

Sitzung: 06.03.2024 Bau- und Umweltausschuss

TOP 1

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE Auhof-Südwest neu - Erweiterung" mit Deckbl.-Nr. 2;
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der 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 20.12.2023 bis 31.01.2024 statt.

1. Bürgertermin am 23.01.2024

Protokoll:

1. Bgm. Fichtner begrüßt die Anwesenden Bürger.

Der **Planer** stellt das geplante Projekt vor. Es werden bei diesem Vorhaben sehr große Baugrenzen vorgesehen. Die Wandhöhe wurde auf 22 m auf der kompletten Fläche erhöht. Von Seiten des Landratsamtes wurden wegen der geplanten Wandhöhe keine Bedenken geäußert. Man habe im Bebauungsplan auch Einrichtungen für soziale Zwecke erlaubt, damit dort im Betrieb ein Kindergarten entstehen könne. Wohnungen seien vom Investor nicht vorgesehen.

Bürger 1 fragt nach, wie groß der Kindergarten geplant sei.

Die **Investorin** antwortet, dass ein zweigruppiger Kindergarten entstehen solle. Dieser werde aber komplett in den Gebäudekomplex integriert.

Der **Investor** erklärt den anwesenden Bürgern die geplanten Gebäude und die vorgesehene Nutzung.

1. Bgm. Fichtner bedankt sich bei den Anwesenden und beendet den Termin zur Öffentlichkeitsbeteiligung um 17:16 Uhr.

2. Stellungnahme Bürger mit Schreiben vom 31.01.2024

Hiermit nehme ich zu den veröffentlichten Planungsunterlagen „GE Auhof-Südwest neu - Erweiterung“ fristgerecht Stellung wie folgt:

1.) Falsches Verfahren

Eine Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Auhof Südwest neu - Erweiterung“ mit Deckblatt Nr. 2 ist nicht im beschleunigten Verfahren gem. 5 13a BauGB möglich.

Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß 5 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen.

Der Zweck von 5 13a BauGB soll u.a. den Verzicht auf Erweiterungen der äußeren Grenzen vorhandener Siedlungsbereiche bewirken.

Die in 5 13a Abs. 1 S.1 BauGB benannten Maßnahmen der Innenentwicklung sind „die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung“.

Vorliegend liegt weder eine Wiedernutzbarmachung sowie eine Nachverdichtung vor. Beide Maßnahmen benötigen eine vorherige Bebauung der Grundstücke.

Laut Begründungsbericht Punkt A.3.4 wurde das überplante Grundstück bisher als landwirtschaftliche Fläche und Lagerfläche genutzt. Eine Bebauung fand bisher nicht statt.

Somit kommt allenfalls eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ in Betracht.

Vorliegend liegt das Plangebiet lt. Begründungsbericht Punkt A.3.1 mit einer Größe von ca. 15.908 m² am Siedlungsrand eines Gewerbegebietes, an das sich nördlich landwirtschaftliche Flächen anschließen. Faktisch wurde auch das Planungsgebiet bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt (siehe Punkt A.3.4).

Ferner besteht keine Kenntlichmachung, dass es sich bei dem Gewerbegebiet um einen Ortsteil handelt. Ortstafeln, die den Beginn bzw. das Ende einer Ortschaft anzeigen, fehlen. Die Ortstafel „Mainburg“ befindet sich einen knappen Kilometer nördlich des Planungsgebietes.

Aufgrund der Größe, Randlage und bisherigen Nutzung ist die Planungsfläche als Außenbereich zu bewerten.

Die beabsichtigte Entwicklung der Flächen stellt somit eine Außenentwicklung dar, die nicht mithilfe von 5 13 a BauGB geplant werden kann.

Es kann insbesondere nicht von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. 5 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

2.) Ausgleichsflächen

Laut Begründungsbericht Punkt A.6.10 wurden durch die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 2 die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Naturhaushalt durch Ausgleichsmaßnahmen bereits kompensiert und umweltverträglich geregelt.

Im ursprünglichen Bebauungsplan „GE Auhof Südwest neu Erweiterung“ aus dem Jahr 2012 wurde u.a. Fl.-Nr. 1493/3 und 1488/14, Gemarkung Steinbach, als Ausgleichsfläche angeführt, wobei 1.738 m² dieser Flächen für den Ausgleich reserviert wurden.

Dieselben Flurnummern 1493/13 und 1488/14, Gem. Steinbach, wurden jedoch bereits im Jahr 2008 vollständig als Ausgleichsflächen im Bebauungsplan „Am Kindergarten Erweiterung“ in Sandelzhausen herangezogen. Im Ausgleichsflächenplan 2008 war sowohl „Seige“ als auch „Waldsaum geplant“ bereits als Maßnahme enthalten.

Aus dem Ökokataster, das erst seit kurzem einsehbar ist, ergibt sich, dass zum Stichtag 30.01.2008 von der Stadt Mainburg für das Vorhaben „Kindergarten“ nur Fl.-Nr. 1488/14, Gem. Steinbach, als Ausgleichsfläche gemeldet wurde. Fl.-Nr. 1493/3, Gem. Steinbach, wurde dem Ökokataster trotz Meldepflicht nicht gemeldet und fehlt dort.

Auch im Bebauungsplan „GE Auhof Südwest neu“ 2010 wurden 584 m² aus den bereits belegten Fl.-Nr. 1488/14 und 1493/3, Gem. Steinbach, als Ausgleichsflächen herangezogen. Auch in diesem Ausgleichsflächenplan ist - identisch zu 2008 - „Seige“ als auch „Waldsaum geplant“ enthalten. Eine über die ursprüngliche Festsetzung 2008 festgesetzte ökologische Aufwertung dieser Flächen ist nicht erfolgt. Auch diese Ausgleichsfläche findet sich nicht im Ökokataster wieder.

Wie bereits zu Beginn des Punktes 2.) beschrieben wurde auch beim Bebauungsplan „GE Auhof Südwest neu - Erweiterung“, der dem nun geplanten Deckblatt 2 zu Grunde liegt, schon wieder die bereits anderweitig belegten Fl.-Nr. 1493/3 und 1488/14, Gem. Steinbach, mit 1.738 m² herangezogen. Auch in diesem Ausgleichsflächenplan findet sich identisch die bereits bekannte „Seige“ sowie „Waldsaum geplant“. Eine zusätzliche ökologische Aufwertung der Ausgleichsflächen ist auch hier nicht erfolgt. Auch diese Ausgleichsfläche findet sich nicht im öffentlich einsehbaren Ökokataster.

Die Stadt Mainburg hat somit die Flächen Fl.-Nr. 1488/14 und 1493/3, Gem. Steinbach, dreifach herangezogen, um Ausgleichsflächen - noch dazu mit identischen Maßnahmen „Seige“ und „Waldsaum geplant“ - für verschiedene Bauvorhaben nachzuweisen. Die Flächen Fl.-Nr. 1493/3 und 1488/14, Gem. Steinbach, waren jedoch bereits mit dem Bebauungsplan „Am Kindergarten Erweiterung“ „verbraucht“.

Eine Kompensation der Auswirkungen des Bauvorhabens „GE Auhof Südwest Neu - Erweiterung“ ist nicht erfolgt.

3.) Maß der baulichen Nutzung

a.) Widerspruch Begründungsbericht zu Plan

Laut Begründungsbericht Punkt A.5.4 darf die Wandhöhe von Hauptgebäuden eine Höhe von 22,00 m bezogen auf das natürliche Gelände nicht überschreiten.

In der textlichen Festsetzung des Planes ist die Höhe baulicher Anlagen auf max. 22,00 m bergseitig festgelegt.

Die Höhenangabe im Begründungsbericht widerspricht der Höhenangabe in der planerischen Gestaltung.

Das Planungsgebiet steigt um 8 Höhenmeter in Ost-West Richtung an (Begründungsbericht Punkt A.3.2). Gemäß Begründungsbericht (22,00 m bezogen auf das natürliche Gelände) ist die Höhe baulicher Anlagen immer 22,00 m über dem natürlichen Gelände.

Wird die Höhe baulicher Anlagen auf max. 22,00 m bergseitig (Plan) festgelegt, bedeutet dies, dass bergseitig eine Höhe von 22,00 m möglich ist, während talseits eine Höhe von 30,00 m (22,00 m + 8,00 m) möglich ist.

Begründungsbericht und Plan widersprechen sich. Es macht einen Unterschied, ob die Höhe baulicher Anlagen 22,00 m oder 30,00 m beträgt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist nicht eindeutig festgelegt.

b.) Bezugspunkt

Gem. 5 15 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erforderliche Bezugspunkte zu bestimmen.

Als Bezugspunkt ist vorliegend weder die textliche Festsetzung im Begründungsbericht „bezogen auf das natürliche Gelände“ noch die planerische Gestaltung „max. 22,00 m bergseitig“ ausreichend. „Bergseitig“ ist insbesondere auch deshalb zu unbestimmt, da das Gelände sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung ansteigt (Begründungsbericht Punkt A.3.2).

Die Festlegung eines Höhenbezugspunktes fehlt. Auch Höhenlinien fehlen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist fehlerhaft festgesetzt.

4.) Abwasserbeseitigung

Während im Bebauungsplan „GE Auhof-Südwest neu - Erweiterung“ laut textlicher Festsetzung die Abwasserbeseitigung im Trennsystem durchgeführt wird, erfolgt die Abwasserbeseitigung dagegen im Änderungsantrag laut Begründungsbericht Punkt A.6.5 im Mischsystem.

Wie bekannt, sind die Anforderungen insbesondere für die Beseitigung des Niederschlagswassers im Mischsystem andere als im Trennsystem.

Mit Festsetzung des Bebauungsplans „GE Auhof Südwest Neu - Erweiterung“ im Jahr 2012 wurde ein „vorübergehendes Regenrückhaltebecken“ geschaffen.

Es ist fraglich, ob 2012 - nachdem nur als vorübergehend gebaut - dieses Regenrückhaltebecken ausreichend für die gesamte Fläche dimensioniert wurde.

Zudem kann nach über 10 Jahren nicht mehr von einem nur „vorübergehenden Regenrückhaltebecken“ ausgegangen werden. Das Regenrückhaltebecken ist endgültig festzusetzen.

Insbesondere Bodenerosionen auf meinen nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen 2.8. durch unkontrolliert abfließendes Niederschlagswasser vom Planungsgebiet würden die Bewirtschaftung erschweren und zu wirtschaftlich nicht hinnehmbaren Einbußen führen.

5.) Beeinträchtigung meiner landwirtschaftlichen Flächen

Ich bin Eigentümerin der nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Fl.-Nr. 1690/7, 1691, Gem. Steinbach. Beide Flurnummern sind Ackerland.

Im Begründungsbericht Punkt A.3-1 wird angeführt, dass sich nördlich des Geltungsbereiches landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen.

Die Bewirtschaftung meiner landwirtschaftlichen Flächen dürfen in keiner Weise beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch überhängende Äste, Wurzelwachstum, Bodenerosion bei Regenereignissen und Schattenwurf.

Entlang meiner Grenze zum Planungsgebiet ist eine private Grünfläche mit Bäumen vorgesehen. Es ist sicherzustellen, dass meine landwirtschaftlichen Flächen nicht durch überhängende Äste, Wurzelwerk, Bodenerosion bei Regen sowie Schattenwurf beeinträchtigt werden.

Nachdem der Bebauungsplan vorliegend nicht vermaßt ist, kann ich nicht beurteilen, ob die Breite der geplanten Grünfläche, in der Baumbewuchs eingezeichnet ist, mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Bäumen 1. Ordnung (Eiche, Ahorn, Erle, Esche, Birke, Ulme, Linde), die eine Wuchshöhe von ca. 20-40 m Höhe erreichen, ausreichend dimensioniert ist. Im Anhörungstermin am 23.01.2024 wurde mitgeteilt, dass der Grünstreifen ca. 3 m breit ist. Die genannten Bäume 1. Ordnung haben jeweils eine Wuchsbreite von ca. 15-20 m. Bäume 1. Ordnung sind hier nicht möglich. Selbst Bäume 2. und 3. Ordnung mit einer Höhe von 7-20 m und einer Wuchsbreite von 5-10 m sind entlang meiner landwirtschaftlichen Fläche ohne Beeinträchtigung meines Ackers nicht möglich. Die Grünfläche ist für die beabsichtigte Bepflanzung nicht ausreichend dimensioniert.

Mein angrenzendes landwirtschaftliches Grundstück darf weder durch überhängende Äste bzw. Wurzelwerk beeinträchtigt noch verschattet werden.

Desweiteren ist sicherzustellen, dass es auf meiner landwirtschaftlichen Fläche nicht durch vom Planungsgebiet abfließendes Oberflächenwasser bei Regenereignissen zu Bodenerosionen kommt.

Laut Begründungsbericht A.5.11 ist die Beseitigung des Niederschlagswassers nicht geklärt, da keine neu versiegelten Flächen hinzukommen. Bisher ist das Planungsgebiet landwirtschaftliche Fläche (siehe Begründungsbericht Punkt A.3.4), eine Versiegelung der Fläche liegt bisher nicht vor.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist - insbesondere auch unter Berücksichtigung des nur vorübergehenden Regenrückhaltebeckens - zu klären, um die Erschließung des Grundstückes zu sichern.

Zukünftig soll zudem die Wandhöhe von Hauptgebäuden auf eine maximale Höhe von 22,00 m bergseits (Plan) bzw. 22,00 m bezogen auf das natürliche Gelände (Begründungsbericht) auf den gesamten Planungsbereich angehoben werden.

Bei Gewerbegebieten gilt aktuell laut BayBO eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,2H. Dies bedeutet bei einer Höhe von 22,00 m eine Abstandsfläche von 4,40 m. Wird nun im Abstand von 4,40 m auf dem südlich meiner Flächen gelegenen Planungsgebiet eine 22,00 m hohe Bebauung errichtet, führt dies zu einer erheblichen Verschattung meiner landwirtschaftlichen Flächen.

Am 21.12.(Wintersonnwende) wird um 09.00 Uhr bei 22 m Höhe ein Schatten von knapp 200 m Tiefe in nördliche Richtung geworfen. Dies bedeutet, dass meine beiden landwirtschaftlichen Flächen Fl.-Nr. 1690/7 und 1691, Gem. Steinbach, mit einer Gesamttiefe von ca. 110 m vollständig verschattet sind.

Wegen der Kürze der Zeit konnte eine Berechnung der zu erwartenden Ertragsminderung bisher nicht erfolgen, kann aber - falls erforderlich - in einem eventuellen Rechtsstreit vorgelegt werden.

Infolge der „Totalverschattung“ meiner beiden Flurnummern ist jedoch sicher, dass massive Ertragsminderungen eintreten werden.

Die Wirtschaftlichkeit meiner landwirtschaftlichen Flächen wird stark beeinträchtigt, wenn nicht sogar

vollständig bedroht.

Bereits bei der Änderung des Bebauungsplans „GE Auhof Südwest neu - Erweiterung, Deckblatt 1“, in dem im Jahr 2015 für einen Teil des Planungsgebietes in Nord-Süd-Richtung eine max. Höhe von 22,00 m talseits festgelegt wurde, wurden die landwirtschaftlichen Belange nicht berücksichtigt.

Ein Gebäude, das in Nord-Süd Richtung positioniert wird, wirft jedoch bekanntlich einen schmaleren Schatten auf die nördlich davon gelegenen Flächen, als ein identisches Gebäude, das in Ost-West-Richtung errichtet wird.

Vorliegend soll die Wandhöhe im gesamten Planungsgebiet auf 22,00 m angehoben werden.

Dadurch hat der Eigentümer jegliche Freiheit bzgl. der Anordnung seiner Gebäude. Er ist nicht mehr auf eine Nord-Süd-Ausrichtung beschränkt.

Da sich planerische und textliche Festsetzung widersprechen, gehe ich im weiteren von der ungünstigeren Bebauung mit einer Höhe von 22,00 m bergseitig aus.

Es wäre mit Deckblatt 2 möglich, entlang meiner Ackerfläche mit einem Abstand von 4,40 m einen Gebäuderiegel in Ost-West-Richtung mit einer Höhe von 22,00 m bergseitig zu bauen. Dies bedeutet bei einem um 8 Höhenmeter in Ost-West Richtung ansteigendem Gelände (Begründungsbericht Punkt A.3.2), dass eine bergseitige Höhe von 22,00 m eine Bauhöhe von 30,00 m (22,00 m + 8,00 m) talseits ermöglicht.

Die talseitige Schattentiefe würde in diesem Fall (Bauhöhe 30,00 m) am 21.12. (Wintersonnwende) um 9.00 Uhr knapp 270 m in nördliche Richtung betragen.

Folge einer solchen Bebauung, die durch Deckblatt 2 möglich ist, ist eine vollkommene Verschattung sowohl meiner Ackerflächen als auch weiterer nördlich gelegener landwirtschaftlichen Flächen.

Folge der Totalverschattung ist die wirtschaftliche Unbrauchbarkeit meiner landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die Auswirkungen der Anhebung der Wandhöhe auf 22,00 m bergseitig auf das gesamte Planungsgebiet, insbesondere die dadurch mögliche großflächige Verschattung der nördlich gelegenen Flächen, sind auch im Rahmen des Rücksichtnahmegebots zu berücksichtigen.

Das Rücksichtnahmegebot gilt unabhängig von der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bzw. einer späteren Umsetzung als Gewerbegebiet.

Diesbezügliche Ausführungen fehlen im Begründungsbericht vollständig.

Auch bei einer evtl. späteren Umsetzung meiner Flächen als Gewerbegebiet werde ich durch Deckblatt 2 in meiner Baufreiheit unverhältnismäßig beschränkt. 2.8. wird mir die Möglichkeit der Installation einer Photovoltaikanlage genommen, da diese infolge der totalen Verschattung unrentabel ist.

Zudem war bei Änderung des Deckblattes 1 im Jahr 2015 seitens der Stadt Mainburg geplant, dass das nördlich gelegene Gebiet - wie von der Stadt Mainburg im Flächennutzungsplan 2009 dargestellt - kurzfristig weiter als Gewerbegebiet entwickelt wird.

Diese Planung ist offenbar überholt.

Im Frühjahr 2021 hat die Stadt Mainburg angefragt, ob Interesse an einer weiteren Entwicklung meiner Grundstücke besteht.

Mit Schreiben vom 26.05.2021 habe ich mein Interesse an einer Weiterentwicklung bestätigt.

Auszug aus meinem Schreiben an die Stadt Mainburg vom 26.05.2021:

„Wie Ihnen bereits in unserem Telefonat mitgeteilt, besteht weiterhin Interesse meine Grundstücke Fl.-Nr. 1690/7, 1691, 1698 und 1699, Gem. Steinbach, weiterzuentwickeln“.

Trotz meines bekundeten Interesses wurde ich von Besprechungsterminen der Stadt Mainburg, die die weitere Entwicklung zum Gegenstand hatten, aus mir nicht nachvollziehbaren Gründen ausgeschlossen. Auch der Stadtrat wusste von meinem Ausschluss ohne dagegen zu intervenieren.

Zudem musste ich aktuell feststellen, dass die Flächen nördlich des aktuellen Planungsgebietes nicht im Prognosegebiet des Generalentwässerungsplans- (GEP) 2021 der Stadt Mainburg enthalten sind.

Im GEP-Antrag 2015 - öffentlich bekanntgemacht 2019, jedoch mangels Genehmigungsfähigkeit von der Stadt Mainburg zurückgenommen - waren sämtliche nördlich des jetzigen Planungsgebietes gelegenen Flächen bis einschließlich Fl.-Nr. 1699, Gem. Steinbach, noch Gegenstand des Prognosegebiets.

In meiner Stellungnahme zum GEP-Antrag 2021 habe ich das Fehlen der nördlich gelegenen Flächen im Prognosegebiet moniert.

Im Rahmen der Online-Konsultation 2023 bestätigt die Stellungnahme des für den GEP zuständigen Ingenieurbüros zum Punkt Auhof Südwest-Erweiterung das Fehlen der nördlich gelegenen Flächen im Prognosegebiet wie folgt:

„Die Fläche entspricht u. E. dem aktuellen Bebauungsplan.“

Die nördlich vom Planungsgebiet gelegenen Flächen, die im aktuellen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet enthalten sind, wurden nicht mehr in das Prognosegebiet des GEP 2021 in der überarbeiteten Version 2023 eingearbeitet.

Der GEP ist bekanntlich die wichtigste Grundlage der Entwässerung im Stadt- und Gemeindegebiet und ist das Planungsinstrument für den finanz- und umweltbewussten Unterhalt der Entwässerungsinfrastruktur. Zudem ist er aufgrund des Wasserrechtsbescheides verbindlich.

Das Fehlen der nördlich gelegenen Gebiete im Prognosegebiet des GEP 2021 in der Fassung 2023 ist ein weiteres Indiz dafür, dass die Stadt Mainburg diese Flächen nicht weiterentwickeln möchte.

Desweiteren plant die Stadt Mainburg im Mainburger Norden mit dem „GE/MI Mitterleite“ ein neues Gewerbegebiet mit rund 16 ha Fläche. Bisher werden diese Flächen landwirtschaftlich genutzt.

In der Stadtratssitzung vom 28.11.2023 wurde unter TOP 6 dem Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes— und Landschaftsplans der Stadt Mainburg jeweils mit Deckblattnummer 147 für den Bereich „GE/MI Mitterleite“ in Wambach sowie unter TOP 7 dem Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE/MI Mitterleite“ in Wambach zugestimmt.

Auch die Planung des Gewerbegebietes „GE/MI Mitterleite“ im Norden Mainburgs ist ein weiteres Indiz dafür, dass die Stadt Mainburg nicht mehr an ihrem Flächennutzungsplan, der städteplanerisch die Weiterentwicklung „Auhof“ mit noch zu erschließenden Gewerbeflächen von ca. 10 ha im Süden vorsieht, festhalten will.

Zudem ist zu beachten, dass ein Flächennutzungsplan für einen Zeitraum von 10—15 Jahren festlegt, welche Gemeindeflächen für welchen Zweck genutzt werden.

Unter Punkt A.4.2 des Begründungsberichtes wird auf den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 08.12.2009 Bezug genommen. Seit Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2009 sind 15 Jahre vergangen. Es ist mit einer baldigen Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes zu rechnen.

Infolge der Hinweise (Ausschluss aus Gesprächen, keine Intervention des Stadtrates, Fehlen im GEP-Prognosegebiet, neues Gewerbegebiet im Mainburger Norden) ist davon auszugehen, dass diese bisher als Gewerbegebiet gekennzeichneten Flächen nördlich des Planungsgebietes in einem neuen Flächennutzungsplan nicht mehr als Gewerbegebiete verzeichnet sind.

Aufgrund der Vielzahl, an Indizien ist davon auszugehen, dass sich die kommunalen Planungsziele der Stadt Mainburg verändert haben und sie diese nördlich des Planungsgebiets gelegenen Flächen nicht weiterentwickeln möchte.

Meine Flurnummern bleiben somit auch weiterhin landwirtschaftliche Fläche.

Auch unter diesem Gesichtspunkt der sich aktuell abzeichnenden fehlenden Entwicklungsperspektive ist insbesondere diese massive Verschattung meiner landwirtschaftlichen Grundstücke mit» der Folge enormer wirtschaftlicher Einbußen nicht akzeptabel.

Der Bebauungsplan „GE Auhof-Südwest neu-Erweiterung, DB 2“ ist aus genannten Gründen fehlerhaft, beeinträchtigt mich unverhältnismäßig in meinen Rechten als Nachbar und Eigentümer angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und kann deshalb in dieser Form nicht aufgestellt werden.

- Mit 9 : 2 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.)

Die Fläche befindet sich in einen rechtskräftigen Bebauungsplan und ist somit dem Innenbereich zuzuordnen. Das gewählte Verfahren wurde mit dem Landratsamt Kelheim abgestimmt. Im Zuge der Nachverdichtung wurden die Gebäudehöhen auf 22 m im gesamten Geltungsbereich gesetzt. Durch das gewählte Verfahren nach § 13 a BauGB kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Ebenso ist zu erwähnen, dass es sich hier um eine Deckblattänderung handelt. Die Umweltprüfung wurde für den Ursprungsplan durchgeführt und muss nicht bei jedem neuen Deckblatt erneuert werden.

Zu 2.)

Die Thematik Ausgleichsflächen wird die Stadt Mainburg prüfen. Dieser Punkt ist jedoch für diese Deckblattänderung nicht ausschlaggebend.

Zu 3.)

Die Höhendefinition wird im Bebauungsplan redaktionell angepasst, damit es hier zu keinen Missverständnissen kommen kann.

Der Bezugspunkt ist durch den Begriff „bergseitig“ definiert und kann nachvollzogen werden.

Höhenlinien sind nicht in der Legende dargestellt, da auf diese verzichtet werden kann.

Zu 4.) Thematik Abwasserbeseitigung:

Der Punkt 6.5 wird redaktionell angepasst. Unter 5.11 in der Begründung wurde beschrieben, dass die Beseitigung des Wassers im Zuge des Bauvorhabens mit dem Wasserwirtschaftsamt geklärt und abgestimmt wird.

Das Regenrückhaltebecken befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter umgeleitet werden. Dieses gilt auch für die anliegenden landwirtschaftlichen Flächen.

Zu 5.) Thematik landwirtschaftliche Fläche:

Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche darf und wird nicht beeinträchtigt. Die Bäume wurden bereits im Deckblatt Nr. 1 festgesetzt und für das Deckblatt Nr. 2 übernommen. Nachteile Dritter durch die bereits vor Jahren festgesetzten Bäume sind nicht zu erwarten.

Die eingezeichnete Grünfläche wurde auch bereits beim Deckblatt Nr. 1 aufgenommen. Dem Inverstor wird mitgeteilt, dass bei einer Pflanzung darauf zu achten ist, dass der Acker nicht negativ beeinflusst wird.

Die vorgegebene Wandhöhe von 22 m wurde auch im Deckblatt Nr. 1 bereits in Teilen des Geltungsbereiches zugelassen. Die Abstandsflächen richten sich nach der Bayerischen Bauordnung und sind so im Gesetz verankert. Es bestehen derzeit schon Gebäude im Westen des Gewerbegebietes angrenzend an die landwirtschaftliche Fläche. Der angesprochene Schattenwurf entsteht hauptsächlich am Vormittag und Spätnachmittag. Die Gebäude befinden sich südlich der landwirtschaftlichen Fläche. Mittags steht die Sonne im Zenit. Abends fällt der Schatten auf die B 301. Lediglich morgens kann von einer Teilverschattung gesprochen werden. Das ausgewiesene Gewerbegebiet besteht bereits seit vielen Jahren. Von Problemen der anliegenden Landwirte mit den bestehenden Gewerbebauten ist nichts bekannt.

Für die anliegenden landwirtschaftlichen Flächen besteht aktuell kein Bebauungsplan. Deshalb könne zu einer zukünftigen Bebauung bzw. Überplanung dieser Flächen aktuell nichts gesagt werden. Auch für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage wäre in diesem Bereich ein Bauleitplanverfahren notwendig.

Die Thematik der Flächenerweiterung wird die Stadt Mainburg genauer betrachten. Der Flächennutzungsplan zeigt auf, wie sich die Stadt entwickeln möchte, wenn die Grundstücke hierfür zur Verfügung stehen. Durch die geplante Neuausweisung der Flächen in Wambach, ist eine Weiterentwicklung im Gebiet „Auhof“ nicht ausgeschlossen. Für das geplante Gebiet in Wambach werden an anderer Stelle Gewerbeflächen aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entnommen.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 20.12.2023 bis 31.01.2024 statt. Insgesamt wurden 25 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayer. Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg
- Vodafone Deutschland GmbH

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit Schreiben vom 13.12.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 17.01.2024
- Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat mit Schreiben vom 18.01.2024
- Landratsamt Kelheim – kommunales Abfallrecht mit Schreiben vom 18.01.2024
- Landratsamt Kelheim – Bauplanungsrecht mit Schreiben vom 18.01.2024
- Landratsamt Kelheim – Immissionsschutz mit Schreiben vom 18.01.2024
- Polizeiinspektion Mainburg mit Schreiben vom 19.01.2024
- Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 20.12.2023
- Regionaler Planungsverband Landshut mit Schreiben vom 20.12.2023
- Gemeinde Rudelzhausen mit Schreiben vom 12.12.2023

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern mit Schreiben vom 25.01.2024

Das ALE Niederbayern hat bezüglich des o.g. Bebauungsplans Deckblatt Nr. 2 keine grundsätzlichen Einwendungen.

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, welche Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan und dem Deckblatt 1 bestehen. Dies wäre für die Beurteilung aber hilfreich. Insbesondere könnte dadurch bewertet werden, ob es Auswirkungen auf den Naturhaushalt gibt.

Folgende Anregungen:

- Es wird empfohlen, eine Solardachpflicht für Neubauten festzusetzen. Gemäß Begründung sind Energiegewinnungsanlagen nur vorgeschrieben/empfohlen (?), wenn das Dach begrünt wird. Beides schließt sich aber nicht aus. Die Formulierung sollte an dieser Stelle präzisiert werden (Begründung S. 9).
- Die Wandhöhe von max. 22 m erscheint sehr hoch. Es sollte geprüft werden, ob diese Höhe tatsächlich erforderlich ist.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

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

Der Punkt 5.6 in der Begründung sagt aus, dass Dächer die nach Möglichkeit extensiv begrünt werden können, nicht begrünt werden müssen, wenn die Dachfläche für die Energiegewinnung genutzt wird. Beides ist jedoch auch möglich.

Die Wandhöhe bleibt unverändert bei 22,0 m, da dieses vom Investor für die weitere Betriebsentwicklung benötigt wird.

3.2 Energienetze Bayern mit Schreiben vom 14.12.2023

Mit Schreiben vom 12. Dezember 2023 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach Baugesetzbuch über den Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Auhof-Südwest Neu Erweiterung“ durch Deckblatt 2 der Stadt Mainburg informiert.

Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Das Planungsgebiet kann bei Wirtschaftlichkeit mit Erdgas versorgt werden. Im betreffenden Bereich sind von uns keine Erdgasleitungen vorhanden.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.3 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz mit Schreiben vom 08.01.2024

Die Handwerkskammer Niederbayern—Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o.g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell das in den Planunterlagen angeführte Ziel, gewerblich nutzbare Flächen im Bedarfsfall zu schaffen und damit erforderliche Betriebs-erweiterungen und -weiterentwicklungen zu ermöglichen und zu fördern.

Bauleitplanungen, die mit konkreten Vorhaben von Betrieben direkt in Verbindung stehen, sollten möglichst eng mit betroffenen Betrieben abgestimmt werden bzw. sein, um deren Planungsabsichten ausreichend und geeignet in die Planungen einzubeziehen. Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen. Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden beachtet.

3.4 Bayerisches Landesamt für Umwelt mit Schreiben vom 16.01.2024

Mit E-Mail vom 12.12.2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt. Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

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

3.5 Landratsamt Kelheim – Belange des Naturschutzes mit Schreiben vom 18.01.2024

Die Planung enthält die grünordnerische Festsetzung „zu erhaltende Bäume (siehe Pflanzliste)“. Es ist unklar, weshalb für den Erhalt von Bäumen eine Pflanzliste erforderlich ist. Zudem sind am Nordrand des Geltungsbereichs an den dafür vorgesehenen Stellen keine Bäume vorhanden, die erhalten werden könnten.

Dagegen fehlt am Südrand ein Straßenbaum, der in der früheren Planung festgesetzt und bereits gepflanzt wurde.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

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

Die Wörter „siehe Pflanzenliste“ werden redaktionell entfernt.

Der zu erhaltende Baum im Süden wird redaktionell ergänzt. Die zu erhaltenden Bäume wurden aus dem Deckblatt Nr. 1 übernommen. Diese sollten bereits bestehen. Dem Investor wird mitgeteilt, in diesem Bereich die Bäume zu pflanzen.

Die Darstellung zwischen privater und öffentlicher Grünfläche ist durch das bereits eingefügte Muster erkennbar.

3.6 Landratsamt Kelheim – Belange des Bodenschutzes mit Schreiben vom 18.01.2024

Im Geltungsbereich der vorgenannten Planung ist beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche bzw. 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 Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz erstellen zu lassen.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

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

3.7 Landratsamt Kelheim – Belange des Städtebaus mit Schreiben vom 18.01.2024

Grundsätzlich besteht Einverständnis mit der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanänderung. Im weiteren Verfahren soll folgender Sachverhalt berücksichtigt werden:

Unter Punkt 3 der textlichen Festsetzungen wurde beim Wort „Gelände“ der Begriff „natürliches Gelände“ in der Begründung aufgeführt.

Daneben enthält der Bebauungsplan keine Aussagen zu Auffüllungen und Abgrabungen.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

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

Die Begründung wird redaktionell angepasst.

Abgrabungen und Auffüllungen sind bis zu 2,5 m zulässig. Diese Festsetzung steht im Bebauungsplan „GE Auhof–Südwest neu – Erweiterung“ und hat immer noch Bestand.

3.8 Staatliches Bauamt Landshut mit Schreiben vom 09.01.2024

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.

Die Verlegung der Bundesstraße 301 ist im Bundesverkehrswegeplan 2016 unter der Dringlichkeit „vordringlicher Bedarf“ enthalten.

Wir weisen darauf hin, dass eine mögliche Variante am zukünftigen Plangebiet vorbeiführen könnte.

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).

Eine Ausnahmefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden.

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL). Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut (Sachgebiet P3) vorzunehmen.

Erschließung

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

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: "Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig."

Die Erschließung erfolgt über das bestehende untergeordnete Straßennetz, welches derzeit leistungsfähig in die Bundesstraße 301 einmündet. Durch die Ausweisung des Baugebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrs an der Straßeneinmündung B 301 und der Auer Straße zu rechnen.

Sollte eine Signalisierung erforderlich (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG) werden, so hat nach § 12 Abs. 1 FStrG die Kommune die Kosten der Änderung zu tragen.

Entwässerung

Abwasser aller Art und Niederschlagswasser dürfen nicht auf Straßengrund der B 301 abgeleitet werden. An den Abflussverhältnissen des Straßenwassers darf nichts geändert werden.

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

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.

Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

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.

Zu Punkt 2.3:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 2.4:

Bauverbot

Die Anbauverbotszone ist eingetragen. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten weiterhin. Ebenso werden die Hinweise den Investoren mitgeteilt.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz.
Der geforderte Text wird redaktionell in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entwässerung

Der Hinweis wird beachtet.
Im Zuge der Erschließungsplanung wird das Abwasserkonzept mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

Zu Punkt 2.5:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3.9 Wasserzweckverband Hallertau mit Schreiben vom 15.01.2024

Wasserversorgung

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

Der geplante Geltungsbereich mit der Fl.-Nr. 1690/6 ist bereits durch die vorhandenen Versorgungsleitungen DN 150 PVC in dem Flurstück 1690/63 der Gemarkung Steinbach (siehe beiliegenden Plan) mit Trink- und Brauchwasser versorgt.
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 wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Gemeinde 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.

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

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung in der Aufstellung des BBP/GOP „GE Auhof-Südwest Neu - Erweiterung“ DB-Nr. 2 stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 1690/63 mit 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

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

Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau statt.

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

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung der oben genannten Aufstellung des BBP/GOP „GE Auhof-Südwest Neu - Erweiterung“ DB-Nr. 2 eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt in digitaler Form) zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu Wasserversorgung, Brandschutz und Erschließung werden beachtet und zur Kenntnis genommen.

3.10 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Schreiben vom 17.01.2024

Da die Niederschlagswasserbeseitigung noch nicht geklärt ist, bitten wir um frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut.

Aufgrund der Größe des Vorhabens ist davon auszugehen, dass hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Kelheim einzuholen ist. Erst mit Nachweis, dass eine Versickerung nicht möglich ist, kann eine Einleitung in ein Oberflächengewässer in Erwägung gezogen werden.

Unter Berücksichtigung unserer Hinweise kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht dem Vorhaben zugestimmt werden.

- Mit 9 : 2 Stimmen – (3. Bgm. Pöppel)

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden beachtet.

3.11 IHK Regensburg / Kelheim mit Schreiben vom 09.01.2024

Wir befürworten die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Mainburg und begrüßen, dass mit der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten die Wettbewerbsfähigkeit des ortsansässigen Unternehmens gestärkt wird.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.