

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 147 für den Bereich "GE/MI Mitterleite" und Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE/MI Mitterleite";
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen 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 Bürgertermin wurde zusätzlich am 11.03.2024 angeboten. Dabei sind folgende Einwände eingegangen:

1. Bgm. Fichtner begrüßt die Anwesenden Bürger und führt aus, dass der heutige Termin ein Angebot für die Bürger sei, um sich über das Projekt informieren zu können. Man möchte mit der Planung dem Bedarf an Gewerbe- und Mischgebietsgrund gerecht werden. Es seien bereits mehrere Flächen im Eigentum der Betriebs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Mainburg und die Restflächen seien im Eigentum eines Investors.

Dipl.-Ing. Huber stellt das geplante Projekt vor.

Ein **Bürger** möchte wissen, warum die Straße teilweise so breit eingezeichnet sei.

Dipl.-Ing. Huber erklärt, dass man in einem Teilbereich die Straße breiter plane, damit man die Feuerwehrezufahrt für die Landshuter Werkstätten verbessern könne. Es sei aber jetzt noch nicht sicher, wie dieses dort dann ausschauen werde.

Eine **Bürgerin** fragt nach der Größe der Parzellen.

1. Bgm. Fichtner antwortet, dass die Interessenten noch sagen können, wie groß ihre Parzellen werden sollen. Ansonsten werden die Flächen geschätzt eingeteilt. Es würde dann natürlich die Möglichkeit bestehen, mehrere Grundstücke zu erwerben, wenn man eine größere Fläche benötigt.

Dipl.-Ing. Huber fügt hinzu, dass die Erschließung günstiger geplant werden könne, wenn man vorab wisse, wie die Parzellen benötigt werden. Man hätte dann keine unnützen Anschlüsse zu legen.

Eine **Bürgerin** interessiert sich für die Preisvorstellung der Betriebs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Mainburg.

1. Bgm. Fichtner gibt bekannt, dass der Preis voll erschlossen zwischen 220,00 €/qm und 250,00 €/qm liegen werde.

Ein **Bürger** fragt nach, ob es schon Interessenten für die Grundstücke gebe.

1. Bgm. Fichtner antwortet, dass es schon Interessenten aus dem Stadtgebiet Mainburg und außerhalb des Stadtgebietes gebe.

Ein **Bürger** möchte wissen, wann die Erschließungsarbeiten beginnen sollen.

Verwaltungsamtsrat Wittmann führt aus, dass die Fertigstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Laufe des Jahres 2024 geplant sei. Das Ziel wäre, dass dann 2025 die Erschließung durchgeführt werde.

1. Bgm. Fichtner fügt hinzu, dass dieses aber immer sehr schwierig abzuschätzen sei.

Ein **Bürger** findet es gut, dass hier etwas für Betriebe entwickelt werde. Dieses sollte doch dann auch das Krankenhaus Mainburg stärken. Es könne nicht sein, dass die Stadt wachse und die Infrastruktur abgebaut werde.

1. Bgm. Fichtner stimmt zu. Leider könne man dieses aber selber nicht entscheiden.

Eine **Bürgerin** möchte wissen, ob die Straße so breit sein werden wie auf dem Plan ersichtlich.

Stadtbaumeister Dempf antwortet, dass diese zwischen 6 m und 6,50 m breit werden sollen.

Ein **Bürger** interessiert sich dafür, wie viele Parkplätze für LKW's eingeplant seien.

1. Bgm. Fichtner antwortet, dass sich dieses im Laufe des Verfahrens ergeben werde. Man versuche, dort so viele LKW's wie möglich unterzubringen. Die LKW's, die zu einem ansässigen Betrieb gehören, sollen natürlich auf dem Betriebsgelände abgestellt werden.

Dipl.-Ing. Huber erklärt, dass die Straßenbreite sogar mit 7 m geplant sei. Dazu soll zusätzlich ein Seitenstreifen zum Parken geschaffen werden.

Ein **Bürger** fragt nach, ob dort dann auch ein Supermarkt kommen könne.

1. Bgm. Fichtner führt aus, dass dieses nicht vorgesehen, aber grundsätzlich mit einer kleinen Verkaufsfläche möglich wäre.

Stadtbaumeister Dempf fügt hinzu, dass der Standort eigentlich nicht für einen Supermarkt geeignet sei. Das Gewerbegebiet befinde sich zu weit von Mainburg entfernt.

1. Bgm. Fichtner bedankt sich bei den Anwesenden und beendet den Termin zur Öffentlichkeitsbeteiligung um 17:30 Uhr.

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 26 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft, und Forsten
- Bayer. Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerisches Landesamt, für Denkmalpflege
- Gemeinde Rudelzhausen
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Markt Wolnzach
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit Schreiben vom 12.02.2024 (FNP, LP, BBP)
- Polizeiinspektion Mainburg mit Schreiben vom 09.02.2024 (FNP, LP, BBP)
- IHK mit Schreiben vom 20.03.2024 (FNP, LP, BBP)
- Stadt Geisenfeld mit Schreiben vom 11.03.2024 (FNP, LP, BBP)
- Landratsamt Kelheim – Straßenverkehrsrechts und Kommunales Abfallrecht mit Schreiben vom 14.03.2024 (BBP)
- Landratsamt Kelheim – Städtebau mit Schreiben vom 14.03.2024 (FNP, LP)
- Vodafone mit Schreiben vom 22.03.2024 (FNP, LP, BBP)
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 21.02.2024 (FNP, LP, BBP)

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Schreiben vom 11.03.2024 (FNP, LP, BBP)

Vielen Dank für die Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 147 und der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/MI Mitterleite“ in Mainburg.

Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

Bebauungsplan:

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. Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum un bebauten Zustand zu achten. Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnahe versickert werden.

In der Satzung zum Bebauungsplan steht unter 7) Abwasserentsorgung „Oberflächenwasser soll größtmöglich versickert werden“. In der Planzeichnung ist auf Fl.-Nr. 1021 Gem. Lindkirchen ein „Regenrückhaltebecken“ eingezeichnet. Ein Regenrückhaltebecken dient i.d.R. als Rückhalt mit anschließender Einleitung in ein Oberflächengewässer. In der Begründung zum Bebauungsplan steht weiterhin, dass anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser je nach örtlichen und wasserrechtlichen Möglichkeiten dem natürlichen Vorfluter zugeleitet bzw. vor Ort auf geeigneten Flächen versickert werden soll.

Flächen zur Versickerung sind der Planzeichnung aktuell nicht zu entnehmen. Das Regenrückhaltebecken befindet sich zudem in einem wassersensiblen Bereich. Hier ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Eine Versickerungsfähigkeit kann an dieser Stelle somit nicht als pauschal angenommen werden.

Es ist eine eindeutige (sowohl in der Satzung, der Planzeichnung und der Begründung einheitliche) Erschließungskonzeption zu entwickeln. Hierzu ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sicker-test exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Starkregeneignisse:

Wie in den textlichen Hinweisen richtigerweise aufgenommen, ist im Planungsgebiet mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Wir empfehlen die genannten Hinweise zur baulichen Ausgestaltung in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.

Weitere Informationen zu potentiellen Fließwegen können Sie folgender Internetseite entnehmen: https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm

Zusammenfassung:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht aufgrund der fehlenden/unklaren Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung kein Einverständnis mit der Aufstellung des Bebauungsplans.

Flächennutzungsplan:

Wie oben bereits zum Bebauungsplan ausgeführt ist durch die Lage des Regenrückhaltebeckens im wassersensiblen Bereich eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht pauschal gegeben. Der Flächennutzungsplan sollte an eine möglicherweise notwendige Änderung des Bebauungsplans angepasst werden.

- Mit 10 : 1 Stimmen – (Stadträtin Setzensack)

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle hebt in ihrer Stellungnahme wesentliche wasserwirtschaftliche Bedenken hervor, insbesondere im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung und die Lage des Regenrückhaltebeckens.

Die Stellungnahme weist darauf hin, dass die aktuelle Erschließungskonzeption für die Niederschlagswasserbeseitigung verbessert werden muss. Selbstverständlich wurde im Verfahren ein Bodengutachten erstellt, welches die Sickerfähigkeit des Bodens prüfen sollte. Dieses ist als Anlage in der Begründung zu finden.

Die Stellungnahme hebt hervor, dass im Planungsgebiet mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden muss, insbesondere bei Starkregenereignissen. Die Hinweise zur baulichen Ausgestaltung, wie sie in den textlichen Hinweisen aufgenommen wurden, werden in die textlichen Festsetzungen übernommen. Dies stellt sicher, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplans angemessene Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, um die Risiken durch wild abfließendes Wasser zu minimieren.

Abschließend stimmen wir Ihnen zu, dass der Flächennutzungsplan bei Änderungen im Bebauungsplan entsprechend angepasst werden muss. Diese Anpassung werden wir im weiteren Planungsverlauf berücksichtigen.

Geplant sind nun 4 Regenrückhaltebecken. Zwei der vier Becken dienen als Sicherung vor dem Hangwasser im Westen. Das Wasser wird gedrosselt in die Abens geleitet. Das Konzept wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

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

3.2 Regionaler Planungsverband mit Schreiben vom 06.03.2024 (BBP)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE/MI Mitterleite“. Dadurch soll die fortschreitende Entwicklung der ansässigen Unternehmen städtebaulich verbessert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 147 erfolgt im Parallelverfahren.

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

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 3.1.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z).

Bewertung:

Das geplante Gewerbe- und Mischgebiet liegt im Norden der Stadt Mainburg und ist laut Planunterlagen durch seine Nähe zur B 301 unter dem Aspekt der Erschließung und Erreichbarkeit günstig gelegen. Es grenzt im Osten und Süden an die bereits bestehenden Gewerbegebiete „Wambach“ und „Wambach-West“ an. Westlich und nördlich sind landwirtschaftliche Flächen angrenzend. Es ist daher an eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP 3.3 Z angebunden. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (vgl. LEP 3.2 Z). Ebenso ist der Bedarf an neuen gewerblichen Flächen nachzuweisen (vgl. LEP 3.1.1 G). In den Planunterlagen fehlt eine Auseinandersetzung mit den bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellten Flächen, insbesondere der Flächen im Süden des Stadtgebiets nördlich der St 2049 / westlich der B 301. Des Weiteren ist der Nachweis des Bedarfs an der Ausweisung neuer Gewerbeflächen in den Planunterlagen nicht dargestellt. Die Herausnahme des bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen Gebiets an anderer Stelle wird sehr begrüßt.

Zusammenfassung:

Das Vorhaben steht aktuell im Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen des LEP. Eine abschließende Bewertung des Vorhabens ist aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes Landshut nicht möglich. Die Planunterlagen sind um einen Bedarfsnachweis sowie um eine Auseinandersetzung mit den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen zu ergänzen.

- Mit 10 : 1 Stimmen – (Stadträtin Setzensack)**Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

In der Stellungnahme der Fachstelle werden zentrale Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) aufgezeigt. Insbesondere geht es um die nachhaltige Siedlungsentwicklung, die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und die Notwendigkeit eines Bedarfsnachweises für neue Gewerbeflächen.

Der Regionale Planungsverband fordert, dass neue Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausgewiesen werden sollen. Er wird kritisiert, dass in den Planunterlagen ein expliziter Nachweis des Bedarfs an neuen gewerblichen Flächen fehlt. Die Stadt Mainburg befindet sich in einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld, in dem ansässige Unternehmen expandieren und neue Betriebe angesiedelt werden sollen. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Bereich „Mitterleite“ ist daher eine proaktive Maßnahme, um langfristig die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der Stadt zu sichern. Denn bereits jetzt gibt es Interessenten – einheimische Betriebe – für die neu auszuweisenden Flächen. Eine solche Fläche steht derzeit in Mainburg nicht zur Verfügung. Im weiteren Verfahren werden nur noch 7 Parzellen ausgebildet, da ein großer Konzern – genauer ein Rechenzentrum – 80 % des Baugebietes übernimmt. Da diese Fläche im Raum Mainburg bisher nicht zur Verfügung steht, ist ein Bedarfsnachweis nicht mehr erforderlich.

Der Regionale Planungsverband betont die vorrangige Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale, bevor neue Siedlungsflächen ausgewiesen werden. Die vorhandenen Gewerbeflächen im Süden der Stadt sind aus verschiedenen Gründen nur eingeschränkt nutzbar und zum größten Teil nicht verfügbar. Beispielsweise könnten diese Flächen bereits weitgehend ausgelastet sein, schlecht erschlossen oder von den Betrieben als weniger attraktiv eingestuft werden. Aus diesen und noch weiteren Gründen hat sich die Stadt Mainburg dazu entschlossen, die für sie greifbare Fläche aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen und die Weiterentwicklung des Gewerbes an anderer Stelle in Mainburg fortzusetzen. Andere Flächen stehen der Stadt Mainburg nicht zur Verfügung. Dies wird im weiteren Verfahren noch stärker vermittelt.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
M 1 : 5000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan zur Änderung mit
Deckblatt Nr. 147
M 1 : 5000



Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung DB Nr. 147

Der Regionale Planungsverband fordert, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Das geplante Gewerbegebiet „Mitterleite“ grenzt im Osten und Süden an bestehende Gewerbegebiete an und ist durch seine Nähe zur B 301 gut erschlossen. Allerdings wird im LEP auch die Bedeutung der Integration in bestehende Siedlungsstrukturen betont, um zersiedelte Entwicklungen zu vermeiden.

Diese gute Anbindung minimiert den Verkehrsdruck auf andere Stadtteile und ermöglicht eine effiziente Logistik für die ansässigen Unternehmen. Zudem verhindert die direkte Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbegebieten eine Zersiedelung und trägt zur Konzentration von Gewerbeaktivitäten in einem Bereich bei, der ohnehin schon für solche Nutzungen vorgesehen ist.

Bezüglich der Belange des Regionalen Planungsverbandes ist somit nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.3 Regionaler Planungsverband mit Schreiben vom 06.03.2024 (FNP, LP)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 147. Dadurch soll die fortschreitende Entwicklung der ansässigen Unternehmen städtebaulich verbessert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE/MI Mitterleite“ erfolgt im Parallelverfahren.

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

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 3.1.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z).

Bewertung:

Das geplante Gewerbe- und Mischgebiet liegt im Norden der Stadt Mainburg und ist laut Planunterlagen durch seine Nähe zur B 301 unter dem Aspekt der Erschließung und Erreichbarkeit günstig gelegen. Es grenzt im Osten und Süden an die bereits bestehenden Gewerbegebiete „Wambach“ und „Wambach-West“ an. Westlich und nördlich sind landwirtschaftliche Flächen angrenzend. Es ist daher an eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP 3.3 Z angebunden. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (vgl. LEP 3.2 Z). Ebenso ist der Bedarf an neuen gewerblichen Flächen nachzuweisen (vgl. LEP 3.1.1 G). In den Planunterlagen fehlt eine Auseinandersetzung mit den bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellten Flächen, insbesondere der Flächen im Süden des Stadtgebiets nördlich der St 2049 / westlich der B 301. Des Weiteren ist der Nachweis des Bedarfs an der Ausweisung neuer Gewerbeflächen in den Planunterlagen

nicht dargestellt.

Die Herausnahme des bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen Gebiets an anderer Stelle wird sehr begrüßt.

Zusammenfassung:

Das Vorhaben steht aktuell im Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen des LEP. Eine abschließende Bewertung des Vorhabens ist aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes Landshut nicht möglich. Die Planunterlagen sind um einen Bedarfsnachweis sowie um eine Auseinandersetzung mit den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen zu ergänzen.

- Mit 10 : 1 Stimmen – (Stadträtin Setzensack)

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

In der Stellungnahme der Fachstelle werden zentrale Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) aufgezeigt. Insbesondere geht es um die nachhaltige Siedlungsentwicklung, die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und die Notwendigkeit eines Bedarfsnachweises für neue Gewerbeflächen.

Der Regionale Planungsverband fordert, dass neue Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausgewiesen werden sollen. Er wird kritisiert, dass in den Planunterlagen ein expliziter Nachweis des Bedarfs an neuen gewerblichen Flächen fehlt. Die Stadt Mainburg befindet sich in einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld, in dem ansässige Unternehmen expandieren und neue Betriebe angesiedelt werden sollen. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Bereich „Mitterleite“ ist daher eine proaktive Maßnahme, um langfristig die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der Stadt zu sichern. Denn bereits jetzt gibt es Interessenten – einheimische Betriebe – für die neu auszuweisenden Flächen. Eine solche Fläche steht derzeit in Mainburg nicht zur Verfügung. Im weiteren Verfahren werden nur noch 7 Parzellen ausgebildet, da ein großer Konzern – genauer ein Rechenzentrum – 80 % des Baugebietes übernimmt. Da diese Fläche im Raum Mainburg bisher nicht zur Verfügung steht, ist ein Bedarfsnachweis nicht mehr erforderlich.

Der Regionale Planungsverband betont die vorrangige Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale, bevor neue Siedlungsflächen ausgewiesen werden. Die vorhandenen Gewerbeflächen im Süden der Stadt, sind aus verschiedenen Gründen nur eingeschränkt nutzbar und zum größten Teil nicht verfügbar. Beispielsweise könnten diese Flächen bereits weitgehend ausgelastet sein, schlecht erschlossen oder von den Betrieben als weniger attraktiv eingestuft werden. Aus diesen und noch weiteren Gründen hat sich die Stadt Mainburg dazu entschlossen, die für sie greifbare Fläche aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen und die Weiterentwicklung des Gewerbes an anderer Stelle in Mainburg fortzusetzen. Andere Flächen stehen der Stadt Mainburg nicht zur Verfügung. Dies wird im weiteren Verfahren noch stärker vermittelt.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
M 1 : 5000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan zur Änderung mit
Deckblatt Nr. 147
M 1 : 5000



Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung DB Nr. 147

Der Regionale Planungsverband fordert, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Das geplante Gewerbegebiet „Mitterleite“ grenzt im Osten

und Süden an bestehende Gewerbegebiete an und ist durch seine Nähe zur B 301 gut erschlossen. Allerdings wird im LEP auch die Bedeutung der Integration in bestehende Siedlungsstrukturen betont, um zersiedelte Entwicklungen zu vermeiden.

Diese gute Anbindung minimiert den Verkehrsdruck auf andere Stadtteile und ermöglicht eine effiziente Logistik für die ansässigen Unternehmen. Zudem verhindert die direkte Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbegebieten eine Zersiedelung und trägt zur Konzentration von Gewerbeaktivitäten in einem Bereich bei, der ohnehin schon für solche Nutzungen vorgesehen ist.

Bezüglich der Belange des Regionalen Planungsverbandes ist somit nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.4 Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 12.03.2024 (FNP, LP, BBP)

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. § 125 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.

Zur genannten Planung bestehen keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

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 10 : 1 Stimmen – (Stadträtin Setzensack)

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 zur genannten Planung keine Einwände bestehen. Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Ihre Anforderungen hinsichtlich der unterirdischen Versorgung und der Nutzung von Straßen und Wegen sind nachvollziehbar und unterstützen eine effiziente Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen. Es ist sinnvoll, die Koordination zwischen dem Erschließungsträger und der Telekom sicherzustellen, um unnötige Verzögerungen zu vermeiden. Der Vorschlag zur rechtzeitigen Abstimmung des Bauablaufzeitplans sowie die Berücksichtigung von Leitungszonen bei der Planung von Straßen und Gehwegen werden in die Planung integriert, um einen reibungslosen Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur zu gewährleisten. Bezüglich der Baumpflanzungen wird das erwähnte Merkblatt beachtet, um Konflikte mit unterirdischen Leitungen zu vermeiden.

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

3.5 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz mit Schreiben vom 12.03.2024 (FNP, LP, BBP)

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

Wir können dem Planungsanlass grundsätzlich folgen und begrüßen die Schaffung neuer bzw. weiterer geeigneter gewerblich nutzbarer Flächen im Bedarfsfall.

Die Ausweisung neuer bzw. weiterer geeigneter gewerblich nutzbarer Flächen begrüßen wir gerade auch dann grundsätzlich in den Kommunen, wenn auch lokalen Gewerbe- und Handwerksbetrieben, auch aus dem KMU-Bereich, ausreichend und geeignet Möglichkeiten zur Ansiedelung mitgegeben wird.

Im Zuge der Planungen möchten auch wir mit darauf hinweisen, wie auch von den Planunterlagen mit aufgegriffen wird, dass mit Bezug zum Planungsbereich bereits bestehende gewerbliche Nutzungen vorhanden sind. Der branchentypischen Eigenart nach können von solchen Betrieben auch betriebsbedingte Emissionen ausgehen.

Um bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir es, wie in den Planunterlagen angeführt, auch immissionsschutzrechtliche Belange derart mit in die Planungen einzubeziehen. Bei der Überprüfung des Lärmschutzes ist aus unserer Sicht generell von Bedeutung, dass die Bestandssituation bzw. Lärmvorbelastung ausreichend und vollständig Berücksichtigung findet. Wir begrüßen grundsätzlich, dass auch mögliche Erweiterungsoptionen mit einbezogen wurden.

Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch nach Aufstellung des neuen Bebauungsplanes bzw. der Änderung des Flächennutzungsplans in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben.

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 : 1 Stimmen – (Stadträtin Setzensack)

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 eine Zustimmung zum Verfahren auch voraussetzt, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen. Die Stadt Mainburg versichert, dass dies nicht der Fall ist.

Die Kammer weist auf die Notwendigkeit hin, bestehende gewerbliche Nutzungen und deren betriebsbedingte Emissionen bei der Planung zu berücksichtigen, um Einschränkungen für bestehende Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu vermeiden. Dies deckt sich mit den bereits angestellten Planungsüberlegungen, die immissionsschutzrechtlichen Belange und die Bestandssituation hinsichtlich Lärmvorbelastungen zu berücksichtigen.

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

3.6 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau mit Schreiben vom 13.03.2024 (FNP, LP, BBP)

Die oben genannte Aufstellung des BBP/GOP „GE/MI Mitterleite“ mit Änderung des FLNP/LP DB-Nr. 147 in Mainburg ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 15.02.2024 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 22.03.2024 die Stellungnahme Aufstellung des BBP/GOP „GE/MI Mitterleite“ mit Änderung des FLNP/LP DB-Nr. 147 in Mainburg.

Wasserversorgung

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

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 125 PVC im Flurstück 736 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 (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 4,10 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 Aufstellung des BBP/GOP „GE/MI Mitterleite“ mit Änderung des FLNP/LP DB-Nr. 147 in Mainburg stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 544/23 mit 16 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 des BBP/GOP „GE/MI Mitterleite“ mit Änderung des FLNP/LP DB-Nr. 147 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 Aufstellung des BBP/GOP „GE/MI Mitterleite“ mit Änderung des FLNP/LP DB-Nr. 147 in Mainburg eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt in digitaler Form) zu übersenden.

- Mit 10 : 1 Stimmen – (Stadträtin Setzensack)

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle hat zur Wasserversorgung des geplanten Baugebiets grundsätzlich keine Einwände erhoben und bestätigt, dass das Gebiet über die vorhandene Versorgungsleitung DN 125 PVC mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für Leitungen auf privatem Grund erforderlich sind. Diese Forderung wird anerkannt und im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt, um die Rechtssicherheit und den ungehinderten Zugang zu den Wasserleitungen zu gewährleisten.

Der Zweckverband verlangt die Übernahme der Kosten für Änderungen an den Leitungen aufgrund von Baumaßnahmen sowie die Koordinierung von Trassenverläufen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln. Diese Punkte sind im Rahmen der weiteren Planung und Kostenschätzung zu berücksichtigen, um eine reibungslose Erschließung des Gebiets sicherzustellen.

Der gemessene Wasserdruck von 4,10 bar stellt sicher, dass Gebäude bis zu einer Geschossflächenzahl von EG, 1.OG und 2.OG ausreichend versorgt werden können. Dies bedeutet, dass die geplante Bebauung mit dieser Maximalhöhe möglich ist, ohne dass zusätzliche Maßnahmen zur Wasserdruckerhöhung erforderlich sind.

Für den Brandschutz stehen ausreichend Löschwassermengen zur Verfügung. Sollten jedoch zusätzliche Anpassungen des bestehenden Rohrnetzes notwendig sein, wird die Kostenübernahme durch die Stadt erwartet. Auch dieser Aspekt wird im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigt und im Zuge der Erschließungsplanung ggf. mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

Abschließend wird die Voraussetzung zur Übernahme der Erschließungskosten sowie die Notwendigkeit einer Kostenübernahmeerklärung (Sondereinbarung) durch die Stadt anerkannt und als Bestandteil der Erschließungsplanung eingeplant. Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Zweckverband eine rechtskräftige Ausfertigung des Bebauungsplans übermittelt. Erforderliche Sondereinbarungen und Dienstbarkeiten sind bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen.

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

3.7 Staatliches Bauamt Landshut mit Schreiben vom 06.03.2024 (FNP, LP, BBP)

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

Im Bundesverkehrswegeplan 2030 ist eine B 301 OU Mainburg im sog. Vordringlichen Bedarf enthalten. Das „GE/MI Mitterleite“ liegt im Bereich der für den Bundesverkehrswegeplan gemeldeten Trasse. Wir weisen darauf hin, dass bei Realisierung des „GE/Mi Mitterleite“ die Trassenoptionen für eine OU Mainburg signifikant eingeschränkt werden.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (2.8. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß 5 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.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß 5 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Bepflanzung und eventuell Einzäunung erteilt werden. Bäume und Zäune dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (5 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 PS) vorzunehmen.

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Bundesstraße 301 von Abschnitt 340 Station 1,440 bis Abschnitt 340 Station 1,580 ein.

Neuanbindung

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die im Betreff genannten Straße bei Abschnitt 340 Station 1,580 über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße besteht grundsätzlich Einverständnis, sofern ein Verkehrsgutachten und eine detaillierte Planung über die Verkehrssicherheit und Qualität des neuen Knotenpunktes, dem Verkehr auf der B 301 und den bestehenden Zufahrten nachweist. Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt Landshut zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.

Die Kommune übernimmt 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 Unterhaltungsmehrkosten zu ersetzen (§12 Abs. 1 FStrG i.V. m. 5 13 Abs. 3 FStrG).

Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (2.8 Lichtsignalanlage oder Fußgängerquerungen).

Für die zu erwartende Steigerung des Verkehres am neuen Knotenpunkt muss ein Verkehrsgutachten erstellt werden. Das Gutachten soll die Leistungsfähigkeit des Knotens mit Linksabbiegespur ohne Signalisierung und die sichere Abwicklung des Durchgangsverkehres der B 301 nachweisen. Zudem müssen das Verkehrsgutachten und die detaillierte Planung die weitere sichere Benutzung der Zufahrten GVS Axenhofen und der Privatzufahrt Axenhofen 1 nachweisen. Die Kosten sind von der Kommune zu tragen. Die Neuanbindung der Erschließungsstraße bei Abschnitt 340 Station 1,580 der im Betreff genannten Straße muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 20 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o. 9. Straße - mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (5 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. 5 3 Abs. 1 FStrG).

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 10 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (5 1 Abs. 5 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG).

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den dort größten vorkommenden Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach "Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprü-

fung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2020" ist einzuhalten (5 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. & 3 Abs. 1 FStrG).

Entwässerung

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (5 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. g 3 Abs. 1 FStrG).

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Dem geplanten Regenrückhaltebecken innerhalb der Bauverbotszone im Abschnitt 340 von Station 1,590 bis Station 1,670 der im Betreff genannten Straße kann aufgrund der Nähe zur Bundesstraße nicht zugestimmt werden.

Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens und deren Bepflanzung auf 10 m Abstand erteilt werden. Das Regenrückhaltebecken ist entlang der im Betreff genannten Straße mit einem lückenlosen Zaun einzufrieden. Der Abstand der Einfriedungen und der Bepflanzung zum Fahrbahnrand der im Betreff genannten Straße muss mindestens 7,50 m betragen (5 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Zur Sicherung des Verkehrs und zum Schutz vor abirrenden Fahrzeugen müssen auf dem Trennstreifen zwischen der im Betreff genannten Straße und dem Regenrückhaltebecken Schutzplanken errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

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. 5 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. 5 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unter Berücksichtigung der RAL). Gleiches gilt für die bereits bestehenden beiden Zufahrten Axenhofen. Auch hier sind die Sichtflächen in den Abmessungen Tiefe 3,0 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 200 m darzustellen und einzuhalten. 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 abgestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

Geh- und Radwege

Entlang der im Betreff genannten Straße ist zur Fußgänger- bzw. Radwegerschließung auf der Westseite einseitig ein gemeinsamer Geh- und Radweg vorhanden und im Bauleitplan dargestellt. Durch die Verbreiterung der Bundesstraße ist der Geh- und Radweg auf Kosten der Kommune zu verlegen.

Geh- und Radwege sind außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen durch einen mindestens 2,50 m breiten Trennstreifen von der Fahrbahn abzugrenzen.

Die betriebliche Unterhaltung, den Winterdienst und die Verkehrssicherung der außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen längs der Straße verlaufenden Gehwege hat die Kommune zu übernehmen. Soweit für den Bau der Wege öffentlicher Straßengrund in Anspruch genommen werden muss, geht dieser entschädigungslos auf die Kommune über (§ 6 FStrG). Die Vermessung und Vermarkung ist von der Kommune auf eigene Kosten zu veranlassen.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen
aus der eigenen Zuständigkeit zu dem 0. 9. 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 eines Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Landshut zu übersenden.

- Mit 10 : 1 Stimmen – (Stadträtin Setzensack)

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 keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung betroffen sind, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen. Dies bestätigt die Planungskonformität des Projekts mit den übergeordneten Planungen und Richtlinien.

Das Bauamt weist auf die geplante Ortsumgehung (OU) Mainburg im Bundesverkehrswegeplan 2030 hin und äußert Bedenken, dass die Trassenoptionen für die OU Mainburg durch das „Plangebiet eingeschränkt werden könnten.

Die Planung des Gewerbegebietes erfolgt in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden und unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrsplanungen. Sollte eine Beeinträchtigung feststellbar sein, könnte eine alternative Trassenführung in Betracht gezogen werden, die sowohl die Entwicklung des Gewerbegebietes als auch die Verkehrsplanungen ermöglicht. Zudem ist die Umsetzung der OU Mainburg zeitlich ungewiss, weshalb das gegenwärtige Bauvorhaben nicht unnötig in die Länge gezogen werden sollte.

Das Bauamt verweist auf das Bauverbot entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG und fordert die Darstellung der Anbauverbotszone im Bauleitplan. Das Bauverbot gemäß § 9 Abs. 1 FStrG wird grundsätzlich anerkannt und im Bauleitplan redaktionell angepasst.

Das Bauamt stimmt dem Anschluss des Baugebiets an die Bundesstraße 301 unter bestimmten Bedingungen zu, fordert jedoch ein Verkehrsgutachten. Die Forderung nach einem Verkehrsgutachten ist nachvollziehbar und wird unterstützt, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Dementsprechend wurde dies im Laufe des Verfahrens bereits in Auftrag gegeben und kommt zu folgendem Ergebnis: Eine Ampelanlage oder ein Kreisverkehr ist nicht notwendig. Die Stadt Mainburg wird eine Linksabbiegespur planen, welche im Entwurfsplan des Bebauungsplanes Teil des Geltungsbereiches sein wird. Das Staatliche Bauamt lehnt das geplante Regenrückhaltebecken innerhalb der Bauverbotszone ab und fordert Schutzplanken zum Schutz vor abirrenden Fahrzeugen.

Das Regenrückhaltebecken ist eine wesentliche Komponente des Entwässerungskonzepts und trägt zur Vermeidung von Hochwasser und zur Erhaltung der Umwelt bei. Ob es an der jetzt geplanten Stelle errichtet werden kann sollte ein Bodengutachten zeigen. Dieses wurde bereits erstellt und kommt zum Ergebnis, dass an der eingezeichneten Stelle das Becken nicht möglich sei, weshalb das Becken nun auf die Westseite in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt eingeplant wird. Die Errichtung von Schutzplanken kann als Sicherheitsmaßnahme akzeptiert werden.

Das staatliche Bauamt fordert die Berücksichtigung von Sichtflächen zur Sicherung des Verkehrs und die Freihaltung dieser Bereiche von Bebauung und hohen Anpflanzungen. Die Sicherung der Sichtflächen ist für die Verkehrssicherheit von hoher Bedeutung und wird im Bebauungsplan entsprechend berücksich-

tigt.

Das Bauamt weist auf die möglichen Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen hin und stellt klar, dass Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger übernommen werden. Die potenziellen Emissionen von der Straße ausgehend, sowie aber auch von angrenzenden Gewerbeeinheiten, sind ein wichtiger Punkt. Es sollten jedoch detaillierte Untersuchungen zur tatsächlichen Immissionsbelastung durchgeführt werden, bevor abschließend über notwendige Lärmschutzmaßnahmen entschieden wird. Dementsprechend wurde bereits ein Schallschutzgutachten beauftragt.

Das Verkehrsgutachten kam zum Ergebnis, dass eine Ampelanlage und ein Kreisverkehr hier nicht notwendig seien. Jedoch wird die Stadt Mainburg eine Linksabbiegespur einplanen. In Abstimmung mit dem stattlichen Bauamt wird diese Planung fortgesetzt.

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

3.8 Amt für ländliche Entwicklung mit Schreiben vom 15.03.2024 (FNP, LP, BBP)

Bezüglich der o.g. Bauleitplanung nimmt das ALE Niederbayern wie folgt Stellung:

Die Stadt Mainburg ist Mitglied in der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Hallertauer Mitte. Das Thema Innenentwicklung und Flächensparen gehört zu den wichtigsten Handlungsfeldern, mit denen sich die beteiligten Gemeinden in den nächsten Jahren vorrangig beschäftigen werden/müssen. Auf die Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie wird verwiesen (<https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>).

Folgende Punkte bitten wir explizit zu beachten:

- Die Bedarfsermittlung ist nicht konkret genug formuliert. Die Aussage „...fortschreitende Entwicklung der ansässigen Unternehmen städtebaulich zu verbessern...“ reicht nicht aus. Wenn die Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebiets beabsichtigt ist, sollte das Erfordernis (z.B. Erweiterung des Betriebs x) schon angegeben werden.
- Es erschließt sich zudem nicht, warum viele kleine Parzellen ausgewiesen werden. Falls diese bereits konkreten Interessenten zugewiesen werden sollen, wäre es hilfreich, das in der Begründung anzugeben.
- Es ist zu prüfen, ob das Gewerbegebiet in mehreren Bauabschnitten erschlossen werden soll.
- Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt (Lichtverschmutzung) und zum Klimaschutz (Energieeinsparung) empfehlen wir in den Bebauungsplan als verbindliche Festsetzung aufzunehmen, dass bei allen Formen der Außenbeleuchtung insektenfreundliches Licht zu verwenden ist und die Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß zur Sicherung der Verkehrs- und Erschließungswege zu beschränken ist.

- Mit 10 : 1 Stimmen – (Stadträtin Setzensack)

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 einige Punkte explizit zu beachten sind.

Das Amt für ländliche Entwicklung verweist auf die Bedeutung der Innenentwicklung und der Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. Die Notwendigkeit, Flächenverbrauch zu minimieren und die Innenentwicklung zu fördern, ist anerkannt und wird als wesentlicher Grundsatz für die Planung akzeptiert.

Während die Zielsetzung der Flächensparoffensive klar ist, muss jedoch berücksichtigt werden, dass die

Ausweisung neuer Gewerbeflächen auch den Bedürfnissen der ansässigen Unternehmen und der regionalen Wirtschaft Rechnung tragen muss. Es ist wichtig, eine Balance zwischen der Förderung der Innenentwicklung und den notwendigen Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung zu finden.

Das ALE bemängelt, dass die Bedarfsermittlung nicht konkret genug formuliert ist. Es wird gefordert, dass das Erfordernis für die Ausweisung des Gewerbegebiets präziser angegeben wird. Der Planungsbedarf sollte konkretisiert werden, um den Anforderungen des ALE zu entsprechen.

Die Bedarfsermittlung wird angepasst. Da nun bekannt ist, dass den Großteil der Fläche ein Rechenzentrum einnehmen wird, bleiben im Ostbereich nur noch einzelne Parzellen übrig, welche bereits vergeben wurden. Es könnte jedoch herausfordernd sein, alle potenziellen zukünftigen Anforderungen exakt vorherzusagen. Ein Ansatz wäre, eine flexible Planungsstrategie zu verfolgen, die sowohl den aktuellen Bedarf als auch zukünftige Entwicklungen berücksichtigt, ohne dabei den Planungsrahmen unnötig einzugrenzen.

Die Fachstelle fragt nach dem Zweck der vielen kleinen Parzellen und fordert Klarheit über mögliche konkrete Interessenten.

Die Ausweisung kleiner Parzellen kann verschiedene Vorteile haben, wie z.B. die Erhöhung der Flexibilität für zukünftige Nutzungen und die Förderung kleinerer Gewerbebetriebe. Dennoch sind auch konkrete Interessenten vorhanden an denen die Planung durchaus angepasst wurde.

Das ALE fordert eine Prüfung, ob das Gewerbegebiet in mehreren Bauabschnitten erschlossen werden soll.

Die Entscheidung, ob das Gebiet in mehreren Bauabschnitten erschlossen wird, sollte auf einer fundierten Analyse basieren, die die finanziellen, logistischen und ökologischen Aspekte berücksichtigt. Eine stufenweise Erschließung kann sinnvoll sein, um den Bedarf dynamisch anzupassen und Risiken zu minimieren. Ob das Plangebiet in mehreren Bauabschnitten erschlossen wird, wird im Zuge der Erschließungsplanung geklärt.

Das ALE empfiehlt, in den Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zur Verwendung von insektenfreundlichem Licht und zur Begrenzung der Außenbeleuchtung aufzunehmen.

Die Empfehlungen zum Schutz des Naturhaushalts und zum Klimaschutz sind positiv und unterstützenswert. Insektenfreundliches Licht und eine begrenzte Außenbeleuchtung tragen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung bei und fördern nachhaltige Planungspraktiken. Der Passus über insektenfreundliches Licht wird redaktionell ergänzt.

Bezüglich der Belange des Amtes für ländliche Entwicklung ist somit nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.9 Landratsamt Kelheim mit Schreiben vom 14.03.2024 (BBP)

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

Keine Bedenken

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

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. Bodenverunreini-

gungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, Staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

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

Belange des Kreisbrandrates

Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Bedenken.

Es wird jedoch gebeten folgende Hinweise zu beachten:

Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB | Ausgabe Oktober 2023 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten. Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen (Die DIN 14 090 – „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden.).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.09.2020 (Az: D1-2211-4-2) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird gebeten zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.

Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2021-08 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2019-06 (Künstlich angelegte Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

Belange des Naturschutzes

Zur vorgelegten Planung werden folgende Hinweise gegeben:

1. Artenschutz:

Die pauschale Abhandlung des Artenschutzes ist aufgrund der erheblichen Größe des Geltungsbereichs sowie vorhandener Kleinstrukturen nicht ausreichend. Insbesondere das Vorkommen von Bodenbrütern, wie Feldlerche oder Wiesenschafstelze, kann nicht pauschal ausgeschlossen werden. Zudem sind die Aussagen zu Bodenbrütern, wie Feldlerche und Schafstelze, fachlich nicht

korrekt. Zur rechtssicheren Betrachtung des Artenschutzes sind qualifizierte Erhebungen zu Bodenbrütern sowie eine qualifizierte Relevanzprüfung zur Zauneidechse (Anwendung der Arbeitshilfe des LfU) erforderlich.

2. Bestandserfassung:

Die Aussage „Im gesamten Planungsbereich befinden sich keine schützenswerten Pflanzenarten“ (3.3 Schutzgut Pflanzen) ist falsch. Im Landschaftsplan der Stadt Mainburg sind im Geltungsbereich Kleinstrukturen und bedeutsame Artenachweise erfasst, dargestellt und beschrieben. Offensichtlich wurde diese wesentliche Grundlage nicht ausgewertet.

3. Bilanzierung:

Bei der Bilanzierung der Eingriffsflächen werden lediglich Ackerflächen angesetzt. Wie oben beschrieben, befinden sich im Geltungsbereich aber auch Kleinstrukturen. Der Sachverhalt muss geprüft und die Bilanzierung ggf. angepasst werden.

Unklar ist auch, ob das geplante Rückhaltebecken in die Bilanzierung einbezogen wurde. Der Sachverhalt muss geklärt und nachvollziehbar dargestellt werden.

4. Ausgleichsfläche Einzelhausen:

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist es bedauerlich, dass trotz des laufenden Biotopverbundprojekts deutlich mehr als 3 ha Ausgleichsflächen außerhalb des Stadt- und Projektgebiets gestaltet werden sollen, obwohl im Projekt und auch im Landschaftsplan zahlreiche Vorschläge für Verbesserungsmaßnahmen im näheren und weiteren Umfeld des Geltungsbereichs gegeben werden. Dadurch werden Chancen zur Verbesserung des Biotopverbunds im Stadtgebiet nicht genutzt.

Falls an der externen Ausgleichsfläche festgehalten wird, ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Freising erforderlich. Die untere Naturschutzbehörde Kelheim kann zu Flächen außerhalb des Landkreises keine Stellungnahme abgeben.

5. Ausgleichsflächen Festsetzungen:

Im Bebauungsplan sind keine konkreten Regelungen für die Ausgleichsflächen enthalten. Zumindest die wesentlichen Regelungen aus der Begründung (z.B. Zielzustand, Unterhaltungszeitraum) sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden.

6. Ausgleichsflächen fehlerhafte Angaben:

Die Darstellungen in der Begründung weisen Unstimmigkeiten auf.

Einzelhausen:

Im Lageplan auf S. 30 und im Bebauungsplan ist eine Ausgleichsfläche von 35.388 qm eingetragen. Laut Text auf S. 31 sind 33.031 qm erforderlich.

Lindkirchen:

Im Lageplan auf S. 32 ist eine Ausgleichsfläche von 28.990 qm eingetragen, während im Text unmittelbar darunter sowie im Bebauungsplan 21.736 qm stehen.

7. Grünflächen / Pflanzungen:

Der Bebauungsplan enthält missverständliche Regelungen zu den Pflanzungen. Die planerischen Symbole für Grünordnung werden ausdrücklich als „Hinweise“ titulierte, während bei den textlichen Festsetzungen von „festgesetzten Bepflanzungen“ die Rede ist. Die rechtlichen Auswirkungen von Festsetzungen und Hinweisen sind deutlich unterschiedlich, so dass eine einheitliche Einstufung notwendig ist.

8. Geländemodellierungen:

Festsetzung 6 besagt „Aufschüttungen sind max. auf Straßenniveau erlaubt und müssen zur freien Landschaft hinauslaufen. Stützmauern sind zulässig bis maximal 2,00 m ab natürlichem Gelände“. In der Begründung wird darauf verwiesen, dass „größere Geländebewegungen vermieden“ werden. Der Geltungsbereich weist insbesondere im Südtel erhebliche Höhenunterschiede auf (423-447 m ü.NN). Auch bei einzelnen Parzellen betragen die Höhenunterschiede teilweise deutlich über zehn Meter (z.B. Parzellen 22 und 23: 14 m, Parzelle 24: 12 m). Angesichts dieser Höhenunterschiede ist eine Einhaltung der Festsetzungen mehr als fraglich.

Belange der Gesundheitsabteilung

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

1. Trinkwasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Hallertau sichergestellt.

2. Abwasserentsorgung:

Im Plangebiet wird das anfallende Schmutzwasser im Mischsystem über Sammelleitungen der kommunalen Kläranlage in Mainburg zugeführt.

Die Abwasserentsorgung ist durch den Anschluss an das Abwasserkanalsystem und Zuleitung in die städtische Kläranlage der Stadt Mainburg sichergestellt.

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

Die Stadt Mainburg plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/MI Mitterleite“.

Schallschutz:

Hinsichtlich des Schallschutzes wurde ein Gutachten des Ingenieurbüros BL-Consult Piening vom 21.10.2023, Berichtsnummer 23-002-09, vorgelegt. Im Gutachten wurde die Geräuschvorbelastung untersucht und auf dieser Basis Lärmemissionskontingente für die Gewerbeflächen ermittelt.

Hinsichtlich der Vorbelastung der Firma Bayern-Fass ist Folgendes festzustellen:

Im Gutachten zum Bebauungsplan werden die Beurteilungspegel der schalltechnischen Untersuchung für die Firma Bayernfass vom 26.05.2014 herangezogen. Im Genehmigungsbescheid vom 09.12.2014, der dem Gutachter zur Einsicht vorlag, sind für die maßgeblichen Immissionsorte Senefeldstraße 6 Immissionsrichtwertanteile von 62/47 dB(A) und für Axenhofen 1 Immissionsrichtwertanteile von 60/45 dB(A) festgelegt. Unabhängig der prognostizierten Beurteilungspegel im Gutachten hat die Firma Bayernfass damit den Anspruch, die genehmigten Immissionsrichtwertanteile auszuschöpfen. Es wird gebeten, dies bei der Ermittlung der Vorbelastung und der Kontingente zu berücksichtigen.

Hinsichtlich Verkehrslärm wird aufgezeigt, dass der Orientierungswert der DIN 18005 in Höhe von 65 dB(A) um 3 dB(A) überschritten wird, der Grenzwert der 16. BImSchV in Höhe von 69 dB(A) tags für ein GE jedoch eingehalten werden kann. Der nächtliche Grenzwert/Orientierungswert ist nicht heranzuziehen, da im GE-Bereich keine Wohnungen zulässig sind. Von der Einhaltung der Grenzwerte/Orientierungswerte tags und nachts für den MI Bereich kann ausgegangen werden.

Luftreinhaltung:

Von der benachbarten Firma Bayern-Fass sind Luftverunreinigungen durch Geruch zu erwarten. Wie bereits in der Vorbesprechung am 19.05.2023 thematisiert, sind die Auswirkungen durch Geruch auf den geplanten Geltungsbereich zu bewerten. Nach Informationsstand der Fachstelle kann festgestellt werden, dass die Firma Bayern-Fass den Stand der Technik zur Reduzierung von Geruchsemissionen erfüllt (Absaugung, Nachverbrennung). Dennoch können je nach Wetterlage (kurzzeitige) Belästigungen durch Geruch nicht garantiert ausgeschlossen werden. Es wird gebeten, dies in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Hopfengarten:

Südlich des Geltungsbereichs auf der Flurnummer 815 befindet sich gemäß den Luftbildaufnahmen ein Hopfengarten. In der Vorbesprechung am 19.05.2023 wurde dieser Hopfengarten bereits thematisiert und seitens des Planungsbüros mitgeteilt, dass der südliche Teil des Geltungsbereichs vorerst nicht überplant werden soll, da der Hopfengarten auf unbestimmte Zeit weiterbesteht und der geforderte Mindestabstand von 50 m zur nächsten Wohnbebauung nicht eingehalten werden kann (vergleiche Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 25.11.1993, welches nach Auskunft der Regierung von Niederbayern weiter-

hin zu verwenden ist). Der südliche Geltungsbereich ist entgegen dieser Information in der Bauleitplanung enthalten. Sollten sich bezüglich des Hopfengartens neue Erkenntnisse ergeben haben, wird gebeten, dies in die Begründung aufzunehmen. Ist eine Aufgabe der Hopfenbepflanzung auch weiterhin nicht absehbar, kann einer schutzbedürftigen Bebauung in einem Abstand < 50 m zum Hopfengarten (betrifft insbesondere die MI-Parzelle 29) aus Sicht des Immissionsschutzes nicht zugestimmt werden.

Gegen die Bauleitplanung müssen aus immissionsschutzfachlicher Sicht Bedenken angemeldet werden.

Belange des Städtebaus

Grundsätzlich besteht aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, Einverständnis mit der Aufstellung des oben genannten geplanten Bebauungsplanes. Folgende Sachverhalte sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

Planliche Darstellung:

Es wird für alle Grundstücksbereiche (GE/MI) eine maximale Wandhöhe von 16 m bergseitig festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht sollte zum Ortsrand nach Norden und Westen auf den MI-Flächen eine reduzierte Wandhöhe festgesetzt werden. Dadurch kann eine städtebaulich wichtige Abstufung der baulichen Entwicklung im Übergang zur freien Landschaft bewerkstelligt werden.

Textliche Festsetzungen:

zu Nr. 1:

Die Festsetzung eines Maximalanteils von 25 % an Wohnungen im Mischgebiet ist nicht sachgerecht. Es entsteht der Eindruck, ein geringer Wohnanteil wäre möglich. Ein Mischgebiet ist durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung geprägt. Dies ist mit einem Wohnanteil von 25 % fraglich. Darunter ist die Regelung nicht zulässig. Daneben stellt sich die Frage der Bezugsgröße der 25 %-Regelung (pro Quadratmeter Parzellenfläche, pro überbaute Fläche, pro Nutzfläche ...?).

zu Nr. 4:

Der untere Bezugspunkt für die Zaunhöhe ist nicht eindeutig geregelt (natürliche Geländeoberkante?).

zu Nr. 6:

Zur Vermeidung von Nachbarschaftsstreitigkeiten sind klare Regelungen zu Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen festzusetzen oder Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen auszuschließen.

Belange des Bauplanungsrechts

Aus Sicht des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht - bestehen hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE/MI Mitterleite“.

Anmerkung:

Art der baulichen Nutzung

Von einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO kann dann gesprochen werden, wenn die Wohn- sowie die gewerbliche Nutzung ein ausgeglichenes Verhältnis zueinander aufweisen. Eine Festsetzung von max. 25 % Wohnbebauung erfüllt diesen Tatbestand jedoch nicht. Weiterhin ist eine 25 %-Festsetzung pro Bauparzelle gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 6 BauNVO nicht vorgesehen.

- Mit 10 : 1 Stimmen – (Stadträtin Setzensack)

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Belange des Bodenschutzes

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

Belange des Kreisbrandrates

Der Kreisbrandrat hat keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, gibt aber spezifische Empfehlungen zur Feuerwehrezufahrt, Löschwasserversorgung und Hydrantenabständen.

Es wird sichergestellt, dass die Planungen den Vorgaben der Bayerischen Technischen Baubestimmungen und der DVGW-Richtlinien entsprechen. Insbesondere die Empfehlungen zur Verwendung von Überflurhydranten und die Sicherstellung der Löschwasserversorgung werden berücksichtigt. Dies gewährleistet die Sicherheit und Effektivität der Feuerwehr im Einsatz.

Belange des Naturschutzes

Eine SaP wurde beauftragt. Das Ergebnis wurde in den Umweltbericht eingearbeitet und berücksichtigt. Die Aussagen des Landschaftsplans wurden zwischenzeitlich vor Ort überprüft.

Ergebnis:

Alle in dem Gebiet dargestellten Pflanzenstandorte sind nicht mehr vorhanden. Die Eintragungen im Landschaftsplan stammen aus dem Jahr 2010 / 2013. Die darin eingetragenen ökologisch bedeutsamen Kleinstrukturen sind auf Grund der intensiven Ackernutzung nicht mehr auffindbar.

Die Kleinstrukturen sind nicht mehr vorhanden (siehe dazu auch Punkt 3), ein Ausgleich ist daher nicht mehr erforderlich. Das Regenrückhaltebecken war in die Bilanzierung mit eingerechnet.

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde in Freising wurde angefordert. Nach einer vorläufigen Rückmeldung ist die Fläche als Ausgleichsfläche geeignet.

Der Hinweis wird aufgenommen. Die wesentlichen Regelungen aus der Begründung werden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Ausgleichsflächenberechnung wird überarbeitet. Unstimmigkeiten abgeglichen.

Die angesprochenen missverständlichen Regelungen werden konkretisiert.

Bezüglich der Stützmauern und Auffüllungen wird die Beschreibung konkretisiert.

Belange der Gesundheitsabteilung

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme die ordnungsgemäße Wasserversorgung und Abwasserentsorgung und weist darauf hin, dass Altlasten im Planungsbereich nicht bekannt sind, aber neu bewertet werden müssen, falls Anhaltspunkte während der Bauarbeiten auftreten. Davon ist grundsätzlich nicht auszugehen.

Belange des Immissionsschutzes

Es werden Bedenken bezüglich der Lärmemissionen und der möglichen Geruchsemissionen der benachbarten Firma Bayern-Fass geäußert. Zudem wird auf den Hopfengarten südlich des Geltungsbereichs hingewiesen, dessen Schutzabstände nicht eingehalten werden könnten.

Es muss sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden und dass die Firma Bayern-Fass ihre Emissionsgrenzen nicht überschreitet. Dieses wurde im bereits beauftragten Schallschutzgutachten bewertet. Die Ergebnisse wurden im Entwurfsplan des Bebauungsplans eingearbeitet. Das Gutachten ist Teil der Begründung.

Im Geltungsbereich befindet sich nun kein Mischgebiet mehr. Das Gutachten und die Festsetzungen wurden entsprechend angepasst und in den Bebauungsplan sowie in die Begründung eingearbeitet. Das neue Gutachten ist im Anhang der Begründung zu finden.

Belange des Städtebaus

Seitens der Fachstelle bestehen Bedenken bezüglich der Wandhöhe, der Festsetzung des Wohnanteils im Mischgebiet und der Regelungen zu Zaun- und Stützmauern.

Eine Reduzierung der Wandhöhe an den Ortsrändern wird in Betracht gezogen, um eine städtebauliche Abstufung zu erreichen.

Die 25 % Regelung wird nicht weiterverfolgt. Das Mischgebiet entfällt komplett.

An der jetzigen Festsetzung zu Einfriedungen wird festgehalten. Ohne strenge Vorschriften könnten Unternehmen innovative und funktionale Lösungen für Einfriedungen entwickeln, die sowohl ästhetisch ansprechend als auch praktisch sind.

Belange des Bauplanungsrechts

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass Bedenken bestehen. Die 25 % Regelung wird nicht weiterverfolgt. Das Mischgebiet entfällt komplett.

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

3.10 Landratsamt Kelheim mit Schreiben vom 14.03.2024 (FNP, LP)

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

Keine Bedenken

Von Seiten des Städtebaus werden keine Bedenken vorgebracht.

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.

Belange des Naturschutzes

Zur vorgelegten Planung werden folgende Hinweise gegeben:

Der Landschaftsplan enthält im Geltungsbereich eine ganze Reihe von Darstellungen, die durch das vorliegende Deckblatt überplant und ersatz- und kommentarlos gestrichen werden. Die Planung setzt sich mit diesen Änderungen überhaupt nicht auseinander. Besonders kritisch ist dies hinsichtlich der Darstellung „Keine weitere Siedlungsentwicklung“ am Nordrand des bestehenden Gewerbegebiets, aber auch weitere Darstellungen sind relevant. Der Sachverhalt wird in der Begründung überhaupt nicht thematisiert. Die Abweichung vom bisherigen Planstand muss in der weiteren Planung plausibel begründet wer-

den.

Belange des Immissionsschutzes

Die Stadt Mainburg plant die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 147 (GE/MI Mitterleite). Parallel wird das Bauleitplanungsverfahren für den Bebauungsplan „GE/MI Mitterleite“ durchgeführt.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes hat die Fachstelle bereits im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens „GE/MI Mitterleite“ ausführlich Stellung genommen. Diese Stellungnahme vom 14.03.2024 ist zu beachten.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans müssen bis zur Klärung der Schallimmissionssituation sowie aufgrund des Hopfengartens Bedenken angemeldet werden.

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht - bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 147 grundsätzlich keine Bedenken.

Anmerkung:

Auf den Plänen (Flächennutzungs- und Landschaftsplan) sollten die Planausschnitte präziser beschriftet werden, um die Änderungen des Deckblattes Nr. 147 (insbesondere die geplante Herausnahme der Gewerbeflächen) klar nachvollziehen zu können.

- Mit 10 : 1 Stimmen – (Stadträtin Setzensack)

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Belange des Städtebaus

Da keine spezifischen Bedenken geäußert werden, kann angenommen werden, dass die städtebaulichen Aspekte des Plans als akzeptabel erachtet werden.

Belange des Bodenschutzes

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass keine Bedenken bestehen. Altlasten sind nicht bekannt.

Belange des Naturschutzes

Die im Landschaftsplan enthaltenen Darstellungen (ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen, Anlage gliedernder Strukturen, keine weiteren Siedlungsentwicklungen, Kernbereich Biotopverbundkonzept) werden in der Begründung zum Landschaftsplan detailliert beschrieben. Bezüglich des Hinweises „Keine weitere Siedlungsentwicklung“ wird begründet, warum eine weitere Siedlungsentwicklung sinnvoll und machbar ist.

Belange des Immissionsschutzes

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass Bedenken bezüglich Schallschutz und dem angrenzenden Hopfengarten bestehen.

Es ist von entscheidender Bedeutung, die offenen Fragen zur Schallimmissionssituation und die Auswirkungen des benachbarten Hopfengartens vollständig zu klären. Bezüglich des Schallschutzes wurde ein Gutachten beauftragt. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Hopfengarten:

Die Parzelle 29 wurde zu Gunsten des Hopfengartens in eine Gewerbefläche umgewandelt.

Belange des Bauplanungsrechts

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass keine Bedenken bestehen. Die Empfehlung zur präziseren Beschriftung der Planausschnitte ist sinnvoll, um Klarheit über die geplanten Änderungen zu gewährleisten. Eine präzise Darstellung ist wichtig für die transparente Kommunikation der Änderungen und zur Vermeidung von Missverständnissen. Die Beschriftung wird redaktionell angepasst.

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

3.11 Bund Naturschutz in Bayern e.V. mit Schreiben vom 22.03.2024 (FNP, LP, BBP)

Der BUND Naturschutz beteiligt sich als anerkannter Naturschutzverband an o.g. Verfahren.

Gesamtsituation:

Als Anwalt von Natur und Umwelt setzt sich der BUND Naturschutz auch sehr für den Ressourcenschutz und eine umweltschonende Wirtschaftsweise ein.

Ein weiterer Verbrauch der Ressource „Landschaft“, sei es Ackerland, Wiese, Wald, naturnahe Fläche oder Erholungsraum, ist nicht mehr zeitgemäß und muss zum Wohle der Enkelgeneration, wo immer möglich, vermieden werden. Das gilt auch für das hier geplante Gewerbe- bzw. Mischgebiet mit 16,7 ha.

Auch die sozialen Auswirkungen durch die immer mehr zunehmende Zerstörung der Landschaft oder die ortsbezogene Ansiedlung von Personal in Gebieten ohne nennenswerte Arbeitslosigkeit mit den dann notwendigen Infrastrukturmaßnahmen stellen eine große Belastung für die betroffene Region dar. Vor Ort haben die größten Firmen gerade im Süden Mainburgs große Flächen für eine Bebauung in kürze gesichert. Die jetzigen Gebiete dienen primär nicht dem lokalen Bedarf, sondern Neuansiedlungen.

Der ökologische Fußabdruck der Menschen in Bayern ist nach Aussage der Wissenschaft mindestens um den Faktor 3 über dem maximal Zulässigen. Da eine Bevölkerungsreduzierung in größerem Stil sozial und wirtschaftlich nicht machbar sein kann, müsste der Lebensstandard (besser: Verbrauchsstandard) sukzessive bis auf den Faktor 3 gesenkt werden. Es sollten also nicht weiter Flächen überbaut werden, sondern bei enkeltauglichem Handeln müsste jetzt schon eine Renaturierung von derzeit überbauten Flächen erfolgen. Je früher begonnen wird, desto geringer sind die Nachteile für unsere Enkelgeneration. Die Bevölkerung wächst ständig und wird bei aktueller Tendenz in 50 Jahren bei 32 TEW liegen. Die überbaute Fläche wurde hier seit 1972 in etwa vervierfacht mit aktuell zunehmender Tendenz.

Wichtig ist, dass jede Institution – so auch jede Kommune – im eigenen Wirkungskreis den Ressourcenschutz praktiziert, völlig unabhängig von gesetzlichen Zwängen.

Mit der Ausweisung des „GE / MI Mitterleite“ würden wieder ca. 17 ha Ackerland/Landschaft neu überbaut.

Eine wirkliche Kompensation durch den naturnahen Rückbau schon überbauter Flächen ist aus den Unterlagen nicht erkennbar. Eine Umwandlung von z.B. Ackerland in „naturnahe Flächen“ stellt aus Sicht des BUND Naturschutz keine wirkliche Kompensation dar. Ferner wären bei entsprechenden Ansiedlungen Verträge zu vereinbaren, die nach der Nutzung eine Rückführung z.B. in Ackerland sicherstellen und die dafür notwendige Finanzierung etwa durch entsprechende Rücklagen sichergestellt werden. Dies ist aus den Unterlagen nicht erkennbar oder nicht gewollt.

Aufgrund der grundsätzlichen Fakten lehnt der BUND Naturschutz das geplante GE / MI ab.

Flächennutzungsplan (FNP) / Landschaftsplan (LP):

Der BUND Naturschutz fordert, keine Veränderungen (FNP/LP) in dem Planungsgebiet zugunsten von Gewerbegebieten durchzuführen. Damit würde bebautes Siedlungsgebiet primär landwirtschaftliche Nutzfläche und Naturräume weiter zurückdrängen.

Der Zusatzverkehr, Zusatzlärm und Zusatz-Feinstaub bei gleichzeitiger Naturzerstörung mindert die Lebensqualität der Bewohner des Ortsteils Wambach, über die B 301 aber auch die des gesamten Gemeindegebiets enorm!

Inhaltlich ist zu sagen, dass trotz der Entwicklung in die freie Landschaft keinerlei fachlich ansprechende Durchgrünung erkennbar ist. Auf öffentliches Grün wird vollständig verzichtet. Der Höhenunterschied beträgt 20 m (Bei Starkregen sind Sturzfluten Richtung Bundesstraße durch die zusätzliche Versiegelung zu erwarten. Terrassierungen (öffentliches Grün) wären notwendig.

Inhaltlich ist zu sagen, dass es als Missbrauch von Planungsgrundsätzen bzw. geltendem Recht angesehen werden muss, den Übergang von Gewerbegebiet zur freien Landschaft als Mischgebiet (§ 6 BauN-VO) auszuweisen. Die „GE“ in der beplanten Fläche schließen an „GE“ an.

Ein „MI“ sollte einen Übergang von einer Wohnbebauung hin zu einem Gewerbegebiet darstellen. Hier ist aber weit und breit kein Wohngebiet zu sehen. Es muss von Zersiedlung gesprochen werden.

Da in Mainburg etliche MI nahezu vollständig als Wohngebiete bebaut sind, ist anzunehmen, dass hier ohne Anbindung Wohngebiete entwickelt werden sollen. Hintergrund ist möglicher Weise, dass aufgrund der Notwendigkeit von auswärtigem Personal bei Neuansiedlung von Firmen im Übergang der Gewerbegebiete zur freien Landschaft „Wohnblöcke für Pendler“ (wohl primär unattraktive Arbeitsplätze) auf günstigem Bauland geschaffen werden sollen. Soziale Konflikte (die dort wohnenden Mitarbeiter haben die Emissionen der Gewerbegebiete zu ertragen) und Getto-Bildung werden präjudiziert.

Die Mischgebiete sind kategorisch abzulehnen.

Stellungnahme zur vorliegenden Begründung:

Zu: Die Stadt Mainburg beabsichtigt, die fortschreitende Entwicklung der ansässigen Unternehmen städtebaulich zu verbessern.

Aufgrund des Wachstums der Unternehmen hat sich die Stadt M. aus städtebaulichen Gründen entschieden, den Bebauungsplan „GE / MI Mitterleite“ aufzustellen.

Diese Begründung ist konstruiert. Vor Ort haben die größten Firmen gerade im Süden Mainburgs große Flächen für eine Bebauung/Erweiterung in kürze gesichert. Die jetzigen Gebiete dienen überwiegend nicht dem lokalen Bedarf, sondern Neuansiedlungen. In Mainburg gibt es umfangreiche Gewerbegebietsausweisungen, die nicht bebaut sind, die Konversionsflächen sind, die in absehbarer Zeit Konversionsflächen werden. Primär sollten diese bei wirklichem Bedarf einer Nutzung zugeführt werden (Bsp.: „Brandgelände“).

Zu: Ziel der Ausweisung des Gewerbegebiets /Mischgebiets ist die Förderung der Wettbewerbsfähigkeit der bayerischen Unternehmen.

Da der Bedarf von einheimischen Unternehmen konstruiert erscheint, wird deren Wettbewerbsfähigkeit durch die Ansiedlung fremder Unternehmen geschwächt. Im Gebiet gibt es keine nennenswerte Arbeitslosigkeit, es werden also Mitarbeiter von den Unternehmen vor Ort abgeworben. Warum bei einem „lokalen“ Verfahren das Land Bayern erhalten muss, bleibt offen.

Zu: Umweltschützende Belange werden durch folgende Zielvorgaben formuliert: - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts - Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen - Darstellen von geeigneten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs.

Festsetzungen zur Reduzierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tier Pflanze, Wasser, Klima, Luft und des Landschaftsbilds werden im Bebauungsplan getroffen. In der dazugehörigen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden die Flächen unter Berücksichtigung der zulässigen geplanten Nutzung im Verhältnis zum derzeitigen Zustand bewertet und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf den Fl. Nrn. 682 Gemarkung Einzelhausen und 750 in der Gemarkung Lindkirchen erbracht.

Da aktuell kaum Bedarf für einheimische Firmen vorhanden ist und im bebauten Gebiet Flächen aktiviert werden könnten, wird sich nicht bemüht, die Zielvorgaben umweltschützender Belange zu erfüllen. Eine Umwandlung von z.B. Ackerland in „naturnahe Flächen“ stellt aus Sicht des BUND Naturschutz keine

wirkliche Kompensation dar. Ferner wären bei entsprechenden Ansiedelungen Verträge zu vereinbaren, die nach der Nutzung eine Rückführung z.B. in Ackerland sicherstellen und die dafür notwendige Finanzierung etwa durch entsprechende Rücklagen sichergestellt. Dies ist aus den Unterlagen nicht erkennbar oder nicht gewollt.

Zu: Bodenbrütende Vogelarten fehlen.
Dem ist fachlich zu widersprechen.

Zu: Durch die geringe Flächengröße sowie die Lage und die Umgebung ist der Geltungsbereich ohnehin nicht für die Erholungsfunktion geeignet.

Diese Aussage ist völlig unpassend. 16,7 ha sind sehr groß. Ein städtischer Park mit 16,7 ha (mehr als 30 Fußballfelder) wäre ein riesiges Areal. Die Aussage ist nicht nachvollziehbar.

Zu: Bodenbrütende Vogelarten wie Feldlerche, Rebhuhn oder Wiesenschafstelze (?) finden daher im Geltungsbereich derzeit keine geeigneten Habitate.

Dem ist fachlich zu widersprechen.

Zu: Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Natürlich wird durch die geplante Bebauung ein Großteil des Bodens versiegelt und so dem Naturhaushalt entzogen. Dem gegenüber steht jedoch die Ausweisung von Ausgleichsflächen auf den Fl. Nrn. 682 Gemarkung Einzelhausen, und 750, in der Gemarkung Lindkirchen.

Eine Umwandlung von z.B. Ackerland in „naturnahe Flächen“ stellt aus Sicht des BUND Naturschutz keine wirkliche Kompensation dar. Ferner wären bei entsprechenden Ansiedelungen Verträge zu vereinbaren, die nach der Nutzung eine Rückführung z.B. in Ackerland sicherstellen und die dafür notwendige Finanzierung etwa durch entsprechende Rücklagen sichergestellt.

Zu: Durch die vorgesehene Nutzung ist bei Einhaltung aller Vorschriften keine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Diese Aussage ist fachlich nicht haltbar, da auch durch den Gewerbebetrieb emittiert wird (z.B. Verkehr: Bremsstaub, Reifenabrieb, Salz). Die Grundwasserneubildung wird durch Bebauung immer eingeschränkt. Ferner führt eine Bebauung zu höheren Temperaturen und weniger Verdunstung, was z.B. der Wolkenneubildung über Land entgegenwirkt.

Zu: Durch teilweise Versiegelung (Fahrbahnen und Bebauung) erhöht sich die bodennahe Temperatur geringfügig. Durch die Zunahme des PKW- und LKW- Verkehrs, sowie durch Hausbrand erhöht sich die Schadstoffkonzentration in der Luft geringfügig.

Zu ergänzen wäre, dass auch Grundwasserneubildung und Wolkenbildung negativ beeinflusst werden.

Zu: Durch die geplante Ausweisung des GE / MI tritt keine wesentliche Verschlechterung des Landschaftsbilds gegenüber dem derzeitigen Zustand ein. Das GE / MI ist im Osten und Süden von einem Gewerbegebiet begrenzt. Der Übergang in die freie Landschaft wird durch eine Eingrünung entlang der Grundstücksgrenzen abgemildert.

Letztlich bedeutet diese Aussage, dass eine Feldflur mit Ackerland mit Ackerland weniger Ästhetik hat als Gewerbegebiete. Dem wird nicht zugestimmt.

Zu: Der Geltungsbereich ist eine sinnvolle Abrundung der bereits im Süden und Osten vorhandenen Bebauung. Die westliche Ausdehnung geht ebenfalls nicht über die bereits vorhandene Bebauung hinaus. Die Ausdehnung nach Norden endet auf der Höhe von Axenhofen. Der Geltungsbereich ist aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung.

Der Überbau von Landschaft wird immer als Abrundung der vorhandenen Bebauung dargestellt. Tatsache ist, dass immer mehr Landschaft durch immer mehr „Abrundung“ verloren geht. Es wird ja keine neue Landschaft durch den Rückbau von besiedeltem Gebiet geschaffen.

Die dargestellte Logik bedeutet, dass eine vollständige Bebauung des bayerischen Ackerlandes „naturschutzfachlich von untergeordneter Bedeutung ist“. Die Frage ist dann, wo unsere Lebensmittel herkommen, wo überhaupt noch Natur und Platz zur Erholung ist. Es wird der vollständigen Besiedlung Bayerns das Wort geredet. Möchten Sie in einer solchen Welt leben?

Zu: 4.1 Wirkanalyse bei Durchführung der Planung

Es fehlt hier eine Gesamtbewertung aus der Summe der Einzelbewertungen. Warum z.B. die Bodenbewegungen und die Grundwasserverschmutzung mit einem leichten Plus bewertet werden, ist nicht nachvollziehbar.

Zu: 4.2 Wirkanalyse bei Nicht - Durchführung der Planung

Es fehlt hier eine Gesamtbewertung aus der Summe der Einzelbewertungen. Warum bei 4.1 ein Doppelplus und bei 4.2 ein Doppelminus beim Thema „Arbeitsplätze“ steht ist nicht nachvollziehbar. Es gibt keine nennenswerte Arbeitslosigkeit und die einheimischen Firmen vor Ort bekommen Konkurrenz. Ferner wird bei einer nennenswerten Ansiedlung von Personen der Haushalt der Stadt Mainburg hinsichtlich der Sozialkosten massiv belastet.

Zu: Zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen: - Eingrünung des Gewerbegebiets / Mischgebiets durch festgesetzte Pflanzung entlang der Grundstücksgrenzen - Teilweise Rückführung des unbelasteten Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf durch versickern vor Ort, durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Einleitung des Oberflächenwassers in ein Regenrückhaltebecken.

Hier sei noch einmal auf das Thema „fehlende vollständige Kompensation“ hingewiesen.

Zu: Das geplante Gewerbegebiet ist eine sinnvolle Ortsabrundung im Norden der Stadt Mainburg. Der Geltungsbereich schließt an das bereits bestehende Gewerbegebiet im Süden und Osten an und ist somit konform mit dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms Bayern zur Vermeidung von Zersiedelung. Die südliche Wohnbebauung in einer Entfernung von ca. 230 m wird derzeit noch von einem Hopfengarten abgeschirmt. Der Geltungsbereich befindet sich im Besitz der Stadt Mainburg und im Privatbesitz. Andere Fläche dieser Größenordnung mit Eignung für die Ausweisung von Gewerbegebieten sind im Stadtgebiet kaum vorhanden.

Das Gewerbegebiet liegt nicht am Ortsrand von Mainburg, sondern ist angedockt an ein Gewerbegebiet, das an die Ortschaft Wambach in der Gemarkung Lindkirchen angepflanzt wurde.

Da schon Pläne bzgl. einer Erweiterung nach Norden vorliegen, ist die Aussage einer „sinnvollen Ortsrandabrundung“ eine Farce. Vor Jahren ist sicher das aktuelle Gewerbegebiet von Wambach als „sinnvolle Abrundung“ des Dorfes Wambach bezeichnet worden.

Zu: Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in ein Gewerbegebiet / Mischgebiet zu erwarten sind, sind auch keine weiteren Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

Die Aussage, dass die Umwandlung von Ackerflächen in Gewerbeflächen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird nicht geteilt. Aufgrund der aktuellen Situation in Bayern einer ca. 3-fachen Überbevölkerung beim jetzigen Verbrauchsstandard, ist jeglicher weiterer Überbau von freier Landschaft als ein „Verbrechen an der Enkelgeneration“ zu betrachten. Sollte wirklich ein Bedarf vorhanden sein – der in den Unterlagen nirgends nachgewiesen wird (welche Firmen werden sich mit wie vielen Mitarbeitern wann und wie lange ansiedeln?) -, so wäre dieser über andere Lösungen zu schaffen (offene/schon ausgewiesene Gewerbegebiete, Konversionsflächen, ehemalige landwirtschaftliche Betriebe, Mehrstöckigkeit).

Zu: Abschließend kann festgestellt werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens zwar nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten sind. Berücksichtigt man die durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan gesicherten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die geplanten Ausgleichsmaßnahmen so sind diese als vertretbar einzustufen.

Es ist festzustellen, dass ohne Not weitere freie Landschaft überbaut werden soll. Es wäre Aufgabe der Stadt Mainburg andere Alternativen ernsthaft zu verfolgen, sofern wirklich ein Bedarf nachgewiesen werden kann. Eine Abschätzung von Firmenneuansiedlungen samt Arbeitsplätzen fehlt in den Unterlagen.

Bebauungs-/Grünordnungsplan:

Private Grünflächen sind entlang der Erschließungsstraßen geplant. Die Erfahrung zeigt, dass die Stadtverwaltung kaum Einfluss auf Pflanzung/Pflege oder Veränderungen bei „Privatem Grün“ hat. Bei Realisierung des Vorhabens wäre hier Öffentliches Grün notwendig.

Beim Thema „Waldsaumpflanzung“ ist unklar, ob es sich um privates oder öffentliches Grün handelt. Dies wäre zu klären. Ferner erscheint eine ausreichende, magere Wiesenfläche vor dem Waldsaum fachlich sinnvoll.

Eine Terrassierung wäre bei 20 m Höhenunterschied schon planerisch darzustellen. Die sich ergebenden Böschungen (keine Mauern!) wären hinsichtlich Ihrer Lage zu definieren und als privates Grün mit Pflegeauflagen darzustellen. Stützmauern sind am max. 1 m Höhe zu beschränken.

Zu: Festgesetzt wird ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO. max. 25 % pro Parzelle Wohnbebauung zulässig für: Werks-, Mitarbeiter-, Lehrlingswohnungen sowie Betriebsleiterwohnungen.

Die Mischgebietsfestsetzung wird wie schon festgestellt abgelehnt, weil es im Übergang zur freien Landschaft eine Wohnbebauung manifestiert. Abgeschätzt werden ca. 1,5 ha mögliches Wohngebiet. Bei der vorgesehenen verdichteten Bebauung können hier über 150 Wohneinheiten geschaffen werden. Das würde einem typischen Dorf im Gemeindegebiet entsprechen. Ansonsten gilt das schon vorher ausgeführte zum Thema.

Zu: Oberflächenwasser/ Regenwasser Weitere Festlegungen und Entscheidungen zu einer detaillierten Ausführung sind im Zuge der Erschließungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut dem Landratsamt Kelheim und der Stadt Mainburg durchzuführen. Das Oberflächenwasser soll größtmöglich versickert werden.

Ohne Detaillierung ist hier eine Bewertung nicht möglich. Die vorgeschlagene Terrasierung wäre auf alle Fälle ein positiver Beitrag zur Regenwasserrückhaltung.

Zum Immissionsschutz ist auszuführen, dass es laut den Anwohnern schon heute von der Fa. Bayernfass immer wieder zu Geruchsbelästigungen kommt. Witterungsbedingt wird die Wohnbebauung immer wieder von einer "wachsartigen" Schicht überzogen. Auch abwasserseitig gehen von der Fa. Bayernfass immer wieder Probleme aus. Daher wird empfohlen zumindest im Abwasserbereich bei Realisierung der Planung Vorkehrungen zu treffen, dass Verursacher von unzulässiger Abwasserverschmutzung eindeutig bestimmt werden können.

Zur Grünordnung sei hier auf das schon vorher Festgestellte verwiesen.

Die Gründachfestsetzung wird begrüßt.

Photovoltaik ist zwingend festzusetzen.

Ausführungen zur Minimierung der Lichtverschmutzung fehlen. Diese sind zu ergänzen.

Schlussbemerkung:

Trotz des andauernden Bevölkerungswachstums und des enormen Flächenverbrauchs verliert Mainburg immer mehr an Infrastruktur und Eigenbestimmung. Die Schließungen von Krankenhaus und Lehrschwimmhalle können wohl trotz großem Engagement in der Bevölkerung nicht verhindert werden. In der Kernstadt verfallen auch stadteigene Gebäude. Die frühere Volksbank ist jetzt dem Großraum Ingolstadt angeschlossen. Die Kreissparkasse soll folgen. Die Förderung von Wachstum und Großstrukturen sichert den Wohlstand nicht mehr! Es ist der Einstieg in eine Post-Wachstumspolitik notwendig.

- Mit 10 : 1 Stimmen – (Stadträtin Setzensack)

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 folgende Bedenken vorliegen:

Der BUND Naturschutz weist auf die Belastung durch zusätzlichen Flächenverbrauch hin und fordert eine Reduzierung des Bebauungsdrucks zum Schutz von Landschaft und Ressourcen.

Der wirtschaftliche Nutzen der geplanten Gewerbeflächen kann die langfristigen Vorteile für die Region durch erhöhte Arbeitsplätze und Wirtschaftswachstum rechtfertigen. Der Flächenverbrauch wird durch sorgfältige Planung und Ausgleichsmaßnahmen relativiert, wodurch die negativen Auswirkungen auf die Natur gemildert werden könnten.

Der BUND Naturschutz fordert die Beibehaltung der bestehenden Planungen ohne zusätzliche Gewerbeflächen und argumentiert gegen die Umwandlung von Ackerland in Gewerbegebiete.

Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen wird als Möglichkeit gesehen, die Wettbewerbsfähigkeit der Region zu stärken und die lokale Wirtschaft zu fördern, was den langfristigen Nutzen überwiegen könnte. Ebenso ist der Bereich in Wambach bereits geprägt von gewerblichen Strukturen.

Der BUND Naturschutz betont, dass die Ausweisung des Gewerbegebiets ökologische und soziale Nachteile mit sich bringt, einschließlich zusätzlicher Umweltbelastungen und Zersiedelung.

Die geplanten Maßnahmen zur Minimierung von Umweltbelastungen (wie z.B. Eingrünung, Regenwasserbewirtschaftung) könnten die negativen Auswirkungen abmildern. Die Schaffung neuer Arbeitsplätze kann auch soziale Vorteile bringen, wie z.B. eine Reduzierung der Arbeitslosigkeit oder eine Stärkung der lokalen Wirtschaft, was auch soziale Belastungen durch Pendeln reduzieren könnte.

Langfristig könnten die wirtschaftlichen Vorteile und die Attraktivität der Region durch die Schaffung neuer Gewerbeflächen die sozialen und ökologischen Nachteile überwiegen.

Das geplante Gewerbe- und Mischgebiet „Mitterleite“ grenzt im Osten und Süden an bestehende Gewerbegebiete an und ist durch seine Nähe zur B 301 gut erschlossen. Diese gute Anbindung minimiert den Verkehrsdruck auf andere Stadtteile und ermöglicht eine effiziente Logistik für die ansässigen Unternehmen. Zudem verhindert die direkte Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbegebieten eine Zersiedelung und trägt zur Konzentration von Gewerbeaktivitäten in einem Bereich bei, der ohnehin schon für solche Nutzungen vorgesehen ist.

Der BUND Naturschutz bemängelt die fehlende adäquate Kompensation für den Verlust an Ackerland und den unzureichenden Ausgleich durch „naturnahe Flächen“.

Die Stadt Mainburg wird detaillierte Pläne zur Kompensation und zum Ausgleich bereitstellen. Ebenso werden Ausgleichsmaßnahmen in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeklärt.

Der BUND Naturschutz lehnt den geplanten Übergang von Gewerbegebieten zur freien Landschaft ab und bemängelt die fehlende Durchgrünung sowie den Verlust der Erholungsfunktion.

Das geplante Gebiet stellt eine sinnvolle Abrundung der Bebauung in Mainburg dar. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen und die Berücksichtigung von Höhenunterschieden werden auch zur Verbesserung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion beitragen.

Der BUND Naturschutz hebt die möglichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt hervor, einschließlich erhöhtem Verkehr, Lärm und Schadstoffen. Dieser Hinweis wird beachtet.

Der BUND Naturschutz fordert eine Post-Wachstumspolitik und eine Umstellung auf eine nachhaltigere Nutzung von Ressourcen.

Die Planung stellt eine Notwendigkeit für die wirtschaftliche Stabilität und das Wachstum der Region dar, während langfristige Nachhaltigkeitsstrategien parallel verfolgt werden.

Bezüglich der Belange des Bund Naturschutz in Bayern e.V. ist somit nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.12 Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 05.03.2024 (FNP, LP, BBP)

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.

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

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

Kabel

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

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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

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

Kabelplanung(en)

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

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1bar 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.

Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der Parzelle 18/ 19 eingeplant werden.

Je nach Leistungsbedarf, könnte auch eine zweite Trafostation notwendig sein.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

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.

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 10 : 1 Stimmen – (Stadträtin Setzensack)

Beschluss:

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Mainburg wie folgt Stellung genommen:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

3.13 Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 04.03.2025 (FNP, LP)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 147. Dadurch soll die fortschreitende Entwicklung der ansässigen Unternehmen städtebaulich verbessert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE/MI Mitterleite“ erfolgt im Parallelverfahren. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung.

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

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 3.1.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z).

Bewertung:

Das geplante Gewerbe- und Mischgebiet liegt im Norden der Stadt Mainburg und ist laut Planunterlagen durch seine Nähe zur B 301 unter dem Aspekt der Erschließung und Erreichbarkeit günstig gelegen. Es grenzt im Osten und Süden an die bereits bestehenden Gewerbegebiete „Wambach“ und „Wambach-West“ an. Westlich und nördlich sind landwirtschaftliche Flächen angrenzend. Es ist daher an eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP 3.3 Z angebunden.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (vgl. LEP 3.2 Z). Ebenso ist der Bedarf an neuen gewerblichen Flächen nachzuweisen (vgl. LEP 3.1.1 G). In den Planunterlagen fehlt eine Auseinandersetzung mit den bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellten Flächen, insbesondere der Flächen im Süden des Stadtgebiets nördlich der St 2049 / westlich der B 301 (siehe Abbildung 1). Des Weiteren ist der Nachweis des Bedarfs an der Ausweisung neuer Gewerbeflächen in den Planunterlagen nicht dargestellt.



Abbildung 1 FNP freie Gewerbeflächen

Die Herausnahme des bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen Gebiets an anderer Stelle wird sehr begrüßt.

Zusammenfassung:

Das Vorhaben steht aktuell im Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen des LEP. Eine abschließende Bewertung des Vorhabens aus landesplanerischer Sicht ist nicht möglich. Die Planunterlagen sind um einen Bedarfsnachweis sowie um eine Auseinandersetzung mit den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen zu ergänzen.

- Mit 10 : 1 Stimmen – (Stadträtin Setzensack)

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

In der Stellungnahme der Fachstelle werden zentrale Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) aufgezeigt. Insbesondere geht es um die nachhaltige Siedlungsentwicklung, die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und die Notwendigkeit eines Bedarfsnachweises für neue Gewerbeflächen.

Die Regierung von Niederbayern fordert, dass neue Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausgewiesen werden sollen. Er wird kritisiert, dass in den Planunterlagen ein expliziter Nachweis des Bedarfs an neuen gewerblichen Flächen fehlt. Die Stadt Mainburg befindet sich in einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld, in dem ansässigen Unternehmen expandieren und neue Betriebe angesiedelt werden sollen. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Bereich „Mitterleite“ ist daher eine proaktive Maßnahme, um langfristig die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der Stadt zu sichern. Denn bereits jetzt gibt es Interessenten – einheimische Betriebe – für die neu auszuweisenden Flächen. Eine solche Fläche steht derzeit in Mainburg nicht zur Verfügung. Im weiteren Verfahren werden nur noch 7 Parzellen ausgebildet, da ein großer Konzern – genauer ein Rechenzentrum – 80 % des Baugebietes übernimmt. Da diese Fläche im Raum Mainburg bisher nicht zur Verfügung steht ist ein Bedarfsnachweis nicht mehr erforderlich.

Die Regierung von Niederbayern betont die vorrangige Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale, bevor neue Siedlungsflächen ausgewiesen werden. Die vorhandenen Gewerbeflächen im Süden der Stadt, sind aus verschiedenen Gründen nur eingeschränkt nutzbar und zum größten Teil nicht verfügbar. Beispielsweise könnten diese Flächen bereits weitgehend ausgelastet sein, schlecht erschlossen oder von den Betrieben als weniger attraktiv eingestuft werden. Aus diesen und noch weiteren Gründen hat sich die Stadt Mainburg dazu entschlossen, die für sie greifbare Fläche aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen und die Weiterentwicklung des Gewerbes an anderer Stelle in Mainburg fortzusetzen. Andere Flächen stehen der Stadt Mainburg nicht zur Verfügung. Dies wird im weiteren Verfahren noch

stärker vermittelt.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
M 1 : 5000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan zur Änderung mit
Deckblatt Nr. 147
M 1 : 5000



Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung DB Nr. 147

Die Regierung von Niederbayern fordert, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Das geplante Gewerbegebiet „Mitterleite“ grenzt im Osten und Süden an bestehende Gewerbegebiete an und ist durch seine Nähe zur B 301 gut erschlossen. Allerdings wird im LEP auch die Bedeutung der Integration in bestehende Siedlungsstrukturen betont, um zersiedelte Entwicklungen zu vermeiden.

Diese gute Anbindung minimiert den Verkehrsdruck auf andere Stadtteile und ermöglicht eine effiziente Logistik für die ansässigen Unternehmen. Zudem verhindert die direkte Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbegebieten eine Zersiedelung und trägt zur Konzentration von Gewerbeaktivitäten in einem Bereich bei, der ohnehin schon für solche Nutzungen vorgesehen ist.

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

3.14 Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 04.03.2025 (BBP)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE/MI Mitterleite“. Dadurch soll die fortschreitende Entwicklung der ansässigen Unternehmen städtebaulich verbessert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 147 erfolgt im Parallelverfahren. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung.

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

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 3.1.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z).

Bewertung:

Das geplante Gewerbe- und Mischgebiet liegt im Norden der Stadt Mainburg und ist laut Planunterlagen durch seine Nähe zur B 301 unter dem Aspekt der Erschließung und Erreichbarkeit günstig gelegen. Es grenzt im Osten und Süden an die bereits bestehenden Gewerbegebiete „Wambach“ und „Wambach-West“ an. Westlich und nördlich sind landwirtschaftliche Flächen angrenzend. Es ist daher an eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP 3.3 Z angebunden.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (vgl. LEP 3.2 Z). Ebenso ist der Bedarf an neuen gewerblichen Flächen nachzuweisen (vgl. LEP

3.1.1 G). In den Planunterlagen fehlt eine Auseinandersetzung mit den bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellten Flächen, insbesondere der Flächen im Süden des Stadtgebiets nördlich der St 2049 / westlich der B 301 (siehe Abbildung 1). Des Weiteren ist der Nachweis des Bedarfs an der Ausweisung neuer Gewerbeflächen in den Planunterlagen nicht dargestellt.



Abbildung 1 FNP freie Gewerbeflächen

Die Herausnahme des bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen Gebiets an anderer Stelle wird sehr begrüßt.

Zusammenfassung:

Das Vorhaben steht aktuell im Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen des LEP. Eine abschließende Bewertung des Vorhabens aus landesplanerischer Sicht ist nicht möglich. Die Planunterlagen sind um einen Bedarfsnachweis sowie um eine Auseinandersetzung mit den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen zu ergänzen.

- Mit 10 : 1 Stimmen – (Stadträtin Setzensack)

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

In der Stellungnahme der Fachstelle werden zentrale Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) aufgezeigt. Insbesondere geht es um die nachhaltige Siedlungsentwicklung, die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und die Notwendigkeit eines Bedarfsnachweises für neue Gewerbeflächen.

Die Regierung von Niederbayern fordert, dass neue Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausgewiesen werden sollen. Er wird kritisiert, dass in den Planunterlagen ein expliziter Nachweis des Bedarfs an neuen gewerblichen Flächen fehlt. Die Stadt Mainburg befindet sich in einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld, in dem ansässige Unternehmen expandieren und neue Betriebe angesiedelt werden sollen. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Bereich „Mitterleite“ ist daher eine proaktive Maßnahme, um langfristig die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der Stadt zu sichern. Denn bereits jetzt gibt es Interessenten – einheimische Betriebe – für die neu auszuweisenden Flächen. Eine solche Fläche steht derzeit in Mainburg nicht zur Verfügung. Im weiteren Verfahren werden nur noch 7 Parzellen ausgebildet, da ein großer Konzern – genauer ein Rechenzentrum – 80 % des Baugebietes übernimmt. Da diese Fläche im Raum Mainburg bisher nicht zur Verfügung steht ist ein Bedarfsnachweis nicht mehr erforderlich.

Die Regierung von Niederbayern betont die vorrangige Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale, bevor neue Siedlungsflächen ausgewiesen werden. Die vorhandenen Gewerbeflächen im Süden der Stadt, sind aus verschiedenen Gründen nur eingeschränkt nutzbar und zum größten Teil nicht verfügbar. Beispielsweise könnten diese Flächen bereits weitgehend ausgelastet sein, schlecht erschlossen oder von den Betrieben als weniger attraktiv eingestuft werden. Aus diesen und noch weiteren Gründen hat sich die Stadt Mainburg dazu entschlossen, die für sie greifbare Fläche aus dem Flächennutzungsplan

herauszunehmen und die Weiterentwicklung des Gewerbes an anderer Stelle in Mainburg fortzusetzen. Andere Flächen stehen der Stadt Mainburg nicht zur Verfügung. Dies wird im weiteren Verfahren noch stärker vermittelt.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
M 1 : 5000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan zur Änderung mit
Deckblatt Nr. 147
M 1 : 5000



Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung DB Nr. 147

Die Regierung von Niederbayern fordert, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Das geplante Gewerbegebiet „Mitterleite“ grenzt im Osten und Süden an bestehende Gewerbegebiete an und ist durch seine Nähe zur B 301 gut erschlossen. Allerdings wird im LEP auch die Bedeutung der Integration in bestehende Siedlungsstrukturen betont, um zersiedelte Entwicklungen zu vermeiden.

Diese gute Anbindung minimiert den Verkehrsdruck auf andere Stadtteile und ermöglicht eine effiziente Logistik für die ansässigen Unternehmen. Zudem verhindert die direkte Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbegebieten eine Zersiedelung und trägt zur Konzentration von Gewerbeaktivitäten in einem Bereich bei, der ohnehin schon für solche Nutzungen vorgesehen ist.

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