

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE/MI Paul-Münsterer-Straße" mit Deckbl.-Nr. 5;
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 15.02.2024 bis 22.03.2024 statt. Ein öffentlicher Bürgertermin fand am 07.03.2024 statt.

Bürgereinwand 1 vom 22.03.2024

A) Beteiligung Öffentlichkeit Fachstellenbeteiligung

Dem BDS wurde bereits in Vorverfahren von der Stadt Mainburg die zukünftige Einbindung als Träger öffentlicher Belange der Stadt Mainburg zugesagt und ausgeübt. Im obigen Verfahren wurde dies versäumt und widerspricht dem Gleichstellungsgesetz der EU, insbesondere da andere Verbände wie Bund Naturschutz e.V. eingebunden werden.

B) Umweltbericht § 2a BauGB Begründung u. Verträglichkeit zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung obigen GE/MI mit nur einer Zu-/Abfahrt mit Linksabbiegerspur von der B 301 ist unzureichend. Bei einem Supermarkt dieser Größenordnung mit der angedachten Nutzung ist mit einem erhöhten Umfang an Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Deshalb ist eine zweite Zu- und Abfahrt notwendig. Eine bereits in den Plänen offensichtlich vorbereitete Zu- und Abfahrt über das nördliche Nachbargelände ist nicht zulässig. Die verkehrliche Erschließung müssen die Fluren 767/16 mit Flur 767 allein bewerkstelligen. Wir regen an eine zweite Zu-/Abfahrt Erschließung einzuplanen, um einen Rückstau auf der B 301 zu vermeiden. Ferner weichen die Darstellungen der Zufahrten im Geotechnischen Entwurfsbericht und im Ausgelegten Bebauungsplan voneinander erheblich ab.

2. Aussagen zu Innenstadtrelevanten Sortiment

Die angedachte Größenordnung 2610 qm Verkaufsfläche des Supermarkts erfordert Einzelhandel bezogene Aussagen bzw. Gutachten. Dieses fehlt.

Obiger Bebauungsplan bzw. Verfahren weist Mängel auf die um Rechtskonformität zu gewährleisten behoben werden sollten.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Die verkehrliche Erschließung ist über die festgesetzte Zu- und Abfahrt hinreichend gesichert. Rückstauungen sind nicht zu erwarten.

Mögliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungszentren in Mainburg und der Umgebung wurden untersucht. Gemäß der Wirkungsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH vom 20.06.2024 können auch unter Berücksichtigung einer denkbaren Kaufkraftumverteilung durch weitere Lebensmitteleinzelhandelsstandorte an der Freisinger Straße und an der Abensberger Straße negative versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie auf die wohnortnahe Versorgung in Mainburg und dem Umland infolge der Realisierung des Planvorhabens ausgeschlossen werden. In den städtebaulichen Randlagen Mainburgs fallen die Umsatzumverteilungen

zwar erheblich aus. Da hiervon aber keine zentralen Versorgungsbereiche betroffen sind, ergeben sich daraus keine negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen, die im Rahmen der Abwägung dem geplanten Vorhaben entgegenstehen würden. Das Vorhaben trägt entsprechend den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes zu einer Stärkung des Nahversorgungsangebotes an einem dafür ausgewiesenen Standort im Norden Mainburgs bei.

Im Rahmen der in der Abwägung vorzunehmenden Gewichtung überwiegen die Vorteile des Planvorhabens für die Nahversorgung an einem dafür im Einzelhandelskonzept vorgesehenen Standort durch eine Umsatzumverteilung möglichen Auswirkungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Bezüglich der Belange des BDS e.V. ist somit nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

Bürgerinwand 2 vom 22.03.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen von Bürger 2 vertreten. Unsere Bevollmächtigung versichern wir anwaltlich.

Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 5 Abs. 2 Baugesetzbuch („BauGB“) zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/MI Paul-Münsterer-Straße“ mit Deckbl.-Nr. 5 (im Folgenden „Bebauungsplan“) Stellung zu nehmen. Es bestehen grundlegende Zweifel an der Rechtmäßigkeit der vorliegenden Planung.

Hierzu führen wir im Einzelnen aus:

I. Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist nicht den Zielen der Raumordnung angepasst und verstößt daher gegen § 1 Abs. 4 BauGB. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne von Ziel Nr. 5.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern („LEP“), das den an solche Projekte anzulegenden raumordnerischen Maßstäben nicht gerecht wird, da sich der Vorhabenstandort nicht in einer städtebaulich integrierten Lage im Sinne des Zieles Nr. 5.3.2 LEP befindet.

1. Das Planvorhaben stellt ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Ziels Nr. 5.3.1 LEP dar, da der Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ermöglicht, die über 1.200 m² Verkaufsfläche besitzen. Solche sind lediglich in Zentralen Orten zulässig. Mainburg stellt nach dem Regionalplan der Region Landshut ein Mittelzentrum und somit einen Zentralen Ort dar.

2. Der Bebauungsplan verstößt gegen das aus dem Ziel Nr. 5.3.2 LEP folgenden Integrationsgebot, da der Vorhabenstandort sich offensichtlich nicht in einer städtebaulich integrierten Lage befindet.

2.1 Das Ziel Nr. 5.3.2 LEP verlangt, dass die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte nur an städtebaulich integrierten Standorten erfolgt. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

2.2 Mit Blick auf das Luftbild des Vorhabenstandortes ist vorliegend nicht von einer städtebaulich integrierten Lage auszugehen.

Der Vorhabenstandort befindet sich am Ortsrand von Mainburg. Insbesondere ist hier kein dichter Siedlungszusammenhang erkennbar. Lediglich nördlich des Plangebiets befindet sich eine gewisse Wohnbebauung. Sowohl im Süden, als auch im Osten befindet sich keine Wohnbebauung. Im Süden des Vorhabenstandorts grenzen lediglich Gewerbegebiete an das Plangebiet. Insgesamt kann daher nicht von einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichem Wohnanteil in der Umgebung des Vorhabenstandortes ausgegangen werden. Eine städtebaulich integrierte Lage liegt nicht vor.

Anlage TW 1

Vgl. Vorprüfung zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Marktes von Stadt + Handel vom 19.03.2024, S. 7.

2.3.1 Nach dem Ziel 5.3.2 LEP sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Aus der Begründung ergibt sich, dass in dem Plangebiet die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen ist. Dieser dient nicht dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs.

Nach dem Planentwurf findet keine Einschränkung hinsichtlich des zulässigen Sortimentes innerhalb des Plangebietes statt.

Zudem fehlt es an dem Nachweis der Gemeinde, dass im Gemeindegebiet keine ausreichenden städtebaulich integrierten Flächen vorhanden sind, die für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes nach objektiven Kriterien geeignet sind. Dass ein solcher Nachweis überhaupt geführt werden kann, ist zweifelhaft. Insoweit besteht jedenfalls im Süden der Kernstadt an der B 301 zwischen der Straße „Zur Festwiese“ (Süden), „Walther-Schwarz-Straße“ (Norden) und „An der Abends“ (Osten) eine Alternativfläche, die von einem Investor seit geraumer Zeit zur Entwicklung — unter anderem von Lebensmittelmärkten — angeboten wird.



Luftbild des Alternativstandortes

Diese Fläche stellt sich als städtebaulich und wohnsiedlungsbezogen integrierte dar. Es schließt sich östlich und westlich fußläufige Wohnbebauung an.

Vgl. Vorprüfung zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Marktes
von Stadt + Handel vom 19.03.2024, S. 7.

Anhaltspunkte dafür, dass topographische Gründe gegen eine Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes sprechen sind hier nicht ersichtlich.

II. Fehlende Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens

Der Bebauungsplan leidet weiterhin an einem nach § 214 Abs. 2a Nr. 4 Halbsatz 2 BauGB beachtlichen Mangel, weil das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wurde, obwohl die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens nicht vorliegen. Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 BauGB ist nicht eröffnet, da es sich bei dem Bebauungsplan um keine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

1. Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies gilt entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans (§ 13a Abs. 4 BauGB). Eine Wiedernutzbarmachung von Flächen kommt hier ebenso wenig in Betracht, wie eine Nachverdichtung.

Die Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung richtet sich grundsätzlich nach den tatsächlichen Verhältnissen und nicht nach dem planungsrechtlichen Status der Flächen. Die Grenzen des Siedlungsbezugs werden nicht durch die Planung bestimmt.

BVerwG, Urteil vom 25.06.2020 — 4 CN 5.18 —, juris Rn. 24, 28 m. w. N.; OVG NRW, Urteil vom 31.03.2022 — 7 D 10/20.NE —, juris Rn. 53.

Der Begriff der innenentwicklung ist nicht legal definiert. Er nimmt bewusst nicht die herkömmliche Abgrenzung von Innen- und Außenbereich auf, sondern wird vom Gesetzgeber als städtebaulicher Fachterminus vorausgesetzt.

BVev, Urteil vom 04.11.2015 — 4 CN 9.14 —, juris Rn. 22;
OVG NRW, Urteil vom 31.03.2022 — 7 D 10/20.NE —, juris Rn. 53.

Ein Grundstück liegt jedenfalls innerhalb eines Siedlungsbereiches, wenn es sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB befindet. Hierfür muss die Umgebungsbebauung das Grundstück in einer Weise prägen, dass eine Bauleitplanung nicht erforderlich ist, weil die bereits vorhandene Bebauung die unerlässlichen Grenzen selbst setzt. Daran fehlt es, wenn eine Fläche wegen ihrer Größe einer von der Umgebung gerade unabhängigen geordneten städtebaulichen Entwicklung und Beplanung fähig ist. Das wiederum hängt davon ab, inwieweit nach der maßgeblichen Verkehrsauffassung die aufeinanderfolgende Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt.

Die Frage, ob es sich bei einer überplanten Fläche um eine Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, ist daher nicht ausschließlich danach zu beurteilen, ob die Fläche von Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist vielmehr weiter, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, also selbst an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt. Mit den Merkmalen der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass das unbebaute Grundstück gedanklich übersprungen werden kann, weil es ein verbindendes Element gibt, nämlich die Verkehrsanschauung, die das unbebaute Grundstück als eine sich zur Bebauung anbietende „Lücke“ erscheinen lässt.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 17.08.2020 — 2 D 27/19.NE —, juris Rn. 71;
Urteil vom 31.03.2022 — 7 D 10/20.NE —, juris Rn. 57.

1.2 Nach den vorstehenden Grundsätzen hätte das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB offensichtlich nicht angewendet werden dürfen. Der Bebauungsplan betrifft keine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die Planung umfasst unbebaute Grundstücke, die außerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Mainburg liegen und die ihre bodenrechtliche Schutzwürdigkeit bisher nicht durch eine (teilweise) Versiegelung verloren haben. Daran scheitert hier die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

1.2.1 Es handelt sich nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB. Die mit dem Bebauungsplan überplante Freifläche ist so groß, dass sich ihre Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Das Baugrundstück wird nicht mehr durch die den Rahmen für die Umgebungsbebauung bildende Bebauung (vor-)geprägt. Wesentliche Kriterien sind hier der Grundstückszuschnitt und die Struktur der Umgebungsbebauung. Sowohl westlich als auch östlich der Vorhabengrundstücke befinden sich ausgedehnte Freiflächen.

1.2.2 Auch nach der Verkehrsauffassung liegt kein Bebauungszusammenhang vor. Nach dem Vorgesagten handelt es sich bei dem bislang unbebauten Plangebiet und der angrenzenden Freifläche mit einer Gesamtgröße von knapp 10.000 m² nicht mehr nur um eine dem Siedlungsbereich zugehörige Brachfläche. Das Grundstück nimmt bereits aufgrund seiner Größe nicht mehr an dem umgebenden Bebauungszusammenhang teil. Es handelt sich vielmehr um einen sog. „Außenbereichsfinger“ und damit um einen Teil des sich östlich angrenzenden Außenbereichs. Der Außenbereich ragt in den Innenbereich hinein und die Fläche stellt sich somit nicht als Baulücke der vorhandenen Bebauung dar. Dies gilt vor allem, da das beschriebene „Hineinragen“ des Außenbereichs in den Innenbereich über die Vorhabengrundstücke hinaus bis zum Ende der westlich angrenzende Freifläche weiter verläuft.

Vgl. hierzu OVG Lüneburg, Beschluss vom 15.11.2023 — 1 LA 56/23 —, juris Rn. 7 f.

Dies wird durch das folgende Luftbild deutlich:



Hinzu kommt, dass es sich bei der Fläche, die durch den Bebauungsplan teilweise überplant wird, um eine bislang unversiegelte und damit bodenrechtlich schutzwürdige Fläche im oben angesprochenen Sinne handelt. Dabei spielt es keine Rolle, dass bereits der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „GE Paul-Münsterer-Strasse“ Deckblatt Nr. 03 — seine Wirksamkeit unterstellt — eine Bebauung ermöglicht hätte; denn bei der Bestimmung der Grenzen des Siedlungsbereichs im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB kommt es nach der angeführten Rechtsprechung (nur) auf die tatsächlichen Verhältnisse an.

Aufgrund der in allen Richtungen ein eigenes Gepräge aufweisenden Bebauungsstrukturen kann die Freifläche auch nicht übersprungen werden, ohne Brüche in den bestehenden Bebauungszusammenhängen in Kauf zu nehmen. So grenzt im Norden an das Plangebiet eine Sondergebietsfläche eines Einzelhandelsbetriebes. Im Westen sowie im Osten befinden sich Grünflächen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Nordwestlich befindet sich Wohnbebauung. Südlich des Plangebietes findet man eine lockere Bebauung mit Gewerbebetrieben sowie eine Schule vor. Ein Bebauungszusammenhang als übergreifendes verbindendes Element fällt damit aus.

Auch wenn sich eine rein geografisch-mathematische Betrachtungsweise verbietet, möchten wir nachstehend auf einige obergerichtliche Entscheidungen hinweisen, bei denen Flächen mit einer (deutlich) geringeren Größe bereits als Außenbereich bzw. Außenbereichsinsel eingeordnet wurden und bei denen die Anwendbarkeit des § 13a BauGB verneint wurde:

- § 13a BauGB scheidet bei einer 9.000 m² großen Fläche aus: OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 02.02.2023 — 1 C 11275/21.OVG —, juris;

- ca. 8.000 m² große Fläche ist Außenbereich: OVG NRW, Urteil vom 31.03.2022 — 7 D 10/20.NE —, juris Rn. 57 ff.;

- Fläche von 3.500 bis 5.000 m² ist nicht lediglich Baulücke: Bayerischer VGH, Urteil vom 24.09.2008 — 14 N 07.2716 —, juris Rn. 26.

Das vorstehende Ergebnis wird zudem durch die Historie des § 13a BauGB in Zusammenhang mit der Umsetzung der SUP-Richtlinie in das nationale Recht bestätigt, da mit den einschränkenden Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens einer übermäßigen Versiegelung entgegen gewirkt werden soll. Für den Flächenverbrauch und die Eingriffsqualität ist unerheblich, ob eine unbebaute Fläche bereits überplant ist oder nicht.

Insbesondere rechtfertigt der Umstand, dass ein Gebiet schon einmal überplant worden ist, nicht den Schluss, dass bei einer Inanspruchnahme der Flächen nicht (mehr) mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Durch § 13a BauGB soll gerade davon abgesehen werden — wie vorliegend — den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereich zu erweitern.

Eingriffe in Natur und Landschaft sollen vermieden werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden.

Vgl. hierzu Vgl. BVerf, Urteil vom 04.11.2015 — 4 CN 9.14 —, juris Rn. 24;
Söfker, in: Mitschang, Innenentwicklung — Fach- und Rechtsfragen der Umsetzung, 2014, S. 191;
EZBK/Krautzberger/Kerkmann, BauGB, 150. EL Mai 2023, § 133 Rn. 27.

Dies ist durch den Bebauungsplan jedoch gerade der Fall. Sowohl westlich, als auch östlich des Plangebietes liegen Freiflächen. Die westliche Fläche hat eine Größe von ca. 15.000 m².

Östlich des Plangebietes befindet sich die nächste Bebauung erst wieder nach ca. 500 m (Luftlinie). Das zwischen diesen Flächen liegende Plangebiet ist somit offensichtlich Teil des Außenbereichs und der Bebauungsplan stellt mithin keine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Nach alledem liegt keine Maßnahme der Innenentwicklung vor. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor.

III. Fehlende Erforderlichkeit und unzutreffende Ermächtigungsgrundlage

Die Festsetzung des Sondergebiets ist zudem weder für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich, noch von § 11 Baunutzungsverordnung („BauNVO“) gedeckt.

1. Jede Bauleitplanung muss auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet sein und diese gewährleisten.

Vgl. BVerf, Urteil vom 22.01.1993 — 8 C 46.91 — juris
Rn. 21; zum Erfordernis der städtebaulichen Erforderlichkeit
einer Sondergebietsfestsetzung vgl. auch BVerfG,
Beschluss vom 25.07.1986 — 4 B 144.86 —, juris Rn. 4.

Nach § 11 BauNVO ist es erforderlich, dass sich das sonstige Sondergebiet von anderen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt.

Vgl. hierzu grundlegend BVerf, Urteil vom 29.09.1978 — IV C 30.76 —, juris Rn. 31.

Die Festsetzungen des Sondergebiets müssen mit der jeweiligen allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets aus den jeweiligen Absätzen 1 der §§ 2 bis 10 BauNVO gegenübergestellt werden. Die Festsetzung eines Sondergebiets scheidet aus, wenn die planerische Zielsetzung der Gemeinde durch Festsetzungen eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 10 BauNVO zusammen mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO verwirklicht werden kann.

BVerwG, Urteil vom 28.05.2009 — 4 CN 2/08 —, juris Rn. 10;
OVG NRW, Urteil vom 05.12.2017 — 10 D 84/15.NE —, juris
Rn. 22; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker,
BauNVO, 151. EL August 2023, § 11 Rn. 19.

Sondergebietsfestsetzungen dürfen zudem nicht zu einer Umgehung des grundsätzlichen Typenzwangs der BauNVO führen. Die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Zusammenfassungen von Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen sind grundsätzlich als abschließende Regelung der Baugebiete zu verstehen.

Bayrischer VGH, Urteil vom 17.10.2017 — 15 N 17.574 —, juris
 Rn. 22; OVG NRW, Urteil vom 05.12.2017 — 10 D
 84/15.NE —, juris Rn. 24 ff.

2. Diesen Anforderungen wird die Festsetzung des Sondergebiets (Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen) nicht gerecht, denn die inhaltliche Ausgestaltung des Sondergebiets unterscheidet sich nicht wesentlich von einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, wie sie in dem Sondergebiet aufgrund der Formulierung „Sondergebiet für Einzelhandel mit einer VK von max. 2.610 mg“ zugelassen werden (sollen), sind bereits in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, der vorgibt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind, ist hier nicht uneingeschränkt anwendbar, da aus der Planurkunde nicht ersichtlich und damit nicht festgesetzt ist, dass in dem Sondergebiet ausschließlich großflächiger Einzelhandel zulässig ist. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb liegt erst bei einer Verkaufsfläche von über 800 m² vor.

Vgl. hierzu grundlegend: BVerfG, Urteil vom 24.11.2005—
 4 C 10/04 —, juris Rn. 12, jüngst bestätigt im Beschluss vom
 16.05.2023 — 4 B 20.22 —, juris Rn. 9.

Aufgrund der fehlenden — zumindest teilweisen — Beschränkung der zulässigen Art der baulichen Nutzung für großflächige Einzelhandelsbetriebe, ist jedoch auch die Genehmigung ausschließlich kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe möglich. Aus der Begründung des Bebauungsplanentwurfes geht zudem hervor, dass es sich lediglich um „einen Einzelhandel“ handeln soll, für welchen das Sondergebiet festgesetzt wird. Ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb ist jedoch auch in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässig.

Daher kann die planerische Zielsetzung der Gemeinde hinsichtlich des Sondergebiets auch durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO verwirklicht werden, und zwar ohne die Nutzungsoptionen des Grundstücks einzugrenzen. Die Festsetzung eines Sondergebietes ist weder erforderlich, noch werden die Voraussetzungen des § 11 Abs. 1 BauNVO erfüllt.

IV. Fehlende Zweckbestimmung

Des Weiteren fehlt es an der Zweckbestimmung des Sondergebietes, was zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führt.

1. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass ein Bebauungsplan mit einer Sondergebietsfestsetzung ohne eindeutige Festsetzung der Zweckbestimmung unwirksam ist. Die Festsetzung der allgemeinen Zweckbestimmung hat für die sonstigen Sondergebiete die gleiche Funktion, die für Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 dem jeweiligen ersten Absatz dieser Vorschriften zukommt. Sie muss eindeutig sein, damit der Plan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten kann.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 18.02.1983 — 4 C 18/81 —, juris
 Rn. 14; Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung,
 2. Auflage 2018, BauNVO 5 11 Rn. 39.

Gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

2. Diesen Voraussetzungen entspricht der Bebauungsplan nicht. Die gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO erforderliche Zweckbestimmung wurde in der Planurkunde nicht festgesetzt.

Der Titel des Bebauungsplans „GE/MI Paul-Münsterer-Straße“ beinhaltet keine Zweckbestimmung und auch in den textlichen Festsetzungen wird der Zweck des Sondergebietes nicht dargestellt. Lediglich im Rahmen der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Ziffer 1) wird bestimmt, dass ein „Sondergebiet für Einzelhandel“ festgesetzt wird. Da § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO allerdings die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und zusätzlich die Festsetzung der Zweckbestimmung verlangt, kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Zweckbestimmung in der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung enthalten ist.

V. Fehlende Bestimmtheit

Der Bebauungsplan ist in mehrfacher Hinsicht nicht hinreichend bestimmt und daher unwirksam.

Ein Bebauungsplan muss als Rechtsnorm dem aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG) abzuleitenden Gebot der Bestimmtheit und Nomenklarheit entsprechen. Entscheidend ist nur, dass hinreichend klar ist, welche Regelungen mit welchem Inhalt normative Geltung beanspruchen-

Vgl. Bayerischer VGH, Urteil vom 13.06.2023 — 1 N 20.2761 — juris Rn. 16.

Dies ist vorliegend nicht der Fall, da es den Höhenfestsetzungen zum Teil gänzlich an Bezugspunkten fehlt und bei Festsetzung von Bezugspunkten die Begrifflichkeiten zum Teil nicht konsistent verwendet werden (hierzu siehe 1.). Des Weiteren fehlt es hinsichtlich der festgesetzten Bauweise an der hinreichenden Bestimmtheit (hierzu siehe 2.). Letztlich besteht auch zu den vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen an/auf der Bundesstraße 301 Unklarheit (hierzu unter 3.)

1. Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans sind größtenteils nicht hinreichend bestimmt, da es ihnen an den notwendigen Bezugspunkten fehlt. Die Höhenfestsetzungen, die einen Bezugspunkt aufweisen sind zudem nicht konsistent in der Verwendung der Begrifflichkeiten für die Bestimmung des Bezugspunktes, sodass auch diesen die hinreichende Bestimmtheit fehlt.

1.1 § 18 Abs. 1 BauNVO verpflichtet die Plangeberin bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Diese Bezugspunkte müssen wiederum bestimmt oder bestimmbar sein. Voraussetzung hierfür ist, dass die Bezugspunkte feste Bezugspunkte sind. Veränderungen, die die Geeignetheit der Bezugspunkte beeinträchtigen, dürfen nicht zu erwarten sein. Die natürliche Geländeoberfläche eignet sich ohne Angabe der Höhenlage im Plan, die die Parameter für die Berechnung eindeutig festlegt, nicht als Bezugspunkt. Gleiches gilt für die Festsetzung von Bezugspunkten, die sich auf eine erst noch zu schaffende Geländehöhe beziehen und die aus dem vorhandenen Gelände nicht eindeutig bestimmt sind. Auch dann muss bereits im Bebauungsplan eine verbindliche Regelung getroffen werden. Bleibt der Bezugspunkt variabel, weil der Bauherr die künftige Geländehöhe erst noch schaffen muss, ist der Bezugspunkt nicht hinreichend bestimmt.

Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker,
BauNVO, 151. EL August 2023, § 18 Rn. 2a-3;
Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, BauNVO,
14. Aufl. 2023, § 18 Rn. 3.

1.2 Diesen Anforderungen werden die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan zum Teil nicht gerecht.

So fehlt es im Rahmen der Festsetzung Ziffer 4.1.2 für den Dachüberstand an der Festsetzung eines Bezugspunktes. Gleiches gilt für die festgesetzte Höhe der Stützmauern in der Festsetzung Ziffer 4.3.

Die Festsetzung Ziffer 6 setzt als unteren Bezugspunkt für die Zaunhöhe von möglichen Einfriedungen das „fertige Gelände“ als Bezugspunkt fest. In der Festsetzung Ziffer 12 wird in Bezug auf die Höhe von Werbeanlagen als unterer Bezugspunkt hingegen das „geplante[...] Gelände“ festgesetzt. Unabhängig davon, ob diese Bezugspunkte aufgrund der vorliegenden Planung nicht unzulässigerweise variabel bleiben, weil sie der Bauherr künftig noch schaffen muss, ist die parallele Verwendung dieser Bezugspunkte irreführend und mithin nicht hinreichend bestimmt. Es ist nicht ersichtlich, worin der Unterschied des „fertigen“ Geländes zu dem „geplanten“ Gelände besteht.

Zuletzt ist auch die Definition der Wandhöhe in der Festsetzung Ziffer 2.3.1 nicht hinreichend bestimmt, da sie als unteren Bezugspunkt das bestehende Gelände bestimmt. Dieses ist als Bezugspunkt jedoch ungeeignet, da es durch Außenanlagen verändert werden kann.

So ausdrücklich VGH Baden-Württemberg, Urteil vom
14.11.2023 — 5 S 3639/21 —, juris Rn. 63.

2. Die Festsetzung Ziffer 2.2.1 ist ebenfalls nicht hinreichend bestimmt. Sie setzt als Bauweise für Garagen, Carports und Nebengebäude die „Bauweise: Erdgeschoss“ fest. Die BauNVO kennt allerdings gemäß § 22 BauNVO lediglich die Festsetzung einer „offenen oder geschlossenen Bauweise“. Es ist daher unverständlich und somit unbestimmt, was mit der Festsetzung Ziffer 2.2.1 festgesetzt werden soll.

3. Derzeit fehlt es an einer hinreichenden Erkennbarkeit der erforderlichen Erschließung, denn die Regelung der Zufahrt zu dem festgesetzten Sondergebiet ist nicht vom Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans erfasst, sondern wird von diesem vorausgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf sieht ausweislich der Begründung die verkehrliche Erschließung des geplanten Sondergebiets über die bestehende „Regensburger Straße“ (B 301) mit Hilfe einer neuen Linksabbiegerspur vor. Ersichtlich ist also eine Veränderung der derzeitigen Verkehrsführung und gegebenenfalls auch baulichen Erweiterung um eine Spur zur Erschließung erforderlich. Es ist nicht zweifelsfrei erkennbar, auf welche Art und Weise und auf Basis welcher Festsetzungsgrundlage dies erfolgen soll, zumal die Bundesstraße ersichtlich nicht vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst ist. Insoweit ist schlicht ein (hypothetisches) Sichtdreieck vorgesehen.

VI. Abwägungsfehler

Sollte der Bebauungsplan auf Grundlage der seitens der Gemeinde eingeholten gutachterlichen Untersuchungen beschlossen werden, wäre er auch wegen mehrerer Abwägungsmängel unwirksam. So fehlt es gänzlich an der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche (hierzu siehe 2.1). Des Weiteren ist die Stadt Mainburg offensichtlich von einem im Vergleich zum vorliegenden Bebauungsplan divergierenden Zweck der Planung ausgegangen, sodass der nun vorliegende Planentwurf abwägungsfehlerhaft ist (hierzu siehe 2.2). Zudem fehlt es an der Berücksichtigung der nach dem Planentwurf möglichen Ansiedlung von ausschließlich kleinflächigem Einzelhandel (hierzu siehe 2.3).

1. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 05.05.2015 — 4 CN 4.14 —, juris m. w. N.

Gegen das rechtsstaatlich fundierte Gebot gerechter Abwägung wird verstoßen, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, welche nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden müssen (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung dieser Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).

Vgl. Beschluss vom 24.11.2010 — 4 BN 40.10 —, juris Rn. 5;
OVG NRW, Urteil vom 16.12.2020 — 10 D 103/18.NE —, juris
Rn. 71 m. w. N.; Bayerischer VGH, Urteil vom 24.06.2020 —
15 N 18.295 — juris Rn. 23.

2. Gemessen an diesen Anforderungen wurden die abwägungserheblichen Belange zum Teil nicht hinreichend ermittelt und die widerstreitenden Belange nur unzureichend abgewogen. Des Weiteren ist die Stadt Mainburg offenbar von einem mit der nun vorliegenden Planung divergierenden Planungszweck ausgegangen, sodass der Bebauungsplan nicht dem mit der Planung verfolgten Zweck der Stadt entspricht. Hierin ist ein Abwägungsausfall zu sehen.

2.1 Die Stadt hat die abwägungserheblichen Belange nur unzureichend ermittelt, da sie keine Überlegungen hinsichtlich der Auswirkungen des Einzelhandelsstandortes, geschweige denn eine gutachterliche Untersuchung angestrengt hat.

2.1.1 Voraussetzung einer rechtmäßigen Bauleitplanung mit Bezug zum (Lebensmittel-) Einzelhandel ist, dass der Umfang einer möglichen Betroffenheit zentraler Versorgungsbereiche als Voraussetzung einer sachgerechten Abwägung zunächst sorgfältig ermittelt und bewertet wird. Der Plangeber hat sich mithin im Fall möglicher städtebaulicher Auswirkungen der vorgenannten Art zunächst ermittelnd und bewertend

hinreichend damit auseinander zu setzen, ob und gegebenenfalls welche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche durch die Umsetzung des aufzustellenden Bebauungsplans in Betracht kommen, sowie welches Gewicht und welche Bedeutung diesen zukommt, und sodann abwägend darüber zu entscheiden, ob und aufgrund welcher (vorrangig zu bewertender) Belange diese gegebenenfalls hinzunehmen sind.

Bayerischer VGH, Urteil vom 17.12.2018 — 15 N 16.2373 —, juris Rn. 52.

Ein geeignetes Mittel, um den durch die Verwirklichung eines Einzelhandelsvorhabens zu erwartenden Kaufkraftabfluss an anderer Stelle anhand von branchenspezifischen Erfahrungswerten zur üblichen Flächenproduktivität zu prognostizieren und um mithin mögliche städtebauliche Auswirkungen eines entsprechenden Vorhabens als Basis für eine fehlerfreie Abwägung sachgerecht am Maßstab von § 2 Abs. 3 BauGB ermitteln und bewerten zu können, stellt grundsätzlich ein Marktgutachten dar.

Vgl. BVerfG, Urteil vom 17.12.2009 — 4 O 2.08 —, juris Rn. 14;
Beschluss vom 03.08.2011 — 4 BN 15.11 —, juris Rn. 7.

2.1.2 Gemessen daran liegt ein Ermittlungsmangel darin, dass seitens der Stadt Mainburg offenbar weder eine Auswirkungsanalyse eingeholt wurde, noch sonst Überlegungen hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche angestrengt wurden. In der Begründung zu dem Bebauungsplan finden sich keinerlei Anhaltspunkte für eine derartige Untersuchung seitens der Stadt Mainburg. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund fehlender Hinweise in der Begründung keine Überlegungen und damit keine Berücksichtigung einer möglichen Schädigung von zentralen Versorgungsbereichen durch das Planvorhaben stattgefunden haben.

2.2 Zudem ist ein Abwägungsfehler in der fehlenden Verwirklichung des eigentlichen Zwecks der Planung der Stadt in dem vorliegenden Bebauungsplan zu sehen.

Aus der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung vom 28.12.2023 und der Begründung zu dem Bebauungsplanentwurf wird ersichtlich, dass die Stadt mit der Änderung des Bebauungsplanes das Ziel verfolgt, ein Sondergebiet festzusetzen, um die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Plangebiet zu ermöglichen. Dies ist aufgrund der momentanen Gewerbegebietsausweisung nicht möglich. Sie ist daher erkennbar davon ausgegangen, dass sie eine Änderung vornimmt, die ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festsetzt.

Dieser Zweck der Planung findet in der Planurkunde jedoch keinen Niederschlag. Hiernach ist auch die Ansiedlung von ausschließlich kleinflächigem Einzelhandel möglich. Eine zumindest teilweise Beschränkung findet nicht statt. Die Stadt hat mit dem vorliegenden Bebauungsplan demnach etwas geplant, was sie eigentlich nicht planen wollte. Dies führt weiter dazu, dass es an der gemäß §§ 1 Abs.3 Satz 1 und 9 Abs. 1 BauGB erforderlichen städtebaulichen Rechtfertigung für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung fehlt. Auch an der gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB vorausgesetzten Erforderlichkeit der Planung insgesamt bestehen erhebliche Zweifel. Ein Bebauungsplan muss nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sein.

Vgl. hierzu grundlegend BVerfG, Urteil vom 07.05.1971 — IV C 76.68 —, juris;
Emst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, BauGB,
151. EL August 2023, § 1 Rn. 30 m. w. N.

Eine Planung, die wie vorliegend der planerischen Konzeption der Gemeinde nicht gerecht wird, kann nicht erforderlich sein.

2.3 Des Weiteren fehlt es an der Berücksichtigung der nach dem Planentwurf möglichen Ansiedlung von ausschließlich kleinflächigem Einzelhandel.

Die Festsetzung Ziffer 1 setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fest, dass Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 2.600 m² Verkaufsfläche zulässig ist. Nach dieser Festsetzung ist — wie oben bereits ausgeführt — auch (ausschließlich) kleinflächiger Einzelhandel in dem Sondergebiet zulässig. Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 28.12.2023 geht jedoch von der Planung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes aus. Auch in der Begründung ist kein Hinweis dahingehend zu erkennen, dass sich die Stadt Mainburg mit den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten, die nach dem vorliegenden Bebauungsplan möglich sind, auseinandergesetzt hat.

Aus dieser Divergenz der Planurkunde mit dem aus den sonstigen Planungsunterlagen ersichtlichen Willen der Stadt Mainburg ergibt sich, dass sich die Stadt mit der Ermöglichung von kleinflächigem Einzelhandel im Rahmen ihrer Abwägung nicht auseinandergesetzt hat. Für die von der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung umfasste Ermöglichung von ausschließlich kleinflächigem Einzelhandel fehlt es an jeglicher Begründung. Gleiches gilt für einen mit dieser Festsetzung erkennbaren Zweck der Plangeberin.

Auch insoweit ist daher von einer unzureichenden, wenn nicht sogar gänzlich fehlenden Abwägung der abwägungserheblichen Belange seitens der Stadt Mainburg auszugehen.

VII. Ergebnis

Der Bebauungsplan kann nach alledem nicht rechtssicher erlassen werden. Das Bebauungsplanverfahren ist daher einzustellen.

Anlage TW 1

03/2024

Vor- prüfung

für die geplante Verlagerung und
Erweiterung eines EDEKA-Marktes in
Mainburg

hier: Konformitätsprüfung zum LEP Bayern

STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER

Stadt + Handel Beckmann und
Führer Stadtplaner GmbH
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB
33826, Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tiborg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Baiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Katrin Betz
Besmühle 1
84048 Mainburg

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Führer
M. Sc. Mathias Tetzlaff
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder
B. Sc. Lukas Pätz

Dortmund/Karlsruhe, 22.03.2024

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Standort- und Vorhabenbeschreibung	2
2.1	Makrostandort	2
2.2	Mikro- und Mesostandort	3
2.3	Sortimente und Verkaufsflächen	4
3	Einordnung in den LEP Bayern 2023	6
4	Zusammenfassung der Ergebnisse	8
	Anhang	I

Neue Wege. Klare Pläne.

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Mainburg ist die Verlagerung des EDEKA-Marktes von der Abensberger Str. 48 an die Regensburger Straße (B 301), direkt südlich des Netto Marken-Discount geplant. Im Zug der Verlagerung soll die Gesamtverkaufsfläche des EDEKA auf 2.610 m² erweitert werden¹.

Bei dem Vorhaben handelt es sich aufgrund der avisierten Gesamtverkaufsfläche von 2.610 m² um ein Einzelhandelsgroßprojekt, was die Ausweisung eines Sondergebietes „SO-Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO notwendig macht.

Der am Vorhabenstandort geltende Bebauungs- und Grünordnungsplan mit dem Namen „GE/MI Paul-Münsterer-Straße“ soll demzufolge in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB geändert werden. Ziel ist dabei *„die Änderung der Gebietskategorie in eine Sondernutzung, die sich jedoch ausschließlich auf die betreffende Einzelhandelsnutzung beschränkt. Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes soll u. a. eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleistet bleiben.“*²

Aufgrund der genannten Umstände ist u. a. zu prüfen, ob eine Kompatibilität des Planvorhabens zu relevanten landesplanerischen Vorgaben des LEP³ besteht, hierfür wurde Stadt + Handel angefragt.

¹ Quelle: Begründung (Entwurf) zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE/MI Paul-Münsterer Straße“ (Stand: 30.01.2024).

² Quelle: Bekanntmachung der Stadt Mainburg, Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/MI Paul-Münsterer Straße“ mit Deckbl.-Nr. 5 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Stand: 05.02.2024).

³ Bayerische Staatsregierung (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern, München. Im Folgenden als **LEP Bayern 2023** benannt.

2 Standort- und Vorhabenbeschreibung

2.1 MAKROSTANDORT

Die Stadt Mainburg mit 15.466 Einwohnern¹ befindet sich relativ zentral im Bundesland Bayern im niederbayerischen Landkreis Kelheim. Nach derzeit gültigen Raumordnungsprogramm des Landes Bayern wird Mainburg nach dem System der zentralen Orte als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Fluss Abens verläuft zentral von Süden nach Norden durch das Stadtgebiet. Fast parallel zum Fluss verläuft die Hauptverkehrsachse B 301 durch die Stadt Mainburg.

Die Stadt Mainburg ist in einer überwiegend ländlich geprägten Umgebung verortet. Die nächstgelegenen Mittelzentren Pfaffenhofen a. d. Ilm (rd. 30 km), Rottenburg a. d. Laaber (rd. 25 km), Neustadt a. d. Donau (rd. 22 km) und Moosburg a. d. Isar (rd. 30 km) liegen in einem Umkreis von ca. 30–40 min Fahrzeit. Die Oberzentren Freising und Landshut befinden sich in rd. 33 km südlicher bzw. südöstlicher Entfernung. Das Regionalzentrum Ingolstadt befindet sich in rd. 37 km nordwestlicher Richtung.

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Erreichbarkeit erfolgt insbesondere über die B 301 die die Stadt von Nord nach Süden durchquert. Im Norden führt die B 301 auf die A 93, welche

¹ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand: 31.12.2022).

entlang der westlichen Kommunalgrenze Mainburgs in Nord-Süd-Richtung verläuft. Auch im Westen besteht über die St 2049 (Landshut-Ingolstadt), welche die B 301 im Kernort Mainburgs kreuzt, ein Anschluss an die A 93. Die umliegenden Stadtteile Mainburgs als auch die angrenzenden Kommunen sind über untergeordnete Staats- und Kreisstraßen an das Mittelzentrum angebunden.

Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim (VLK) und Regionalbus Ostbayern (RBO). Zudem ist Mainburg seit 2014 in den Verkehrs- und Tarifverbund München integriert. Eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn besteht nicht.

2.2 MIKRO- UND MESOSTANDORT

In Mainburg ist die Verlagerung des EDEKA-Marktes von der Abensberger Str. 48 an die Regensburger Straße (B 301), direkt südlich des Netto Marken-Discount geplant. Im Zug der Verlagerung soll die Gesamtverkaufsfläche des EDEKA auf 2.610 m² erweitert werden.

Der Vorhabenstandort ist im Norden der Kernstadt Mainburg verortet. Direkt westlich angrenzend an Vorhabenstandort befindet sich die B 301, welche als Hauptverkehrsachse Mainburgs fungiert. Darüber hinaus schließen landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Flächen an. Direkt nördlich des Vorhabenstandortes befindet sich ein Netto Marken-Discount und darauffolgend ein Kik. Im Süden befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen. Dort befinden sich auch die Gebäudekomplexe der ehemaligen Berufsschule die aktuell keiner Nutzung unterliegt. Im Südosten befindet sich zudem ein klassisches, funktional geprägtes Fachmarktzentrum, welches sich aus zahlreichen Fachmärkten – vorwiegend aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich – zusammensetzt. In diesem Fachmarktzentrum ist zudem der Bestandsbetrieb des zu verlagernden EDEKA-Markts verortet.

Aufgrund der Lage am Stadtrand mit direktem Anschluss an die B 301 sowie den projektierten umfassenden Parkplatzangebot ist dem Vorhabenstandort eine maßgebliche Ausrichtung auf Autokundschaft zu attestieren. Weiterhin ist der Vorhabenstandort als städtebaulich nicht integriert einzuordnen. Dies begründet sich durch das nicht vorhandene baulich verdichtete Siedlungsumfeld (zurückzuführen auf die vorhandenen Freiflächen, die stark begrenzende Bundesstraße direkt westlich des Vorhabenstandortes, die Siedlungsrandlage ohne wesentliche Wohnsiedlungsbereiche im direkten Umfeld).

Abbildung 2: Mikro- und Mesostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL.

Die Erreichbarkeit mittels MIV ist über die direkt östlich angrenzende B 301 gegeben, welche als Hauptverkehrsachse der Stadt Mainburg fungiert. Eine anderweitige Anbindung ist nicht gegeben. Die Zufahrt zum Markt ist perspektivisch ebenfalls über diesen Straßenzug gegeben. Der Vorhabenstandort verfügt perspektivisch über eine umfassende Anzahl an betriebseligen Parkplätzen. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als sehr gut zu bewerten.

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die nächstgelegenen Bushaltestellen „Abzw. Berufsschule“ und „Regensburger Str.“ in südlicher Richtung in rd. 350 m fußläufiger Entfernung. Die Anbindung an den ÖPNV ist folglich als ortsüblich einzustufen.

Den nächstgelegenen Wettbewerber stellt zum einen der direkt nördlich angrenzende Netto Marken-Discount als auch der ALDI Süd im südöstlich befindlichen Fachmarktzentrum (Altstandort des EDEKA) dar. Der nächstgelegene systemgleiche Wettbewerber befindet sich im Süden der Kernstadt innerhalb eines klassischen Fachmarktzentrums in rd. 2,2 km Entfernung.

2.3 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der nicht zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelmärkten dieser Art in der Regel bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Planung in m²
EDEKA		
Nahrungs- und Genussmittel	85	2.219
Drogeriewaren	8	209
sonstige Sortimente	7	182
GESAMT	100	2.610

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2024.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von max. rd. 2.610 m². Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit max. rd. 2.219 m² projiziert.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von max. rd. 209 m² erreicht. Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf max. rd. 182 m² Verkaufsfläche angeboten. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

3 Einordnung in den LEP Bayern 2023

Im Folgenden werden die für die vorliegende Vorprüfung relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP Bayern 2023) dargestellt.

(Ziel) 5.3.1 Lage im Raum

- „Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausewiesen werden.“

Bzgl. Ziel 5.3.1 ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß LEP Bayern 2023⁵ innerhalb eines ausgewiesenen Zentralen Ortes (Mittelzentrum Mainburg).

Das Vorhaben ist konform zu 5.3.1 Ziel des LEP Bayern 2023.

(Ziel) 5.3.2 Lage in der Gemeinde

- „Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.
- Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn
 - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
 - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“

Die Begründung zum LEP Bayern 2023 führt aus:

„Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden. Dagegen sind städtebauliche Randlagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend. In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber – zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen – eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV.“

⁵ Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 – Strukturkarte (Stand: 15.11.2022).

Bzgl. Ziel 5.3.2 ist festzuhalten:

- Eine städtebauliche Integration des Vorhabenstandortes ist zu dementieren, da
 - der Vorhabenstandort von Freiflächen bzw. Abstellflächen für PKW umgeben ist,
 - keine wesentlichen Wohnsiedlungsbereiche im direkten Umfeld vorhanden sind bzw. der Vorhabenstandort keinen Wohnsiedlungsanschluss aufweist und
 - durch die starke Barrierewirkung der westlich angrenzenden B 301 räumlich von den weiteren Siedlungsgebieten der Kernstadt getrennt wird.
- Der Vorhabenstandort liegt aus vorangehend genannten Punkten nicht in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang.

Folglich ist folgendes zu prüfen:

„In Ausnahmefällen können Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte auch für Nahversorgungs- und Innenstadtbedarf in städtebaulichen Randlagen ausgewiesen werden, wenn die Ansiedlung in integrierter Lage auf Grund der topographischen Gegebenheiten ausgeschlossen ist. Auch in solchen Fällen müssen Gemeinden in der Lage sein, eine verbrauchernahe Versorgungsstruktur fortzuentwickeln. Voraussetzung ist der Nachweis der Gemeinde, dass im Gemeindegebiet keine ausreichenden städtebaulich integrierten Flächen vorhanden sind, die für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes nach objektiven Kriterien geeignet sind.“

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Im Süden der Kernstadt an der B 301 zwischen der Straße „Zur Festwiese“ (Süden), „Walther-Schwarz-Straße“ (Norden) und „An der Abens“ (Osten) besteht eine Alternativfläche, die von einem Investor seit geraumer Zeit zur Entwicklung – u. a. von Lebensmittelmärkten – angeboten wird. Diese Fläche stellt sich als städtebaulich und wohnsiedlungsbezogen integriert dar. Die Nähe zum zentralen Wohnsiedlungsgebiet in östlicher Richtung, welches fußläufig gut an die Alternativfläche angebunden ist, als auch die in westlicher Richtung (gegenüber an B 301) anschließende Wohnbebauung belegen, dass dem Standort eine städtebauliche Integration zu attestieren ist. Zudem verfügt die Alternativfläche durch den direkt nördlich angrenzenden Busbahnhof über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung.

Das Vorhaben ist demnach nicht konform zum Ziel 5.3.2 des LEP Bayern 2023, da eine für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel geeignete Alternativfläche in aus fachgutachterlicher Sicht städtebaulich integrierter Lage vorhanden ist.

Auf die Prüfung der weiteren Ziele des LEP Bayern 2023 wird aufgrund der nachgewiesenen nicht bestehenden Kongruenz zum Ziel 5.3.2 des LEP Bayern 2023 verzichtet.

Das Planvorhaben ist nicht kongruent zu den relevanten Zielen des LEP Bayern 2023.

4 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Mainburg ist die Verlagerung des EDEKA-Marktes von der Abensberger Str. 48 an die Regensburger Straße (B 301), direkt südlich des Netto Marken-Discount geplant. Im Zug der Verlagerung soll die Gesamtverkaufsfläche des EDEKA auf 2.610 m² erweitert werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich aufgrund der avisierten Gesamtverkaufsfläche von 2.610 m² um ein Einzelhandelsgroßprojekt, was die Ausweisung eines Sondergebietes „SO-Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO notwendig macht.

Stadt + Handel wurde angefragt die Kompatibilität des Vorhabens zu den relevanten landesplanerischen Vorgaben des LEP Bayern zu prüfen.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- **5.3.2 (Z):** Der avisierte Vorhabenstandort südlich des Netto Marken-Discount ist als städtebaulich nicht integrierter Standort einzuordnen. Da es allerdings eine für u. a. großflächigen Lebensmitteleinzelhandel geeignete Alternativfläche in städtebaulich integrierter Lage im Süden der Kernstadt Mainburgs gibt, besteht keine Konformität des aktuell projektierten Vorhabenstandortes zum LEP Bayern 2023. **Ziel 5.3.2 wird demnach nicht erfüllt.**
- Auf die Prüfung der weiteren Ziele des LEP Bayern 2023 wird aufgrund der nachgewiesenen nicht bestehenden Kongruenz zum Ziel 5.3.2 des LEP Bayern 2023 verzichtet.

Das Planvorhaben ist sodann nicht konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP Bayern 2023.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	2
Abbildung 2:	Mikro- und Mesostandort des Planvorhabens.....	4

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	5
------------	---	---

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

Bayrische Staatsregierung (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern, München.

SONSTIGE QUELLEN

Stadt Mainburg (2023): Bekanntmachung der Stadt Mainburg - Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/MI Paul-Münsterer Straße“ mit Deckbl.-Nr. 5 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, Mainburg.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB	Baugesetzbuch	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NZ	Nebenzentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	ÖPNV	öffentlicher
bspw.	beispielsweise		Personennahverkehr
BVerfG	Bundesverfassungs-	OVG	Oberverwaltungsgericht
	gericht	OZ	Ortszentrum
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	p. a.	per annum
bzw.	beziehungsweise	rd.	rund
d. h.	das heißt	S.	Seite
EW	Einwohner	s.	siehe
gem.	gemäß	s. a.	siehe oben
ggf.	gegebenenfalls	s. u.	siehe unten
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	u. a.	unter anderem
i. d. R.	in der Regel	v. a.	vor allem
inkl.	inklusive	VG	Verwaltungsgericht
i. H. v.	in Höhe von	vgl.	vergleiche
i. S.	im Sinne	v. H.	von Hundert
IZ	Innenstadtzentrum	VKF	Verkaufsfläche
L	Landesstraße	ZVB	zentraler
m	Meter		Versorgungsbereich
m²	Quadratmeter	z. B.	zum Beispiel
max.	maximal	z. T.	zum Teil
Mio.	Millionen		

KONTAKT

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**
 info@stadt-handel.de
 www.stadt-handel.de
 Amtsgericht Dortmund,
 Handelsregisternummer HRB 33826,
 Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund
 Hörder Hafenstraße 11
 44263 Dortmund
 Fon +49 231 86 26 890
 Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
 Tibarg 21
 22459 Hamburg
 Fon +49 40 53 30 96 46
 Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
 Beiertheimer Allee 22
 76137 Karlsruhe
 Fon +49 721 14 51 22 62
 Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
 Markt 9
 04109 Leipzig
 Fon +49 341 92 72 39 42
 Fax +49 341 92 72 39 43

STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

I. Kein Verstoß gegen Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung werden beachtet.

1. Zentraler Ort, Mittelzentrum

Die Lage in einem zentralen Ort gemäß Z 5.3.1 LEP wird bestätigt.

2. Integrierte Lage

Die Flächenausweisung erfolgt gemäß Z 5.3.2 LEP an einem städtebaulich integrierten Standort.

Städtebaulich integrierte Lagen sind gemäß der Begründung zu Z 5.3.2 LEP Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden.

Die integrierte Lage des Standorts wird in der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Niederbayern und der Auswirkungsanalyse der cima Beratung + Management GmbH vom 20.06.2024 bestätigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Stadtgebiets der Stadt Mainburg und grenzt im Norden an den dort betriebenen Netto-Markt und im Süden und Westen an gewerbliche Nutzungen an. Der Standort liegt damit innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs, der im Osten von der B 301 begrenzt wird. Ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich besteht durch die wesentlichen Wohnanteile im Norden und Westen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV besteht durch die südlich des Vorhabenbereichs gelegenen Bushaltestellen.

In der mit den Einwendungen vorgelegten Konformitätsprüfung der Stadt+Handel Beckmann und Föhrer Stadtplanung GmbH wird dagegen ausschließlich auf die angrenzenden Freiflächen abgestellt und die Lage im verdichteten Siedlungszusammenhang nicht berücksichtigt, die aufgrund der nördlich und südlich angrenzenden Bebauung besteht. Die von Stadt+Handel ebenfalls bemängelten wesentlichen Wohnanteile bestehen im Norden und Westen des Vorhabenstandorts in fußläufiger Entfernung. Die östlich des Geltungsbereichs liegende B 301 hat für diese keine Barrierewirkung.

Aufgrund der integrierten Lage des Standorts ist kein Nachweis erforderlich, dass eine Ansiedlung in integrierter Lage auf Grund der topographischen Gegebenheiten ausgeschlossen ist.

II. Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren kann gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Der Innenentwicklung unterfallen insbesondere Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile, die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und der Einbezug sog. Außenbereichsinseln.

Der Begriff der Innenentwicklung ist dabei nicht einer Lage im Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB gleichzustellen und greift nicht auf vorgegebene bauplanungsrechtliche Kriterien zurück. Die gebietsbezogene

Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung wird vielmehr an der Belegenheit des betreffenden Gebiets in der Ortslage und dem Siedlungsbereich festgemacht und knüpft an einen städtebaulichen Terminus an.

Die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb eines verdichteten Siedlungszusammenhangs wurde in der landesplanerischen Stellungnahme der Regierung von Niederbayern bestätigt und oben bereits beschrieben. Der Geltungsbereich grenzt im Norden, Westen und Süden unmittelbar an bebaute Grundstücke mit gewerblicher Nutzung an. Im Osten wird der Siedlungsbereich durch die B 310 begrenzt. Bei dem Planbereich handelt es sich danach um eine Nachverdichtung bzw. eine Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils.

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs handelt es sich um eine Innenentwicklung, für die gemäß § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren vorgesehen ist.

III. Erforderlichkeit und Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Einzelhandelsbetriebs mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 2610 m² wird ein Sondergebiet für großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandel festgesetzt, da gemäß § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Die Bauleitplanung ist daher gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich.

Entgegen der erhobenen Einwendungen unterscheidet sich das festgesetzte Sondergebiet von einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO darin, dass großflächiger Einzelhandel (mehr als 800 m² Verkaufsfläche) zulässig ist. In einem Gewerbegebiet ist großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO in der Regel nicht zulässig.

Die planerische Zielsetzung, großflächige Einzelhandelsbetriebe zu ermöglichen, ist durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets daher nicht umsetzbar. Die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel ist in § 11 Abs. 2 S. 2, Abs. 3 S. 1 BauNVO ausdrücklich vorgesehen. In einem solchen Sondergebiet ist es aber auch möglich, weitere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zu betreiben. Die Festsetzung der zulässigen Nutzung für Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 2610 m² stellt daher eine zulässige Ausgestaltung des Sondergebiets dar. Die zulässige Einzelhandelsnutzung wird insoweit konkretisiert, dass Lebensmitteleinzelhandelsmärkte als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2610 m², Post, Lotto-Toto, Bäckerei und Parkplätze als zulässige Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

Die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandel ist daher erforderlich und von § 11 BauNVO gedeckt.

IV. Zweckbestimmung des Sondergebiets

Die Zweckbestimmung des Sondergebiets und die zulässige Art der baulichen Nutzung werden insoweit ergänzt, dass das Sondergebiet für großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandel dient, in dem Lebensmitteleinzelhandelsmärkte als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2610 m², Post, Lotto-Toto, Bäckerei und Parkplätze zulässig sind.

Mit dem Bebauungsplan für das Sondergebiet wird der geltende Bebauungsplan „GE/MI Paul-Münsterer-Straße“ mit Deckblatt Nr. 5 geändert. Der Titel des Bebauungsplans wird redaktionell angepasst.

V. Bestimmtheit

Der Bebauungsplan ist auch hinsichtlich der Höhenfestsetzungen, der Festsetzungen zu Garagen, Carport und Nebengebäuden sowie der Erschließung und Zufahrt hinreichend bestimmt. Zur Vereinheitlichung der Festsetzungen zur zulässigen Höhe wird das geplante Gelände auf 421,20 m ü NHN festgesetzt und hieran für alle Höhenfestsetzungen als unteren Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhen angeknüpft.

1. Höhenfestsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten hinreichend bestimmte Festlegungen des unteren und oberen Bezugspunkts der Höhenmessung.

Als unterer Bezugspunkt wird nun einheitlich das geplante Gelände mit 421,20 m ü NHN festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt der Gebäude ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite bzw. der obere Abschluss der Wand einschließlich Attika.

Die Festsetzung des oberen Bezugspunkts ist mit dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder dem oberen Abschluss der Wand ebenfalls hinreichend bestimmt.

Die Festsetzung des Dachüberstandes in Z. 4.1.2 der textlichen Festsetzungen bezieht sich ausweislich der Festsetzung auf den Abstand zwischen Ortgang und Traufe und enthält damit eindeutige Bezugspunkte.

Das festgesetzte geplante Gelände wird auch als unterer Bezugspunkt für Stützwände, Einfriedungen und Werbeanlagen festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist dabei der jeweils oberste Anlagenteil bzw. die Oberkante des Zauns.

2. Zahl der Vollgeschosse für Garagen, Carports und Nebengebäude

Die Festsetzung der zulässigen Geschosse von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist ebenfalls hinreichend bestimmt. Es kommt klar zum Ausdruck, dass diese Anlagen mit einem Vollgeschoss errichtet werden dürfen. Der Begriff der Bauweise wird im Zusammenhang mit der Zahl der zulässigen Geschosse gestrichen.

3. Erkennbarkeit der Erschließung und Zufahrt

Die Erschließung und Zufahrt sind eindeutig bestimmt und im Bebauungsplan erkennbar festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über die B 301 und die dort bereits errichtete Linksabbiegerspur. Eine Aufnahme der Straßenfläche und Linksabbiegerspur in den Geltungsbereich des Bebauungsplans war daher nicht erforderlich.

VI. Abwägungsfehler

In der Abwägung werden alle zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

1. Auswirkungsanalyse

Die abwägungsrelevanten Belange werden hinreichend ermittelt. Insbesondere wurde zur Untersuchung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche die Auswirkungsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH vom 20.06.2024 eingeholt.

Damit werden die Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB berücksichtigt. Diese Abwägungsvorgabe zielt nach der Rechtsprechung vor allem darauf ab, zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und zu entwickeln. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die wohnortnahe Versorgung in Mainburg und im Umland können nach der eingeholten Auswirkungsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH berücksichtigt im Rahmen einer worst-case-Betrachtung die möglichen Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Mainburg. Dabei wird im Rahmen der beiden untersuchten Szenarien auch berücksichtigt, dass neben dem mit dem Bebauungsplan verfolgten Standort für Lebensmitteleinzelhandel weitere Lebensmitteleinzelhandelsprojekte an der Freisinger Straße und an der Abensberger Straße entstehen könnten. Die Abwägung bezieht damit im Wege eines worst-case-Ansatzes die Kaufkraftverteilung aller aufgrund bestehenden Baurechts bekannten und möglichen Einzelhandelsentwicklungen mit ein.

Die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Supermarktes inklusive Backshop verursacht danach für sich genommen keine städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen bei den bestehenden Angebotsstrukturen in Mainburg und der Umgebung.

Auch unter Berücksichtigung einer denkbaren Kaufkraftumverteilung durch weitere Lebensmitteleinzelhandelsstandorte an der Freisinger Straße und an der Abensberger Straße können negative versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie auf die wohnortnahe Versorgung in Mainburg und dem Umland infolge der Realisierung des Planvorhabens ausgeschlossen werden. In den städtebaulichen Randlagen Mainburgs fallen die Umsatzumverteilungen zwar erheblich aus. Da hiervon aber keine zentralen Versorgungsbereiche betroffen sind, ergeben sich daraus keine negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen, die im Rahmen der Abwägung dem geplanten Vorhaben entgegenstehen würden. Das Vorhaben trägt entsprechend den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes zu einer Stärkung des Nahversorgungsangebotes an einem dafür ausgewiesenen Standort im Norden Mainburgs bei.

Im Rahmen der Abwägung vorzunehmenden Gewichtung überwiegen die Vorteile des Planvorhabens für die Nahversorgung an einem dafür im Einzelhandelskonzept vorgesehenen Standort die durch eine Umsatzumverteilung möglichen Auswirkungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

2. Verwirklichung des Zwecks der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsmarktes als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2610 m², Post, Lotto-Toto, Bäckerei und Parkplätzen bezweckt.

Das hierfür erforderliche Sondergebiet für großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandel wird festgesetzt, die Bezeichnungen des Bebauungsplans und des Sondergebiets werden klarstellend ergänzt. Die Planung entspricht damit der Konzeption der Gemeinde.

3. Großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel

Die Festsetzung des Sondergebiets ermöglicht die Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2610 m². Dem liegt die Planung von EDEKA zugrunde, den bestehenden EDEKA-Markt an der Abensberger Straße an den neuen Standort zu verlegen und auf eine Verkaufsfläche von 2610 m² zu erweitern. Da in dem zu errichtenden Gebäude auch ein Backshop und Lotto-Toto geplant sind und damit auch kleinflächige Einzelhandelsnutzungen zulässig sind, ist die Bezeichnung des Sondergebiets für großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandel richtig gewählt. Eine Abwägung der zulässigen Nutzungen ist erfolgt.

Bezüglich der Belange der Einwendungsführerin ist abgesehen von den bereits umgesetzten redaktionellen Änderungen somit nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 15.02.2024 bis 22.03.2024 statt. Insgesamt wurden 27 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für ländliche Entwicklung, Niederbayern
- Bayer. Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Energie Südbayern GmbH
- Gemeinde Rudelzhausen
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Markt Wolnzach
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Polizeiinspektion Mainburg (08.02.2024)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (12.02.2024)
- Regionaler Planungsverband (08.03.2024)
- Landratsamt Kelheim – Straßenverkehrsrecht (11.03.2024)
- Landratsamt Kelheim – Bauplanungsrecht (11.03.2024)
- Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat (11.03.2024)
- Landratsamt Kelheim – Naturschutz (11.03.2024)
- Stadt Geisenfeld (12.03.2024)

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (21.02.2024)

Zu der im Betreff genannten Planung äußern wir uns wie folgt:

Mit vorliegendem Bebauungsplan werden ca. 1,0 ha landwirtschaftlicher Fläche mit einer Ackerzahl von 73 dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die durchschnittliche Ackerzahl für den Landkreis Kelheim liegt gemäß Anlage der BayKompV bei 51. Es handelt sich hier um eine Fläche mit bester Bonität und überdurchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.

Das AELF begrüßt den Pufferstreifen zwischen dem Planungsgebiet und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche. Die Bewirtschaftung dieser Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicher zu stellen

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen. Diese werden beachtet.

Bezüglich der Belange des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.2 Bayernwerk Netz GmbH (05.03.2024)

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

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

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

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 zugelassene 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.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Transformatorenstation

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

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:
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:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass gegen das o. g. Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die damit einhergehenden Hinweise werden beachtet.

Bezüglich der Belange der Bayernwerk Netz GmbH ist somit nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.3 Deutsche Telekom Technik GmbH (12.03.2024)

Vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 07.02.2024 vom Ingenieur- und Planungsbüro Huber per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Am Rande des Geltungsbereiches 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, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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 die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass sich am Rande des Geltungsbereiches, Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise be-

rührt werden. Sie bitten bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert werden dürfen bzw. beschädigt werden. Dieser Hinweis wird beachtet.

Bezüglich der Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH ist somit nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.4 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz (12.03.2024)

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

Laut vorliegenden Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Mainburg mit dem Verfahren u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedelung eines (großflächigen) EDEKA Supermarktes mit weiteren Nutzungen und einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.610 Quadratmetern zu schaffen.

Wir begrüßen generell Aktivitäten in den Kommunen, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse vor Ort, auch in Bezug auf die Grundversorgung, grundlegend zu erhalten bzw. auch zu verbessern.

Grundsätzlich sprechen wir uns für eine Stärkung der Zentralen-Orte, dem Erhalt traditionell gewachsener zentraler Versorgungsbereiche sowie eine bedarfsgerechte Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung, gerade in ländlichen Regionen, aus. Dabei sollte die Versorgung verbrauchernah und möglichst ohne weitreichende Beeinträchtigungen bereits bestehender Versorgungsstrukturen erfolgen.

Die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsgroßprojekten sollte gleichzeitig grundsätzlich nicht den Erhalt flächendeckender Strukturen für eine verbrauchernahe Versorgung, insbesondere auch im Bereich der Nahversorgung, sowie lebendige Zentren – sowohl im Stadtgebiet als auch in umliegenden Gemeinden und Ortszentren – gefährden.

Bei der Entwicklung von sogenannten Einzelhandelsgroßprojekten ist somit grundsätzlich den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zu folgen.

Den Planungen liegen keine betreffenden Bedenken vor, insofern für das geplante Vorhaben die landesplanerischen Vorgaben eingehalten werden und keine negativen Folgen für bereits bestehende Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

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 Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass gegen die Planungen keine betreffenden Bedenken vorliegen, insofern für das geplante Vorhaben die landesplanerischen Vorgaben eingehalten werden und keine negativen Folgen für bereits bestehende Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Die Stadt Mainburg versichert, dass dies der Fall ist.

Bezüglich der Belange der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz ist somit nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.5 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau (13.03.2024)

Die oben genannte Änderung des BBP/GOP „GE/MI Paul-Münsterer-Str.“ mit DB Nr. 05 in Mainburg ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 07.02.2024 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 22.03.2024 die Stellungnahme zur Änderung des BBP/GOP „GE/MI Paul-Münsterer-Str.“ mit DB Nr. 05 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@zvww-hallertau.de, Tel. 08752 868590.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 100 PVC im Flurstück 759/12 der Gemarkung Mainburg (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Für 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 Mainburg 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.

Wasserversorgungsdruck

Der Mindestwasserdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung (Hausanschlussabsperrschieber) laut technischem Regelwerk für ein Gebäude mit EG, 1.OG beträgt 2,35 bar. Bei einem Gebäude mit EG, 1.OG und 2.OG ist ein Druck von 2,70 bar vorzuhalten.

Der gemessene Wasserdruck für das oben genannte Bauvorhaben an der Abzweigstelle der Anschlussleitung beträgt 5,50 bar.

Dies bedeutet, dass Gebäude bis zu einer max. zulässigen Geschossflächenzahl von (EG, 1.OG, 2.OG) versorgt werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der Änderung des BBP/GOP „GE/MI Paul-Münsterer-Str.“ mit DB Nr. 05 in Mainburg stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im

Flurstück 759/12 mit 18 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 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.

Die Erschließung der Änderung des BBP/GOP „GE/MI Paul-Münsterer-Str.“ mit DB Nr. 05 in Mainburg wird nur bei Übernahme der vollständig anfallenden Kosten durchgeführt. Hierzu ist der Abschluss einer Kostenübernahmeerklärung (Sondereinbarung) mit dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau notwendig.

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

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung der Änderung des BBP/GOP „GE/MI Paul-Münsterer-Str.“ mit DB Nr. 05 in Mainburg eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt in digitaler Form) zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 100 PVC im Flurstück 759/12 der Gemarkung Mainburg, mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Die Hinweise werden beachtet und im Zuge der Erschließungsplanung abgeklärt.

Bezüglich der Belange des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ist somit nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.6 Landratsamt Kelheim (11.03.2024)

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

Keine Bedenken

Von Seiten des Straßenverkehrsrechts, des Bauplanungsrechts, des Kreisbrandrates und des Naturschutzes werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des Bodenschutzes

Im Geltungsbereich der vorgenannten Planung ist beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, keine Fläche im Altlastenkataster erfasst.

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.

Die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH stellt im Bericht vom 26.10.2023 unter Punkt 9 fest, dass bei den durchgeführten Erkundungen Auffüllungen mit anthropogenen Beimengungen in Form von Ziegel- und Asphaltresten, etc. angetroffen wurden und damit ein Altlastenverdacht gegeben ist.

Eine baubegleitende Aushubüberwachung durch einen Sachverständigen, eine Beprobung und die ordnungsgemäße Entsorgung des Materials ist durchzuführen.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Private Verkehrsflächen werden durch im Landkreis Kelheim eingesetzte Müllfahrzeuge nur befahren, wenn sie öffentlich gewidmet sind oder eine Haftungsfreistellung mit dem Grundstückseigentümer vereinbart ist. Müllgefäße wären dann ggf. an der öffentlichen Straße bereitzustellen und zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen entsprechende Sammelplätze einzurichten.

Belange der Gesundheitsabteilung

Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben.

1. Trinkwasserversorgung:

Nach Auskunft des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Hallertau kann der Planungsbereich an die Wasserversorgungsanlage der Stadt Mainburg angeschlossen und langfristig ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden.

2. Abwasserentsorgung:

Der Anschluss des Schmutzwassers erfolgt an die vorhandene Kanalisation mit der Weiterleitung in die bestehende Kläranlage in Mainburg.

3. Altlasten:

Altlasten sind im Planungsbereich nicht bekannt; sollten sich während der Baumaßnahmen Anhalte auf Altlasten ergeben, so ist dies neu zu bewerten.

Belange des Immissionsschutzes

Für die Ansiedlung des EDEKA Marktes in Mainburg soll auf der bereits gewerblich ausgewiesenen Fläche des Bebauungsplanes „Paul Münsterer Straße“, Deckblatt Nr. 3 nun ein Sondergebiet mit Parkplätzen aufgestellt werden (Deckblatt Nr. 5).

Dem Bebauungsplan liegt ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung des EDEKA vor.

Dieses Gutachten des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 223133/2 vom 28.12.2023) wird von immissionsschutzfachlicher Seite auf Plausibilität geprüft.

Die schalltechnischen Berechnungen zum EDEKA sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht soweit plausibel. Die Immissionsrichtwerte sowie das Immissionskontingent des Bebauungsplanes „GE Paul-Münsterer Straße“, Deckblatt Nr. 3 werden eingehalten.

Um dem Bebauungsplan jedoch vollumfänglich zustimmen zu können, sind folgende Punkte noch zu klären:

1. Planunterlagen

Zunächst ist zwischen den Planern und dem Gutachter zu klären, ob beide denselben Sachstand der Planung vorliegen haben.

Auf S. 3 unter Nr. 2 Grundlagen ist im Gutachten angegeben, dass der Bebauungsplan, Stand 17.01.2024, im Entwurf für die Prüfung vorlag. Der Fachstelle liegt nun ein Planentwurf vom 30.01.2024 vor.

Eine Rückmeldung dazu, ob hier der gleiche Sachstand vorliegt, ist zu klären und der Fachstelle Immissionsschutz mitzuteilen.

2. Zusätzliche Immissionsorte im Gewerbegebiet

Der Gutachter berichtet, dass auch bei den angrenzenden Gewerbegebietsflächen (GE II-1, GE II-2 und GE II-3) die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet eingehalten werden können.

Aus fachlicher Sicht kann dies nicht gänzlich nachvollzogen werden. Eine Darstellung der Ergebnisse ist für die Plausibilitätsprüfung erforderlich und soll im Gutachten ergänzend aufgenommen werden.

Dabei sollen auch die Immissionsorte, die bereits schon genehmigt sind, geprüft werden (hier Baugenehmigung B-2016-1126 mit Hotel und Betriebsleiterwohnungen auf der Fl.-Nr. 759/15 und B-1995-961 Betriebsleiterwohnhaus auf der Fl.-Nr. 729/6).

3. Anpassung der immissionsschutzfachlichen Anforderungen in den textlichen Festsetzungen

Aus fachlicher Sicht wird eine geringfügige Änderung der textlichen Festsetzungen vorgeschlagen:

„Die Festsetzungen für die Fläche GE II-1 des Bebauungsplanes GE/MI Paul-Münsterer Straße DBI. Nr. 3 zu Emissionskontingenten unter Punkt 14 i. V. m. Punkt 23 der Hinweise bleiben für die Neuausweisung als Sondergebiet (SO) gültig und sind im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden.“

Die Ausweisung des Sondergebietes betrifft im Bebauungsplan „GE/MI Paul Münsterer Straße“, Deckblatt Nr. 3 nur die Fläche GE II-1; aus diesem Grund wird von fachlicher Seite die konkretere Formulierung empfohlen.

Zusammenfassung

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen zur grundsätzlichen Änderung von einem Gewerbegebiet zum Sondergebiet keine Bedenken.

Eine abschließende Beurteilung von fachlicher Seite kann jedoch erst nach Klärung oben genannter Punkte erfolgen.

Folglich kann aus fachlicher Sicht der Bauleitplanung im derzeitigen Planungstand nicht zugestimmt werden.

Belange des Städtebaus

Grundsätzlich bestehen aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, keine Bedenken gegen die im Betreff genannte geplante Bebauungsplanänderung. Folgende Sachverhalte sollen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

Zu den planlichen Darstellungen:

- Die im Plan braun schraffierte Fläche entlang der öffentlichen Straße wird in der Legende zum Bebauungsplan nicht aufgeführt.
- In der Nutzungsschablone wird eine maximale Dachneigung von 45° festgesetzt. Dies widerspricht den textlichen Festsetzungen (25°/20°).
- Mögliche Standorte für Werbeanlagen sind im Plan nicht enthalten.
- Die Bauraumfestsetzung nach Süden und Westen erfolgt mit geringem Abstand zu den Grundstücksgrenzen. Eventuell erforderliche Flächen für den abwehrenden Brandschutz sind zu berücksichtigen.

Zu den textlichen Festsetzungen:

Nr. 4.3 „Gestaltung des Geländes“:

Der Verweis auf den Regelungsinhalt der Bayerischen Bauordnung ist nicht nachvollziehbar.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Belange des Bodenschutzes

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass keine Bedenken bestehen. Eine Aushubüberwachung wird durchgeführt.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass keine Bedenken bestehen.

Belange der Gesundheitsabteilung

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass keine Bedenken bestehen.

Belange des Immissionsschutzes

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass Bedenken bestehen.

Planstand:

Dem Gutachter lag der aktuellste Planstand vor.

Zusätzliche Immissionsorte werden im Gutachten redaktionell ergänzt. Ebenso wird die vorgeschlagene Formulierung redaktionell angepasst.

Belange des Städtebaus

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass keine Bedenken bestehen. Die Hinweise werden beachtet und redaktionell angepasst. Beim Braunton handelt es sich ausschließlich um eine Überlagerung von Flächen. Genaue Standorte für Werbeanlagen sind im Bauantragsverfahren zu bestimmen, dabei ist Punkt 12. der textlichen Festsetzungen zu beachten.

Bezüglich der Belange des Landratsamtes Kelheim ist somit nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.7 Landratsamt Kelheim, Sachgebiet 43 – Technischer Umweltschutz (20.03.2024)

Zu Punkt 1: Planunterlagen

Gemäß Gutachter und dem Planer liegen keine relevanten Unterschiede vor, die zu einer anderen schalltechnischen Relevanz führen. Somit ist aus fachlicher Sicht der Punkt geklärt.

Zu Punkt 2: Immissionsschutzfachliche Berechnung der Immissionsorte im Gewerbegebiet nach TA Lärm

Die Baugenehmigung für die Beherbergungsunterkunft (Baugenehmigung B-2016-1126) ist laut Herrn Huber und dem Bauamt Mainburg nicht mehr vorhanden. Somit ist die fachliche Beurteilung obsolet.

Aus der gutachterlichen Stellungnahme vom 19.03.2024 (Berichtnr.: 223133/3) des Ingenieurbüros Greiner geht hervor, dass bei der Ausweisung eines Sondergebietes mit Nutzen Einzelhandel generell Einschränkungen zur Nachtzeit bestehen.

Diese sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren konkret schriftlich und rechtlich zu klären und mit Auflagen verbescheiden.

Zudem ist die Vorbelastung dann nochmals detailliert zu ermitteln. Für die derzeitige Planung ist eine Unterschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für ein Gewerbegebiet von mindestens 5 dB(A)

tags und nachts durch die ersten Planungen des Einzelhandels gegeben. Dies reicht jedoch nicht aus die Vorbelastung außen vor zu lassen. Diese muss dann im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich abgehandelt werden.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist zu sagen, dass ein Sondergebiet als Einzelhandel grundsätzlich möglich ist, aber mit Einschränkungen.

Die Immissionskontingente sind nach dem ersten Gutachten eingehalten, jedoch bedarf die konkrete Ausführung des Vorhabens schalltechnischer Optimierung (z. Bsp. Auflagen Nachtbetrieb etc. siehe S. 4 Nr. 3 gutachterliche Stellungnahme) um die Immissionsrichtwerte innerhalb des Gewerbegebietes einhalten zu können.

Zu Punkt 3: Ergänzung der textlichen Festsetzungen

Der Hinweis aus der Stellungnahme vom 05.03.2024 wurde aufgenommen.

Durch die Diskussion mit dem Gutachter ist aufgefallen, dass auch die Immissionsorte innerhalb der Gewerbegebiete geprüft werden müssen. Aus diesen Grund empfehlen wir als Fachstelle noch folgenden Satz aufzunehmen:

„Im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde neben den Nachweisen der Emissionskontingente auch die Verträglichkeit mit den bestehenden Gewerbeflächen gemäß TA Lärm geprüft werden.“

Zusammenfassung:

Die Anforderungen zum Schallschutz sind wie in der ersten Stellungnahme soweit fachlich in Ordnung. Dem Bebauungsplan kann in seiner Form und unter Berücksichtigung meines Punktes unter Nr. 3 dieser und vorgelagerter Stellungnahme grundsätzlich zugestimmt werden.

Der Nachweis für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den benachbarten Gewerbegebietsflächen ist detailliert im Baugenehmigungsverfahren zu führen, erste Abschätzungen (siehe gutachterlichen Stellungnahme vom 19.03.2024 (Berichtnr.: 223133/3) des Ingenieurbüro Greiner zeigen, dass eine Bebauung mit Auflagen möglich sein wird.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass die Anforderungen zum Schallschutz wie in der ersten Stellungnahme soweit fachlich in Ordnung sind. Dem Bebauungsplan kann in seiner Form und unter Berücksichtigung des Punktes unter Nr. 3 dieser und vorgelagerter Stellungnahme grundsätzlich zugestimmt werden.

Die Hinweise unter Punkt 3 werden redaktionell angepasst.

Bezüglich der Belange des Landratsamtes Kelheim – Technischer Umweltschutz ist somit nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.8 Wasserwirtschaftsamt Landshut (15.03.2024)

Vielen Dank für die Beteiligung zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE MI Paul-Münsterer-Straße“ mit DB Nr. 5 in Mainburg.

Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

Niederschlagswasser:

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Der Bauleitplanung muss dementsprechend eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

In den Textlichen Festsetzungen des durch das IB Huber vorgelegten Bebauungsplans vom 30.01.24 steht unter 8. Niederschlagswasser: „Das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen ist zu versickern.“

Der Geotechnische Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom 26.10.23 (welcher im Anhang zur Begründung durch das IB Huber bereitgestellt wurde) kommt unter 8.3. Versickerungsmöglichkeit zu dem Schluss, dass aufgrund der geringen Durchlässigkeiten der maßgeblichen Böden eine Versickerung nicht möglich ist.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht daher kein Einverständnis mit dem Bebauungsplan, da eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nicht gesichert ist.

- Mit 10 : 1 Stimmen - (3. Bgm. Pöppel)

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen muss, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Ebenso teilen Sie mit, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht kein Einverständnis mit dem Bebauungsplan besteht, da eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nicht gesichert ist.

Der betroffene Passus in der Begründung zum Bebauungsplan wird redaktionell angepasst, ebenso wird im Zuge der Erschließungsplanung eine vollständige Erschließungskonzeption ausgearbeitet.

Bezüglich der Belange des Wasserwirtschaftsamtes Landshut ist somit nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.9 Regierung von Niederbayern (07.03.2024)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „GE/MI Paul-Münsterer-Straße“ mit Deckblatt Nr. 2. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines EDEKA-Supermarktes geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan soll redaktionell geändert werden.

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden (LEP 5.3.1 Z).

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 5.3.2 Z).

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (vgl. LEP 5.3.3 Z).

Bewertung:

Das Vorhaben ist aufgrund seiner Größenordnung als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen.

Die Stadt Mainburg ist als Mittelzentrum grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet (vgl. LEP 5.3.1 Z).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Mainburg und hat eine Gesamtfläche von ca. 9.815 m². Nördlich grenzt ein Netto-Markt und südlich gewerbliche Nutzungen an den Standort an. Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs und erfüllt damit die Mindestvoraussetzungen eines städtebaulich integrierten Standortes. Hierbei wird unterstellt, dass eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV vorhanden ist. Ein anteiliger fußläufig erreichbarer Einzugsbereich kann aus den Siedlungen in Norden und Westen gerade noch angenommen werden (vgl. LEP B 5.3.2 Z).

Beim geplanten EDEKA-Markt handelt es sich um einen Betrieb des Nahversorgungsbedarfs. Die geplante Verkaufsfläche von 2610 m² ist in Mainburg landesplanerisch zulässig und liegt unterhalb der Obergrenze der zulässigen Verkaufsflächen des LEP und entspricht somit den Vorgaben (vgl. LEP B 5.3.1 Z). Um sicherzustellen, dass aber keine anderen als die beabsichtigten Nahversorgungssortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) und die geplanten Nebennutzungen (Post, Lotto-Toto) umgesetzt werden können, ist eine Überarbeitung der textlichen Festsetzungen erforderlich. Die Formulierung „Sondergebiet für Einzelhandel“ ist zu unspezifisch.

Zusammenfassung:

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen, wenn die textlichen Festsetzungen entsprechend überarbeitet werden.

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:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung dem Vorhaben nicht entgegenstehen, wenn die textlichen Festsetzungen entsprechend überarbeitet werden. Diese werden redaktionell angepasst.

Bezüglich der Belange der Regierung von Niederbayern ist somit nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.10 Energienetze Bayern (21.02.2024)

Mit Schreiben vom 07. Februar 2024 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach Baugesetzbuch über die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE/MI Paul-Münsterer-Straße“ mit Deckblatt Nr. 5 der Stadt Mainburg informiert.

Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Das Planungsgebiet kann bei Wirtschaftlichkeit mit Erdgas versorgt werden. Im betreffenden Bereich befindet sich eine Erdgasleitung. Auf diese Leitung ist bei der Planung und bei den Bauarbeiten zu achten. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Leitungswinweisung einzuholen, und das Merkblatt „Schutzanweisung“ ist zu beachten.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass keine Einwände bestehen.

Bezüglich der Belange der Energienetze Bayern ist somit nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.11 IHK Regensburg (23.02.2024)

Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zum o.g. Planverfahren, zu welchem wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung nehmen.

Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die Stadt Mainburg die planerischen Grundlagen schaffen will, die Lebensmittelnahversorgung am Ort zeitgemäß zu sichern. Wir begrüßen das Vorhaben grundsätzlich, wollen aber im Rahmen des Bauleitplanverfahrens folgende Hinweise geben:

Landesplanung

Nach Ziel 5.3.1. des LEP Bayern sind Nahversorgungsbetriebe ab 1.200 m² nur in zentralen Orten anzusiedeln. Die Stadt Mainburg wird als Mittelzentrum ausgewiesen, womit eine Ansiedlung zulässig wäre. Gleichwohl sind in Kombination mit Ziel 5.3.2 Betriebe wie in der geplanten Größenordnung (VKF ca. 2.600 qm) an das Integrationsgebot gebunden. Der vorliegende Planstandort kann aufgrund der peripheren Lage mit geringem Wohngebietsbezug nicht als integriert angesehen werden. Im Falle eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs muss die Stadt Mainburg nachweisen, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Städtebau

Aus städtebaulicher Sicht liegt ab 800 m² ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb vor und nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind hierbei städtebauliche und raumplanerische Auswirkungen zu erwarten. Diese sind im Rahmen des Bauleitverfahrens – spätestens mit dem Bebauungsplan – für die geplanten Sortimente zu prüfen und mit der Regierung Niederbayern abzustimmen. Jedoch sollte mittel- und langfristig überdacht werden, wo Nahversorgung in Mainburg stattfinden soll – der vorliegende Standort ist im Hinblick auf die Innenentwicklung wenig geeignet.

Fazit

Wir begrüßen das Bestreben der Stadt Mainburg mit dem Vorhaben die Attraktivität eines prosperierenden Versorgungsstandortes zu sichern, allerdings sollten die genannten landesplanerischen und städtebaulichen Anmerkungen im weiteren Verfahren berücksichtigt sowie mit der Regierung Niederbayern abgestimmt werden. Darüber hinaus beinhaltet die vorliegende Entwicklung auch ein klares Signal, wo in Mainburg zukünftig die Versorgung stattfinden soll – im Ortskern oder am Rande.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Mainburg wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass sie das Bestreben der Stadt Mainburg begrüßen mit dem Vorhaben die Attraktivität eines prosperierenden Versorgungsstandortes zu sichern, allerdings sollten die genannten landesplanerischen und städtebaulichen Anmerkungen im weiteren Verfahren berücksichtigt sowie mit der Regierung Niederbayern abgestimmt werden.

Die Anmerkungen werden redaktionell angepasst. Die Regierung von Niederbayern wurde im Verfahren beteiligt und hat die integrierte Lage und die Einhaltung der Ziele des LEP bestätigt.

Bezüglich der Belange der IHK ist somit nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.12 Staatliches Bauamt Landshut (26.02.2024)

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 Ausbauperspektiven.

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 darzustellen.

Im Bauleitplangebiet befinden sich straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenzen. Diese sind aus der Anlage ersichtlich. Die fehlenden straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß § 5 Abs. 4 FStrG bzw. Art. 4 BayStrWG (OD-E, OD-V) müssen in den Bauleitplan eingetragen werden.

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. 6 Nr. 9 BauGB). Eine Ausnahmbefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Parkplätzen 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

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Bundesstraße 301 von Abschnitt 340 Station 0,224 bis Abschnitt 340 Station 0,356 ein.

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).

Neuanbindung

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die im Betreff genannten Straße bei Abschnitt 340 Station 0,335, über die im Plan dargestellte und bereits fertiggestellte neue Erschließungsstraße, bestand Einverständnis.

nis. Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt Landshut beantragt, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung geregelt wurde. Hierzu lag eine detaillierte Planung vor. Die Kommune übernahm alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (§ 12 Abs. 1 FStrG). Die Kommune hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten zu ersetzen (§ 12 Abs. 1 FStrG i.V.m. § 13 Abs. 3 FStrG). Wegen des zu erwartenden hohen Linksabbiegeaufkommens zu der Erschließungsstraße wurde die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich. Die Kosten wurden von der Kommune getragen.

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den dort größtverkömenden 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 2020" wurde nachgewiesen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V m. § 3 Abs. 1 FStrG).

Sichtflächen

Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3.0 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 200 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. § 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. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

Geh- und Radwege

Entlang der im Betreff genannten Straße ist zur Erschließung ein Geh- und Radweg vorhanden.

Die betriebliche Unterhaltung, den Winterdienst und die Verkehrssicherung der außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen längs der Straße verlaufenden Geh- und Radweg hat die Kommune zu übernehmen.

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

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. 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 des Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Landshut zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung seitens des Staatlichen Bauamts Landshut keine Einwände bestehen, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden. Die genannten Hinweise werden redaktionell angepasst. Die Ortsdurchfahrtsgrenzen werden in den Bebauungsplan nicht eingetragen, da diese Planungsrechtlich für den

Bebauungsplan keine Bedeutung haben.

Bezüglich der Belange des Staatlichen Bauamtes ist somit nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.13 Vodafone (22.03.2024)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.02.2024.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.