

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 154 für den Bereich "GE/MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße" und Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE/MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße";
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Beschluss:

I. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09.08.2024 bis 13.09.2024 statt. Es wurden keine Einwände oder Anregungen geäußert.

II. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09.08.2024 bis 13.09.2024 statt. Insgesamt wurden 24 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bund Naturschutz in Bayern e.V. (FNP, LP, BBP)
- Energie Südbayern GmbH (FNP, LP, BBP)
- Kreisheimatpflegerin (FNP, LP, BBP)
- Landesbund für Vogelschutz (FNP, LP, BBP)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (FNP, LP, BBP)
- Bayerischer Bauernverband (FNP, LP, BBP)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (FNP, LP, BBP)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (FNP, LP, BBP)
- Polizeiinspektion Mainburg (FNP, LP, BBP)
- Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern (FNP, LP, BBP)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (FNP, LP, BBP)
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg (FNP, LP, BBP)
- Bayernwerk (BBP)

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Landratsamt Kelheim Kreisbrandrat und Kreisstraßenverwaltung vom 05.09.2024 (BBP)
- Landratsamt Kelheim Kreisstraßenverwaltung, Bauplanungsrecht und Städtebau vom 05.09.2024 (FNP, LP)
- Staatliches Bauamt Landshut für vom 08.08.2024 (FNP, LP, BBP)
- Vodafone Deutschland GmbH vom 06.09.2024 (FNP, LP, BBP)
- Regionaler Planungsverband vom 05.09.2024 (FNP, LP, BBP)
- Regierung von Niederbayern vom 02.09.2024 (FNP, LP, BBP)
- IHK Regensburg für Oberpfalz vom 27.08.2024 (FNP, LP, BBP)
- Energienetze Bayern GmbH vom 12.08.2024 (FNP, LP, BBP)

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

3. Nachfolgende Fachstellen haben Einwände und Auflagen formuliert:

3.1 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 05.09.2024 (BBP)

Belange des Straßenverkehrsrechts

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfolgt an einer Straße in kommunaler Baulast. Für die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Vorschriften ist die örtliche Straßenverkehrsbehörde, mithin die Stadt Mainburg, zuständig.

Ergänzende Anregungen bestehen von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde nicht.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Müllgefäße des Plangebietes sind an der Fabrikstraße zur Leerung/Abholung bereitzustellen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Privatstraßen von im Landkreis Kelheim eingesetzten Müllfahrzeugen nicht befahren werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Hinweise eingearbeitet.

Belange des Bodenschutzes

Im Geltungsbereich der vorgenannten Planung ist beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein.

Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Immissionsschutzes

Zu o.g. Bauleitplanung wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Die Stadt Mainburg plant die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „GE/MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße“. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch das 154. Deckblatt geändert werden. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstück-Nrn. 850, 849, 848, 848/1, 849/1, 846, 846/8, 841 und 862 der Gemarkung Lindkirchen und soll im Zentrum als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und an den nördlichen und östlichen Randbereichen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Mit dem Bebauungsplan soll ein bestehender Landmaschinenhandel

baurechtlich neu geordnet werden. Ziel des Vorhabens ist es laut der Begründung, die die Verhältnisse vor Ort neu zu regeln und der ansässigen Firma die Möglichkeit zu geben, im Ort zu verbleiben und trotz der Wohnbebauung und der naturschutzfachlichen Belange eine zukunftsfähige Entwicklung zuzulassen. Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sonnenwiese“ als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO an den Geltungsbereich an. Östlich grenzt der Bebauungsplan „Am Wambach“ an den Planbereich an. Dieser ist ebenfalls als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Im Einwirkungsbereich der o.g. allgemeinen Wohngebiete soll ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Zur Wahrung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG soll ein Randstreifen des Geltungsbereiches als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Es ist seitens der Stadt Mainburg sicherzustellen, dass sich im Mischgebiet sowohl Gewerbe- als auch Wohnnutzungen niederlassen, um ein Kippen in ein faktisches GE bzw. ein faktisches WA zu vermeiden.

Schallemissionen

Im Kapitel „Schallemission“ der Begründung wird erläutert, dass bereits ein Emissionsgutachten in Auftrag gegeben wurde. Für den Geltungsbereich des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO ist eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen. Das Gewerbegebiet selbst ist entsprechend der aktuellen Rechtsprechung zu gliedern (vgl. z. B. VGH München, Urteil v. 25.10.2022 – 15 N 22.861).

Für den bestehenden Landmaschinenhandel ist im Schallgutachten ein Nachweis zu erbringen, dass die im Bebauungsplan festzulegenden Emissionskontingente nach DIN 45691 für die einzelnen Teilflächen auch eingehalten werden können. Für die Geräuschkontingentierung sind sowohl die Immissionsorte in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO, aber auch jene an den Baugrenzen des geplanten Mischgebietes nach § 6 BauNVO innerhalb des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Luftreinhaltung

Im Kapitel „Immissionen“ der Begründung wird aufgeführt, dass mit einem zukünftigen Auftreten von Belastungen durch Immissionen nicht zu rechnen ist. Der Geltungsbereich wird teils als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Sofern keine Einschränkungen bei der Zulässigkeit der Bauvorhaben festgesetzt werden, könnte sich jeder in einem Gewerbegebiet zulässige Betrieb niederlassen. Somit können zukünftige, zusätzliche Immissionen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Zulässigkeit der auftretenden Immissionen ist im jeweiligen Bauantragsverfahren zu prüfen.

Betriebsleiterwohnungen

Wohnungen (z. B. von Betriebsleitern und Betriebsangehörigen) in einem Gewerbegebiet können gegebenenfalls die angrenzenden Gewerbebetriebe stark einschränken (z. B. bei LKW-Nachanlieferung oder Nachtschicht). Daher sollte ein Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen in Erwägung gezogen werden.

Fazit

Die abschließende Stellungnahme des Immissionsschutzes kann in der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen, wenn die schalltechnische Untersuchung vollständig vorliegt und alle notwendigen Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan eingearbeitet sind.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat die C. Hentschel Consulting Ing.-GmbH im Auftrag der Stadt Mainburg eine schalltechnische Untersuchung Projekt 2986-2025/SU V01 vom 21.01.2025 erstellt. Darin wurde die vom zukünftig geplanten Gesamtbetrieb ausgehende Immissionsbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten inner- und außerhalb des Geltungsbereichs ermittelt und mit den jeweils zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen. Im Ergebnis war an allen maßgeblichen Immissionsorten eine Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele während der Tag- und Nachtzeit festzustellen, so dass keine Schallschutzmaßnahmen bzw. Betriebsbeschränkungen notwendig sind.

Belange des Wasserrechts

Nachfolgend äußert sich die Fachstelle Wasserrecht zu der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße“ in Wambach durch die Stadt Mainburg:

1. Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

Das betroffene Gebiet befindet sich weder in einem Wasserschutz- noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

2. Überschwemmungsgebiete

Das betroffene Gebiet befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

3. Ergebnis

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes besteht aus unserer Sicht Einverständnis.

Im Übrigen ist das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu beteiligen.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Belange der Gesundheitsabteilung

Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen das oben genannte Vorhaben.

Trinkwasser:

Das Planungsgebiet wird bereits über die Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Hallertauer Gruppe versorgt.

Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das bestehende Kanalisationsnetz im Trennsystem. Zukünftige Gebäude sind an das Kanalsystem der SUM anzuschließen.

Altlasten:

Wir empfehlen den Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landratsamtes Kelheim.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Zur vorgelegten Planung werden folgende Hinweise gegeben:

1. Festsetzung Planzeichen Grünflächen:

Im Nordosten ist am Rand des Geltungsbereichs eine Grünfläche festgesetzt (Fl.-Nr. 848 und 848/1, ab bestehender Werkstatt bis zur Fabrikstraße).

Dieser Bereich ist aktuell versiegelt. Gleiches trifft auf eine festgesetzte Grünfläche im Norden der Fl.-Nr. 849 zu. Im weiteren Verfahren sollte geklärt werden, ob diese Flächen tatsächlich entsiegelt werden sollen. Die Planung enthält keine Hinweise darauf.

2. Festsetzung Nebengerinne und Zulauf Rückhaltebecken:
 - a. Durch die Neuanlage der Gewässerläufe entstehen voraussichtlich Teilbereiche ohne Zufahrtsmöglichkeit. Die planerisch festgesetzte Anlage und Pflege von Wiesenflächen ist unter diesen Voraussetzungen voraussichtlich nicht umsetzbar.
 - b. Die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung für die Maßnahmen ist von der Stadt in eigener Zuständigkeit zu prüfen.
3. Textliche Festsetzung zur Grünordnung:
„Spätestens im Laufe eines Jahres nach Baubeginn müssen die Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt sein.“ Da in diesem Fall der Großteil der Gebäude bereits vorhanden ist, kann diese Standardregelung nicht angewendet werden. Es muss eine andere Fristsetzung festgelegt werden.
4. Textliche Festsetzung zur dinglichen Sicherung:
 Nach dem aktualisierten Leitfaden „Bauen im Einklang“ (BayStMB, Dezember 2021) ergeben sich Änderungen hinsichtlich der dinglichen Sicherung. Demnach ist eine gesonderte Sicherung nicht mehr erforderlich, wenn die Flächen im Eigentum der Gemeinde sind oder durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan gesichert sind. Falls eine Sicherung erforderlich wird, ist sie nicht mehr zugunsten des Freistaats Bayern, sondern zugunsten der Gemeinde vorzunehmen, der die Kontrolle der Maßnahmen obliegt.
5. Ausgleichsbedarf:
 Aufgrund des komplexen Sachverhalts soll zur besseren Nachvollziehbarkeit eine Übersichtskarte mit den Eingriffsbereichen und den angewendeten Faktoren erstellt werden. Erst dadurch kann eine abschließende Beurteilung des Sachverhalts erfolgen.
6. Gehölzbestände:
 Offensichtlich werden im Zuge der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen Gehölze gerodet. Dieser Eingriff ist in der Planung nicht ausreichend behandelt.
 - a. Daher ist die Bilanzierung zu überarbeiten.
 - b. Zudem ist zu prüfen, ob es sich um einen geschützten Gehölzbestand nach Art.16 Bay-NatSchG handelt.
7. Ausgleichsmaßnahmen:
 Bezüglich der Planung der Ausgleichsflächen ist vor der Erstellung der Entwurfsfassung eine Detailabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig. In einigen Punkten besteht Änderungs- oder Ergänzungsbedarf.
8. Pflege- und Entwicklungsplan:
 Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Erstellung eines separaten Pflege- und Entwicklungsplans für die Ausgleichsflächen zu empfehlen, in denen die Regelungen für die Ausgleichsflächen aus den verschiedenen Planteilen (Bebauungsplan, Begründung, Umweltbericht) zusammengefasst werden. Die Bereitstellung von separaten Pflege- und Entwicklungsplänen stellt aus naturschutzfachlicher Sicht die beste Variante für eine ordnungsgemäße Umsetzung der Maßnahmen dar, da in derartigen Plänen die Maßnahmen lagegenau und kompakt dargestellt werden und die notwendigen Informationen einfach abrufbar sind. Auch bei der obligatorischen Meldung an das Ökoflächenkataster ist der Plan hilfreich.
9. Artenschutz Zauneidechse:
 In der artenschutzrechtlichen Betrachtung wird ein Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen. Aus den weiteren Ausführungen geht nicht hervor, ob die durchgeführten Untersuchungen den fachlichen Standards entsprechen. Für eine rechtssichere Behandlung der Thematik wird die Anwendung der einschlägigen LfU – Arbeitshilfe empfohlen (LfU Bayern 2020).

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Nebengerinne ist überwiegend trocken und wird nur bei Hochwasser von Wasser durchflossen. Die Zugänglichkeit wird hergestellt. Auf der Nordseite im Bereich des Mischgebiets sollen die dargestellten

Grünflächen hergestellt werden, wenn dort zukünftig Umbauten erfolgen. Die Fristsetzung, dass der Ausgleich im Laufe eines Jahres nach Baubeginn umgesetzt sein muss bezieht sich auf den vorgesehenen Neu- und Umbau. Der Hinweis zur dinglichen Sicherung entfällt, da die Ausgleichsflächen durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert sind. Es werden keine Gehölzrodungen vorgesehen. Es wird eine Übersichtskarte zur Eingriffsbewertung erstellt sowie ein Pflegeplan und diese mit der UNB abgestimmt. Die Fläche wurde hinsichtlich Zauneidechsen untersucht.

Belange des Städtebaus

Grundsätzlich besteht aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, mit der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanaufstellung Einverständnis. Folgende Sachverhalte sollen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

1. Im Bebauungsplan fehlen Angaben zur Zulässigkeit von Werbeanlagen und Auffüllungen bzw. Abgrabungen.
2. Für den Mischgebietsbereich ist die Erschließung nicht erkennbar.
3. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen nach Planzeichenverordnung fehlt.
4. Die aktuelle Grundstücksaufteilung (Flurgrenzen) sollte der zukünftigen Situation angepasst werden.

- Mit 10 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es sollen Werbeanlagen bis 5 m² Größe zulässig sein, diese entsprechen den bereits vorhandenen Firmenschildern. Auf Grund des Geländes sollen Auffüllungen bis 4 m und Abgrabungen bis 1 m zulässig sein. Dies wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Firmengelände erhält nur eine LKW-Zufahrt, daneben werden die bestehenden Zufahrten mit PKW genutzt. Diese Zufahrten sind sowohl für das Misch-, als auch für das Gewerbegebiet zu nutzen. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen wird neben der Farbigkeit auch mit der entsprechenden Linie gekennzeichnet. Die Anpassung der Flurgrenzen ist zukünftig vorgesehen.

Belange des Bauplanungsrechts

Aus Sicht des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht - bestehen bezüglich der geplanten Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße“ keine grundsätzlichen Bedenken.

Anmerkungen:

Die geplante Erschließung wurde sowohl im Plan (Verkehrsflächen) als auch in der Begründung (4.1 Verkehrserschließung) für den Gewerbebereich (Fl.-Nrn. 849 und 850, Gemarkung Lindkirchen) angegeben. Für den geplanten Mischgebietsbereich ist die Erschließung jedoch nicht zu erkennen. Auf der bekanntzumachenden Version des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sollte eine korrekte Form der Präambel verwendet werden.

- Mit 10 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Präambel wird eingefügt. Das Firmengelände erhält nur eine LKW-Zufahrt, daneben werden die bestehenden Zufahrten mit PKW genutzt. Diese Zufahrten sind sowohl für das Misch-, als auch für das Gewerbegebiet zu nutzen.

3.2 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 05.09.2024 (FNP/LP)

Belange des Bodenschutzrecht

Im Geltungsbereich der vorgenannten Planung ist beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast bekannt.

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

- Mit 10 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Immissionsschutzes

Zu o.g. Bauleitplanung wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Die Stadt Mainburg plant die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das 154. Deckblatt. Im Parallelverfahren soll der qualifizierte Bebauungsplan „GE/MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße“ aufgestellt werden. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstück-Nrn. 850, 849, 848, 848/1, 849/1, 846, 846/8, 841 und 862 der Gemarkung Lindkirchen und soll im Zentrum als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und an den nördlichen und östlichen Randbereichen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Mit dem Bebauungsplan soll ein bestehender Landmaschinenhandel baurechtlich neu geordnet werden. Ziel des Vorhabens ist es laut der Begründung, die Verhältnisse vor Ort neu zu regeln und der ansässigen Firma die Möglichkeit zu geben, im Ort zu verbleiben und trotz der Wohnbebauung und der naturschutzfachlichen Belange eine zukunftsfähige Entwicklung zuzulassen. Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sonnenwiese“ als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO an den Geltungsbereich an. Östlich grenzt der Bebauungsplan „Am Wambach“ an den Planbereich an. Dieser ist ebenfalls als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im Einwirkungsbereich der o.g. allgemeinen Wohngebiete soll ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Zur Wahrung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG soll ein Randstreifen des Geltungsbereiches als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

Der Standort ist meines Erachtens für ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO grundsätzlich geeignet. Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG ist aufgrund des Mischgebiets als Pufferzone zwischen dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet meines Erachtens gewahrt. Um schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. § 3 Abs.1 BImSchG auszuschließen, wird im parallelen Bauleitplanverfahren zum „GE/MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße“ bereits ein Schallgutachten erstellt. Seitens des Landratsamtes Kelheim wurde in der Stellungnahme zur Bauleitplanung vom 23.08.2024 eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung und einer Gliederung nach der aktuellen Rechtsprechung (vgl. z. B. VGH München, Urteil v. 25.10.2022 – 15 N 22.861) gefordert.

Fazit

Es bestehen zur 154. Änderung des Flächennutzungsplans keine grundsätzlichen Einwände. Die zulässigen Schallemissionen sind mittels des bereits in Auftrag gegebenen Schallgutachtens zu ermitteln und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festzusetzen.

- Mit 10 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat die C. Hentschel Consulting Ing.-GmbH im Auftrag der Stadt Mainburg eine schalltechnische Untersuchung Projekt 2986-2025/SU V01 vom 21.01.2025 erstellt. Darin wurde die vom zukünftig geplanten Gesamtbetrieb ausgehende Immissionsbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten inner- und außerhalb des Geltungsbereichs ermittelt und mit den jeweils zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen. Im Ergebnis war an allen maßgeblichen Immissionsorten eine Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele während der Tag- und Nachtzeit festzustellen, so dass keine Schallschutzmaßnahmen bzw. Betriebsbeschränkungen notwendig sind.

Belange des Wasserrechts

Nachfolgend äußert sich die Fachstelle Wasserrecht zu der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt NR. 154 (GE/MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße) durch die Stadt Mainburg:

4. Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

Das betroffene Gebiet befindet sich weder in einem Wasserschutz- noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

5. Überschwemmungsgebiete

Das betroffene Gebiet befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

6. Ergebnis

Mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes besteht aus unserer Sicht Einverständnis.

Im Übrigen ist das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu beteiligen.

- Mit 10 : 0 Stimmen –

Beschluss:

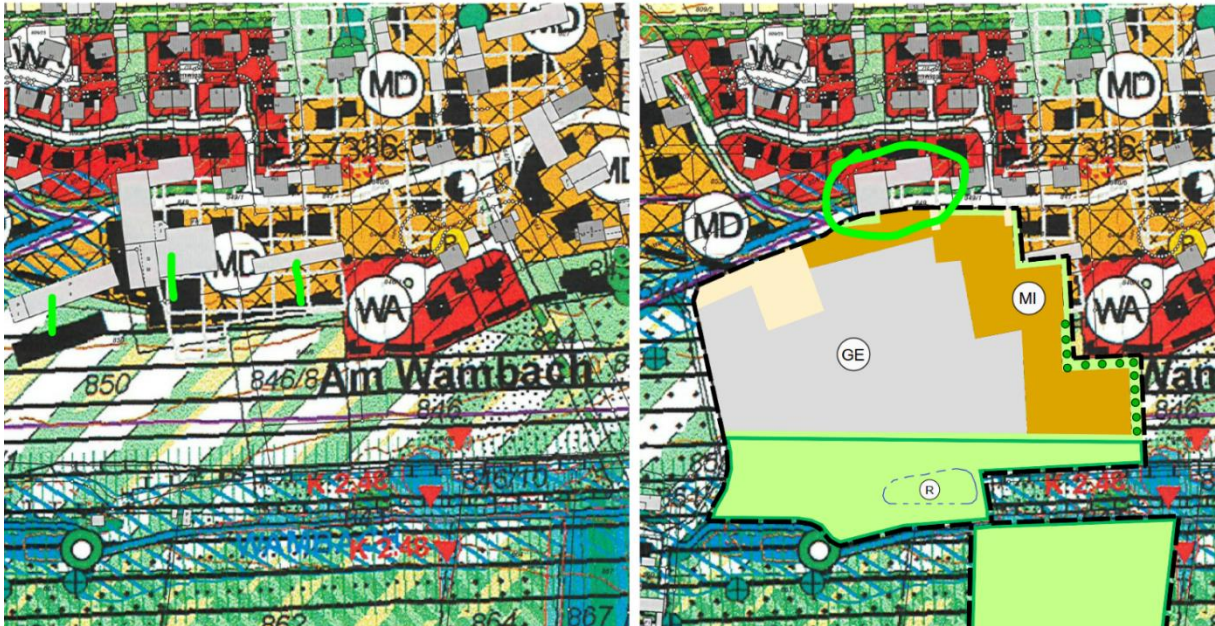
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Redaktioneller Hinweis:

Im Landschaftsplan-Deckblatt ist die Darstellung der bestehenden Gewerbebauten falsch eingetragen. Die Gebäude sind nach Norden verschoben. Zur Verdeutlichung ein Screenshot:



- Mit 10 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Es wird die Plangrundlage angepasst.

Belange des Städtebaus

Zu der im Betreff genannten geplanten Flächennutzungsplanänderung bestehen aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, keine Anregungen.

3.3 Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 13.09.2024 (FNP, LP, BBP)

Vielen Dank für die Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 154 und der Aufstellung des Bebauungsplanes „GE/MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße“ der Stadt Mainburg. Hierzu nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Flächennutzungsplan:

Mit der Änderung besteht Einverständnis.

Bebauungsplan:

Mit der Aufstellung besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis, sofern folgende Hinweise Beachtung finden.

Zunächst begrüßen wir es sehr, dass die Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden, um eine ökologische Aufwertung des Wambacher Baches zu erreichen.

Wassersensibler Bereich

Der nördliche Teil befindet sich in einem sog. wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Durch die textlichen Festsetzungen zum Hochwasserschutz wird diesem Umstand jedoch bereits Rech-

nung getragen.

Wasserrechtliche Hinweise

Die Erstellung des naturnahen Nebengerinnes fällt unter § 67 Abs. 2 WHG Gewässerausbau. Der Gewässerausbau bedarf nach § 68 eines Planfeststellungsverfahrens. Dieses ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

Die Einleitung aus dem Regenrückhaltebecken in den Wambacher Bach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie die Einleitung frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Genehmigungen bzw. die wasserrechtliche Erlaubnis wird vor Baubeginn beantragt.

Das Nebengerinne ist überwiegend trocken und wird nur bei Hochwasser mit Wasser bespannt sein. Es dient vor allem als zusätzlicher Retentionsraum.

3.4 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 04.09.2024 (FNP, LP, BBP)

Die oben genannte Änderung des FLNP und des LP jeweils mit Deckblatt Nr. 154 sowie Aufstellung des BBP und GOP „GE/MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße“ in Wambach ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 07.08.2024 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 13.09.2024 die Stellungnahme zur Änderung des FLNP und des LP jeweils mit Deckblatt Nr. 154 sowie Aufstellung des BBP und GOP „GE/MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße“ in Wambach.

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 832 der Gemarkung Lindkirchen (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 (Hausanschlussabsperrierschieber) laut technischem Regelwerk für ein Gebäude mit EG, 1.OG beträgt 2,35 bar. Bei einem Gebäude mit EG und 4.OG ist ein Druck von 3,40 bar vorzuhalten.

Der gemessene Wasserdruck für das oben genannte Bauvorhaben an der Abzweigstelle der Anschlussleitung beträgt 6,00 bar.

Dies bedeutet, dass Gebäude bis zu einer max. zulässigen Geschossflächenzahl von (EG und 4.OG) versorgt werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der Änderung des FLNP und des LP jeweils mit Deckblatt Nr. 154 sowie Aufstellung des BBP und GOP „GE/MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße“ in Wambach stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 832 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 FLNP und des LP jeweils mit Deckblatt Nr. 154 sowie Aufstellung des BBP und GOP „GE/MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße“ in Wambach wird nur bei Übernahme der vollständig anfallenden Kosten durchgeführt. Hierzu ist der Abschluss einer Kostenübernahmeerklärung (Sondervereinbarung) 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 FLNP und des LP jeweils mit Deckblatt Nr. 154 sowie Aufstellung des BBP und GOP „GE/MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße“ in Wambach eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt in digitaler Form) zu übersenden.

Mit 10 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei Baumaßnahmen beachtet.

3.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 22.08.2024 (FNP, LP, BBP)

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist), Staubmissionen (Ernte, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Diese Immissionsbelastung kann auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden anfallen.

Mit 10 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan unter Hinweise eingearbeitet.

3.6 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 14.08.2024 (FNP, LP, BBP)

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

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell das verfolgte Ziel, neue gewerblich nutzbare Flächen im Bedarfsfall zu schaffen und damit erforderliche Betriebserweiterungen und -weiterentwicklungen mit zu ermöglichen.

Bauleitplanungen, die mit konkreten Vorhaben von Betrieben direkt in Verbindung stehen, sollten möglichst eng mit betroffenen Betrieben abgestimmt werden bzw. sein, um deren Planungsabsichten ausreichend und geeignet in die Planungen einzubeziehen.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

- Mit 10 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Bauleitplanung wird in Abstimmung mit dem vom Betrieb für die Baumaßnahmen beauftragten Ingenieur erstellt.

3.7 Bayernwerk Netz GmbH vom 08.08.2024 (FNP, LP, BBP)

Kabel

Änderung FNP + LP „GE/MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße“ in Wambach
Ihr Schreiben vom 31.07.2024

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

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

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

Kabel

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Plan-
auskunftsportal 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 bzw. beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.

- Mit 10 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vor Baubeginn ist eine Spartenabfrage vorzunehmen.