

Sitzung: 09.02.2022 Bau- und Umweltausschuss

TOP 1

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "GE Auhof" mit Deckbl.-Nr. 3;  
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

### **Beschluss:**

#### I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Benachrichtigung der Öffentlichkeit erfolgte über die Durchführung der öffentlichen Auslegung und fand im Zeitraum vom 17.12.2021 bis 28.01.2022 statt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

#### II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 08.12.2021 bis 28.01.2022 statt. Insgesamt wurden 22 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

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

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauerverband
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Erdgas Südbayern GmbH
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz e.V.
- Telekom Deutschland GmbH

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

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

- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg (09.12.2021)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (13.12.2021)
- Polizeiinspektion Mainburg (16.12.2021)
- Gemeinde Rudelzhausen (14.12.2021)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (14.01.2022)
- IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim (26.01.2022)
- Regionaler Planungsverband (27.01.2022)

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

###### 3.1 Energienetze Bayern (08.12.2021)

Bitte beachten Sie unser Schreiben v. 27.05.2020 bzw. die Stellungnahme am 12.11.2019.

###### Energienetze Bayern GmbH vom 27.05.2020

Bitte beachten Sie die Stellungnahme vom 12.11.2019.

Stellungnahme 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 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahmen werden beachtet und wurden ausreichend behandelt.

3.2 Bayernwerk Netz (08.12.2021)

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der ungehinderte Zugang sowie die ungehinderte Zufahrt zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen, z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

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 uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

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 (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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

Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

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

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

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

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden beachtet.

3.3. Staatliches Bauamt Landshut (15.12.2021)

Das Staatliche Bauamt Landshut nimmt zu der oben genannten Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamts Landshut keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

-keine-

2.3 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 o. g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

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

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan dargestellt.

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. 6 Nr. 9 BauGB).

#### Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über die untergeordnete Industriestraße vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m § 8 und § 8 a Abs. 1 FStrG).

#### Sichtflächen

Die in den Plan einzutragenden Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3,0 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 110 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (§ 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL).

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,

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

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

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Die Hinweise werden beachtet.

### 3.4 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau (19.01.2022)

Die oben genannte Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Auhof“ mit DB-Nr. 3 in Mainburg ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 08.12.2021 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 28.01.2022 die Stellungnahme der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Auhof“ mit DB-Nr. 3 in Mainburg.

#### Wasserversorgung

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

Die vorhandene Versorgungsleitung AZ DN 250, die durch folgende Flurstücke 1689, 1689/5 der Gemarkung Steinbach verläuft (siehe beiliegenden Plan) ist mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau gesichert. Eine Änderung des bisherigen Leitungsverlaufes (Umlegung der Bestandsleitung) wird nur bei Kostenübernahme der vollständig anfallenden Kosten durchgeführt. Hierzu ist der Abschluss einer Sondervereinbarung mit dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau notwendig.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 200 AZ im Flurstück 1689 der Gemarkung Steinbach (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Der Mindestdruck laut technischem Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung.

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

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

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

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

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

#### Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Auhof“ mit DB-Nr. 3 in Mainburg, stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 1689 mit 25 l/s, mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar, sowie über mindestens 2

Stunden, zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 6 von der Stadt zu tragen.

#### Erschließung und Erschließungskosten

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

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

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung über die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Auhof“ mit DB-Nr. 3 in Mainburg“ eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Die Hinweise werden beachtet.

#### 3.5 Landratsamt Kelheim (24.01.2022)

Wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

#### Keine Bedenken

Von Seiten des Straßenverkehrsrechts, des kommunalen Abfallrechts und des Kreisbrandrates werden keine Bedenken vorgebracht.

#### Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf einzelnen Flächen punktuell oder kleinflächig zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.

#### Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen fachliche Bedenken gegen die Planung. Im vorliegenden Deckblatt werden die ohnehin schon stark zurückgenommenen Grünflächen und Baumstandorte (zuletzt im Zuge des Deckblatts 2) nunmehr auf ein Minimum reduziert. Es verbleiben lediglich vorhandene Gehölze im Süden des Geltungsbereichs, die aufgrund beengter Platzverhältnisse zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenze nur sehr eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten haben.

Im Gegenzug werden im Gebiet Wandhöhen von 22 Meter zugelassen.

Diese Regelungen haben negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

In der Begründung erscheint das Wort „Grünordnung“ ausschließlich in der Kopfzeile.

Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Thema erfolgte nicht.

Trotzdem enthält der Bebauungsplan zahlreiche und umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung. Angesichts der geplanten Änderungen und der Bestandssituation sind deren Sinn sowie deren Umset-

zungsmöglichkeiten allerdings mehr als fraglich.

Hier einzelne Beispiele:

- Pflanzenliste:  
Die Planung enthält zwar eine Liste mit 20 verschiedenen Gehölzarten und eine Vorgabe zur Verwendung autochthonem Pflanzguts, allerdings überhaupt keine Grünflächen für Neupflanzungen.
- Schutz des Oberbodens:  
Die Fläche ist bereits weitestgehend versiegelt. Dies steht auch so in der Begründung (A3.4). Zu schützender Oberboden ist praktisch nicht mehr vorhanden.
- Begrenzung der Flächenversiegelung:  
Wie oben beschrieben, ist die Fläche bereits weitestgehend versiegelt. Möglichkeiten zum Einsatz versickerungsfähiger Beläge sind daher nicht erkennbar.
- Baumpflanzungen auf dem Grundstück:  
Pro 1.000 qm Grundstücksfläche soll ein Laubbaum gepflanzt werden. Trotz der sehr konservativen Festsetzung wären dies 25 Bäume. Die Planung legt allerdings nahe, dass eher gepflanzte Bäume entfallen, als dass neue gepflanzt werden könnten. Im Deckblatt 3 werden weitere Grünflächen gestrichen, allerdings keine neuen ausgewiesen.

Begrüßenswert wäre allerdings, wenn seitens der Stadt Mainburg und des Vorhabenträgers tatsächlich eine Reduzierung der aktuellen Versiegelung und eine Durchgrünung des Gebiets angestrebt würde. Dazu finden sich aber in der Planung bislang keine Hinweise.

#### Belange des Immissionsschutzes

Die Fachstelle Technischer Immissionsschutz nimmt zu o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Geplant ist die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Auhof“ durch Deckblatt Nr. 3 durch die Stadt Mainburg. Mit der Planung soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur weiteren Entwicklung einer ansässigen Firma an diesem Standort geschaffen werden.

Bereits mit Deckblatt Nr. 2 wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Forschungs- und Entwicklungszentrums geschaffen. Die schalltechnische Verträglichkeit der Planung wurde mittels eines Schallgutachtens des Fachbüros Hock & Partner Sachverständige, Bericht vom 06.05.2020, Projekt: MBG-5319-01, geprüft.

Deckblatt Nr. 3 soll nun eine geänderte Planung berücksichtigen. Laut Auskunft durch Herrn Herrmann, Planungsbüro Huber, Email vom 19.10.2021, soll ein Besucherzentrum mit Empfang, Showroom, Café, Konferenz-, Schulungs-, Praxis- und Büroräumen errichtet werden. Weitere Informationen liegen der Fachstelle nicht vor. Der Bauleitplanung wurde das bereits im Rahmen des Deckblatts Nr. 2 angefertigte Schallgutachten beigelegt. Laut Herrn Herrmann werde für die neue Planung kein aktualisiertes Gutachten für erforderlich gehalten.

Die Fachstelle hat Herrn Herrmann mit Email vom 19.10.2021 mitgeteilt, dass das vorliegende Gutachten ausreichend auf die neue Planung übertragbar sein muss. Dies sollte in der Bauleitplanung entsprechend dargestellt werden.

In den Planungsunterlagen wird nicht näher auf das konkrete Vorhaben eingegangen. Die Lage der zukünftig geplanten Gebäude, der Schallquellen sowie der Umfang schallrelevanter Tätigkeiten sind nicht bekannt. Es ist festzustellen, dass der Geltungsbereich des gegenständlichen Deckblatts Nr. 3 im Vergleich zu Deckblatt Nr. 2 Richtung Süden erweitert wird. Schalltechnisch relevante Auswirkungen auf die bereits geprüften und ggf. neu zu berücksichtigenden Immissionsorte können nicht ausgeschlossen werden. Die Eignung des Gutachtens kann daher nicht eindeutig geprüft werden. Es wird gebeten, die Übertragbarkeit des Gutachtens ausreichend begründet darzustellen bzw. das Gutachten an die neue Planung anzupassen. Ansonsten wäre die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

#### Belange des Städtebaus

Grundsätzlich besteht aus Sicht des Sachgebietes 42 mit der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanänderung Einverständnis. Im weiteren Verfahren ist folgender Sachverhalt zu berücksichtigen:

Die Festsetzung der Wandhöhe ist zu ergänzen. Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses wird als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe festgesetzt. Zur eindeutigen Bestimmung der Wandhöhe ist die Lage der Oberkante Fertigfußboden auf einen weiteren Bezugspunkt über Normal Null bzw. im Bezug zum natürlichen Gelände festzusetzen.

#### Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 - Bauleitplanung, Bauordnung, Raumordnung und Regionalplanung - bestehen für die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Folgende Anmerkung:

Die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl von 2,8 liegt deutlich über der nach § 17 BauNVO bestimmten Obergrenze von 2,4. Eine städtebauliche Begründung dazu fehlt und sollte in der Begründung noch abgearbeitet werden.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Belange des staatlichen Abfallrechts:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### Belange des Naturschutzes:

Da es sich um ein fast vollständig versiegeltes Grundstück handelt und dies auch bereits zur Deckblattänderung Nr. 2 der Fall war, wurde damals mit der unteren Naturschutzbehörde vereinbart, die Ersatzpflanzungen auch im Stadtgebiet der Stadt Mainburg zu verwirklichen. Bei detaillierten Plänen bzgl. der Entwicklung des Geländes wird dies nach Rücksprache mit der Stadt erfolgen. Für jedes Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Da zum derzeitigen Zeitpunkt die Ausmaße und Form der geplanten Gebäude nicht bekannt sind, wird festgesetzt, dass ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich ist. Die Wandhöhe von 22,00 m ist bereits in Deckblatt 2 festgesetzt. Die Pflanzenliste ist ein Hinweis für die Verwendung der möglichen Pflanzenarten bei der Aufstellung des Freiflächengestaltungsplans. Die Festlegung der Belagsflächen und Pflanzflächen ist Bestandteil des Freiflächengestaltungsplans. Da es sich hier um ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet mit einer dichten Bebauung handelt, ist eine Reduzierung der aktuellen Versiegelung nicht das Ziel der Deckblattänderung und der Wille der Stadt. Durch diese Deckblattänderung entsteht keine Verschlechterung in Bezug auf das Landschaftsbild und in Bezug auf versiegelte Flächen. Sinnvoll ist es, auf bereits bestehende und ausgewiesene Gewerbeflächen eine Verdichtung zu vollziehen. Dadurch wird verhindert, dass bisher nicht berührte landwirtschaftliche Flächen in Außenbereichen zusätzlich in Anspruch genommen werden müssen.

#### Belange des Immissionsschutzes:

Da noch keine finalen Pläne der Entwicklung des Werksgeländes der Firma Wolf vorliegen, kann das Gutachten erst angepasst bzw. erstellt werden, wenn es zum Baugenehmigungsverfahren kommt.

#### Belange des Städtebaus:

Die Wandhöhe wird sich auf das natürliche Gelände beziehen. Dies wird redaktionell angepasst.

#### Belange des Bauplanungsrechts:

Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl in der Baunutzungsverordnung gelten nach der Gesetzesregelung als Richtwerte und nicht als Obergrenzen. Eine Überschreitung ist aufgrund der Größe der Firma Wolf notwendig. Eine redaktionelle Ergänzung der Begründung erfolgt.

### 3.6 Regierung von Niederbayern (26.01.2022)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „GE-Auhof“ mit Deckblatt Nr. 2, um verschiedene Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes anzupassen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Die Hinweise werden beachtet.

3.7 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (26.01.2022)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.12.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Die Hinweise werden beachtet.

3.8 Wasserwirtschaftsamt Landshut (28.01.2022)

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.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, bevorzugt über den belebten Oberboden in Mulden.

Der Planungsbereich ist fast vollständig versiegelt. Potenziale der Entsiegelung und Integration von Versickerungsmulden sollten in der Entwässerungsplanung ermittelt und berücksichtigt werden.

Wir empfehlen eine frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns.

2. Wasserhaushalt / Klimaanpassung / Gründach

Wir empfehlen die verbindliche Festsetzung von Gründächern. Diese wirken sich aufgrund der Wasserrückhaltung und damit Verringerung der Abflussmenge sowie der Förderung der Verdunstung positiv auf den Wasserhaushalt und das örtliche Klima aus. Mit einem Gründach lassen sich bis zu 70 % des anfallenden Niederschlagswassers zurückhalten!

Zudem sprechen ökologische Aspekte für die Anlage von Gründächern:  
Es werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Gründächer dienen der Anpassung an den Klimawandel und tragen damit den Vorgaben des § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Entwässerungskonzept wird im Zuge der Baueingabe abgesprochen, da noch keine detaillierte Planung vorliegt.

Ein Gründach wird nicht verbindlich festgesetzt, nur empfohlen.