrieben neu aufgenommen.

zu 4.:

Die Aussagen zum Empfenbach werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet und umgesetzt. Die konkreten Planungsmaßnahmen können erst auf der Ebene der Baugenehmigung mit ausreichender Konkretheit erstellt werden. Auf eine zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis wird im Rahmen der Begründung hingewiesen.

Die Aussagen zu oberflächlich abfließendem Wasser am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches können innerhalb des vorgesehenen 5 m breiten Streifens zwischen Geltungsbereichsgrenze und Oberkante Böschung umgesetzt werden. Es wird am Außenrand ein bis zu 0,5 m tiefer

und 1 m breiter Grabenlauf vorgesehen. Zwischen Grabenlauf und Böschungsoberkante wird ein ergänzender Erdwall von 0,5 m vorgesehen. Beide Maßnahmen liegen am West- und Südrand innerhalb der flächigen Bepflanzungen, die weitere Ableitung des oberflächigen abfließenden Wassers zum Empfenbach erfolgt am Ostrand als Grabenlauf am Böschungsfuß in der 6 m breiten privaten Grünfläche. Hierzu wird die textliche Festsetzung 0.1.7.2 neu eingeführt: „Am West- und Südrand des Geltungsbereiches, innerhalb der flächigen Gehölzpflanzungen (siehe Ziffer 9.1), ist ein 0,5 m tiefer und 1 m breiter Grabenlauf vorzusehen. Zwischen diesem und der Böschungskante ist ein ergänzender Erdwall von bis zu 0,5 m Höhe herzustellen.“ Weiterhin wird das Planzeichen 15.8 ergänzt: Grabenlauf, zeitweilig trocken fallend, zur Ableitung des oberflächigen abfließenden Wassers zum Empfenbach.

Die Aussagen zu den Punkten 6 (Altlasten), 7 (wassergefährdende Stoffe), 8 (Abbau) und 9 (Fremdmaterial) werden in die Begründung aufgenommen. Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster wird nochmals überprüft.

### 3.14 Schreiben des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Hallertau vom 16.06.2016

Die Wasserleitung wird eine Länge von ca. 500 m haben. Wer trägt hierzu die Kosten?

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Hallertau wird zur Kenntnis genommen. Die Herstellung der öffentlichen Wasserversorgungsleitung zählt zu den Erschließungsmaßnahmen. Die Kosten hat grundsätzlich die Stadt bzw. der Erschließungsträger zu tragen.