

Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE Auhof", Änderung mit Deckbl.-Nr. 2;
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Benachrichtigung der Öffentlichkeit erfolgte über die Durchführung der öffentlichen Auslegung und fand im Zeitraum vom 20.11.2019 - bis 20.12.2019 statt. Ebenso wurde am 12.12.2019 ein Bürgertermin abgehalten. In dem Zusammenhang wurden keine Anregungen bzw. Einwände vorgebracht.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 12.11.2019 bis 12.12.2019 statt. Insgesamt wurden 23 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Erdgas Südbayern GmbH
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz e. V.
- Staatliches Bauamt Landshut
- Stadt Mainburg
- TB Markert

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg (12.11.2019)
- Regierung von Niederbayern (21.11.2019)
- Regionaler Planungsverband Landshut (21.11.2019)
- Polizeiinspektion Mainburg (19.11.2019)
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg (25.11.2019)
- IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim (12.12.2019)
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (12.12.2019)
- Landratsamt Kelheim, Kreisbrandrat (17.12.2019)
- Landratsamt Kelheim, Verkehrsrecht (17.12.2019)

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Schreiben vom 26.11.2019

Vom o.g. Planungsvorhaben sind augenscheinlich keine landwirtschaftlichen Belange betroffen, solange es sich analog der Karte und Beschreibung um die Fl.-Nr. 1689 in der Gemarkung Steinbach handelt.

In der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE-Auhof“, Deckblatt Nr. 2 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO, Vorentwurf vom 05.11.2019 wird unter A.3 mehrfach fälschlicher Weise die Gemarkung Mainburg genannt.

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des AELF wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise bezüglich der Gemarkung werden bei der weiteren Planung beachtet und redaktionell angepasst.

3.2 Energienetze Bayern GmbH vom 12.11.2019

Für das o. g. Verfahren bestehen keine Einwände.

Übersichtsplan der Gasleitung wurde als Anhang beigefügt.

Wenn die Maßnahme unsere Hochdruckleitung tangiert, müssen sämtliche Schutzmaßnahmen beachtet werden.

Schutzmaßnahmen Hochdruckleitung:

Gasleitungen wurden zur Sicherung ihres Bestandes in einem Schutzstreifen verlegt. Im Schutzstreifen dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Der Schutzstreifen darf nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden. So ist u. a. das Einrichten von Dauerstellplätzen (Campingwagen, Container) sowie das Lagern von Silage und schwer zu transportierenden Materialien unzulässig.

Vor Baubeginn ist die ENB rechtzeitig zu informieren und eine Gasleitungseinweisung ist einzuholen.

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die Schutzmaßnahmen werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Die ENB wird rechtzeitig informiert.

3.3 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 12.11.2019

Der oben genannte Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „GE-Auhof“, DB-Nr. 2 in Mainburg ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 12.11.2019 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 20.12.2019 die Stellungnahme bezüglich des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „GE-Auhof“.

Wasserversorgung

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str. 6, 84072 Au i. d. Hallertau, Tel. 08752 868590, E-Mail: info@zvwv-hallertau.de Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 200 PVC im Flurstück 1689 der Stadt Mainburg (siehe beiliegenden Plan) mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Da bereits ein Grundstücksanschluss für das Flurstück 1689 vorhanden ist, muss für jeden weiteren Grundstücksanschluss eine Sondervereinbarung abgeschlossen werden. Die Kosten im öffentlichen und privaten Grund sind vom Eigentümer für den zusätzlichen Grundstücksanschluss vollständig zu tragen.

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

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

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

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

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

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Bahnhofstraße“ stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 1685 mit 20,00 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 1 von der Stadt zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten

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

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

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „GE-Auhof“ eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Zweckverband Wasserversorgung Hallertau wird zur Kenntnis genommen.

Nach Abschluss von Kanalarbeiten wird die Aufmaß-Skizze dem Zweckverband übersendet. Die Richtlinien werden befolgt. Die Stadt Mainburg informiert den Zweckverband über die Erschließungsplanung und anderen Ausführungsterminen.

3.4 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 16.12.2019

Vielen Dank für die Information. Das Schreiben des Ing. Büro Huber ist am 12.11.2019 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümer und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Südlich der Industriestraße verlaufen 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.

Es befinden sich außerdem stillgelegte Telekom-Linien im Bereich der Parkplätze, die bei Bedarf entfernt werden können (im Plan rot angekreuzt).

Die Adress-Angabe in Ihrer Begründung unter A.6.8 ist nicht mehr korrekt. Die richtige Adresse entnehmen Sie bitte unserem Briefkopf.

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

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Es werden alle Beteiligten hingewiesen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass die Bestandslinien nicht verändert werden müssen oder beschädigt werden. Bei Bedarf wird sich mit der Deutschen Telekom GmbH darüber beraten, ob und wie die stillgelegten Telekom-Linien entfernt werden. Die Adress-Angabe in der Begründung wird korrigiert. Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ wird beachtet, damit es zu keiner Beeinträchtigung der Bestandslinien durch gepflanzte Bäume kommt.

3.5 Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 17.12.2019

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans geben wir folgende fachlichen Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

1. Abwasserbeseitigung

Laut Begründung A.6.5 soll das unverschmutzte Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich vor Ort versickert oder einem Vorfluter zugeleitet werden. Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds werden nicht getroffen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich in den Untergrund oder die Abens existiert unseres Wissens nach nicht.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich untersucht werden.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der Flächen aufzustellen. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. Die notwendigen Rückhalte- und/oder Sickerflächen sollten im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB). Wir empfehlen eine frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

2. Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Der Geltungsbereich tangiert ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten: Er ist vom Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQextrem = HQ1000) der Abens geringfügig betroffen. Es besteht eine nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB.

Die in der Regel erforderlichen Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG) sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da lediglich eine kleine Fläche berührt wird und hier keine Bauflächen ausgewiesen werden.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Abwasserbeseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers wird sich im Zuge der Ausführung des Bauvorhabens mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut in Kontakt gesetzt. Da durch die neue Planung keine weitere Versiegelung stattfindet und die Bestandsfläche bereits jetzt fast komplett versiegelt ist, wird sich um eine wasserrechtliche Erlaubnis vor Beginn des Bauaktes gekümmert. Die HQ Extrem Linie wurde redaktionell in den Bebauungsplan ergänzt.

3.5 Landratsamt Kelheim vom 17.12.2019

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Selbstverständlich kann es durch die jahrzehntelange Nutzung auf dem Grundstück punktuell zu Schadstoffverunreinigungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Belange des Wasserrechts

O. g. Planung tangiert weder ein festgesetztes/vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (§ 78 Abs. 1 i. V. m. Abs. 8 WHG) noch ein Wasserschutzgebiet.

Wasserrechtlich ist insoweit nichts veranlasst.

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

Wir weisen zudem darauf hin, dass die Planung nicht, wie in der Begründung angeführt, die Fl.-Nr. 1689 der Gemarkung Mainburg, sondern die Fl.-Nr. 1689 der Gemarkung Steinbach betrifft.

Belange des Städtebaus

Aus städtebaulicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit der vorgelegten Planung. Der untere Bezugspunkt für die Festlegung der Wandhöhe sollte eindeutig definiert werden.

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht- bestehen für die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Folgende Anmerkung:

Das überplante Grundstück mit der Flurnummer 1689 liegt nicht wie in der Begründung angegeben in der Gemarkung Mainburg, sondern in der Gemarkung Steinbach. Die Festsetzung (Ziffer 6) ...Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung. ... steht u. U. im Widerspruch zur Ziffer 4, dass die Nachbargrenze bis 20 % der Länge bebaut werden kann. Eine abstandsflächenfreie Grenzbebauung ist in der BayBO klar geregelt. Auch in der Begründung wird nur kurz auf diese Problematik eingegangen (Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten).

Die Festsetzung (Ziffer 4 Satz 2): Ein Grenzanbau mit diesen geplanten Festsetzungen würde im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden und kann nicht in beiderseitigem Einverständnis für zulässig erklärt werden, auch nicht ausnahmsweise.

Laut § 22 Abs. 1 BauNVO kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen bestimmt die offene und die geschlossene Bauweise für ein einzelnes Grundstück. Bei der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude mit Brandwänden auf den

seitlichen Nachbargrenzen errichtet. Dies erscheint aufgrund der festgesetzten Baugrenzen gar nicht möglich.

Belange des Immissionsschutzes

Durch Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Auhof“ durch Deckblatt Nr. 2 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung des ansässigen Unternehmens Wolf geschaffen werden. Konkreter Anlass ist die Absicht zur Errichtung eines Entwicklungszentrums.

Da es sich um ein Deckblatt handelt, dem ein konkretes Vorhaben zu Grunde liegt, wird aus immissionschutzfachlicher Sicht empfohlen, auch die Bauleitplanung vorhabenbezogen zu gestalten. Dieses Vorgehen bringt den Vorteil, dass der Aufwand für die schalltechnische Prüfung des Unterfangens reduziert werden kann, indem die Anlagengeräusche, ausgehend von den nördlich und südlich gelegenen Betriebsstätten der Firma Wolf, nicht berücksichtigt werden müssen, und auch eigene Immissionsorte auf den nördlich und südlich gelegenen Grundstücken nicht zu beachten sind.

Unter der Maßgabe, dass es sich um eine vorhabenbezogene Bauleitplanung handelt, ist zur immissionschutzfachlichen Prüfung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, welches die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit der umgebenden Nutzung (ohne Firma Wolf) sicherstellt.

Zum einen ist nachzuweisen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächsten Immissionsorten durch die Gesamtgeräuschbelastung (Vorbelastung und geplantes Entwicklungszentrum) nicht überschritten werden. Die nächsten Immissionsorte stellen die Büronutzung östlich auf den Flur-Nr. 1689/8 und westlich Fl.1686/1, das unbebaute Gewerbegrundstück westlich auf Flur Nr. 1690/6 sowie die Wohnnutzung auf den Flur-Nr. 1670, 1689/16 (beide südlich), 1692/7 (westlich) und 151/40 (östlich in Sandelzhausen) dar. Zum anderen muss gewährleistet sein, dass der Schutzanspruch der entstehenden Immissionsorte im Entwicklungszentrum (Büroräume) gegeben ist. Hier ist der einwirkende Gewerbelärm, ausgehend von den westlich gelegenen Gewerbegebieten, der westlich gelegenen Nutzung auf Flur-Nr. 1686/1 sowie der östlichen Gewerbenutzung auf der Flur-Nr. 1689/8, zu betrachten.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Umweltbericht 1.2:

Die Formulierung „Durch zusätzliche Grünflächen wird die Rodung der straßenbegleitenden Bäume kompensiert“ kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht bestätigt werden. Gemäß Planung werden 23 Bäume im Alter von 25-30 Jahren gefällt, aber lediglich sechs Neupflanzungen vorgenommen. Vier festgesetzte Bäume im Südwesten sind bereits Bestand. Da lediglich ein Viertel der Bäume ersetzt wird, kann nicht von einer ausreichenden Kompensation gesprochen werden.

2. Umweltbericht 1.3:

Fl.-Nr.1689, Gemarkung Mainburg, ist nicht korrekt.
Gemarkung Steinbach.

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

Belange des staatlichen Abfallrechtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird angepasst. Bodenverunreinigungen werden dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht gemeldet.

Belange des Wasserrechtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Wasserwirtschaftsamt wird bei der Wasserbeseitigung im Zuge des Bauakts mit möglichen Lösungsvorschlägen beteiligt.

Die falsche Gemarkung wird redaktionell geändert.

Belange des Städtebaus:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung und die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden angepasst. Die Wandhöhe wird nach Art. 6 BayBO definiert.

Belange des Bauplanungsrechts:

Der Passus der Nebengebäude und Garagen wird aus dem Bebauungsplan genommen, da keine vorhanden und geplant sind.

Es wird die geschlossene Bauweise festgeschrieben, da das Entwicklungszentrum eine Länge von 50 m überschreitet.

Belange des Immissionsschutzes:

Die Hinweise des Immissionsschutzes werden zur Kenntnis genommen und gefolgt.

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten beantragt, welches der Begründung beigefügt wird.

Belange des Naturschutzes:

Da von den 23 zu rodenden Bäumen nur 8 Bäume innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt werden können, wäre es aus ökologischer Sicht sinnvoll, die fehlenden 15 Bäume innerhalb des Gebiets der Fa. Wolf zu ersetzen.

Sollte dies nicht möglich sein, könnte nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt die Ersatzpflanzung auch im Stadtgebiet der Stadt Mainburg erfolgen.

Eine rechtliche Verpflichtung für Ersatzmaßnahmen besteht nicht, jedoch wäre es sinnvoll, aus naturschutzfachlicher Sicht einen Ersatz für die zu rodenden Bäume zu erbringen.