

Sitzung: 14.05.2025 Bau- und Umweltausschuss

TOP 1

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE/MI Paul-Münsterer-Straße" -Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel- mit Deckbl.-Nr. 5;
Ergebnis der zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der zweiten erneuten 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 03.03.2025 bis 04.04.2025 statt.

Folgende Anregungen und Einwände wurden vorgebracht:

1. Bürgereinwand 1 vom 04.04.2025:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
der BDS ist seit seinem Bestehen Träger öffentlicher Belange, insbesondere bei Leitplanungen und Bebauungsplänen. Unsere Bedenken und Hinweise lauten wie folgt:

AA,, Beteiligung Öffentlichkeit Fachstellenbeteiligung

Dem BDS wurde bereits in Vorverfahren von der Stadt Mainburg die zukünftige Einbindung als Träger öffentlicher Belange der Stadt Mainburg zugesagt und ausgeübt. Im obigen Verfahren wurde dies versäumt und widerspricht dem Gleichstellungsgesetz der EU insbesondere da andere Verbände wie Bund Naturschutz e.V. eingebunden werden. Ferner weisen wir darauf hin, daß der BDS in ganz Bayern als Träger öffentlicher Belange einbezogen wird. Der BDS im überregionalen Bereich Niederbayern bei Bauleitverfahren mit überregionaler Bedeutung und ist im Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbands der Region 13 Landshut mit einem ständigen Vertreter seit Jahrzehnten vertreten. Auf Gemeinde- und Kreisebene z.B. der BDS Mainburg im Landkreis Kelheim u.a. in der Stadt Mainburg. Die Stadt Mainburg hat schriftlich die Einbindung des BDS in gewerblichen Bauleitplanungen ausdrücklich zugesagt.

Nach §4 BauGB Beteiligung der Behörden und sonstiger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind zwingend in das Verfahren durch die Stadt Mainburg einzubinden. In dem hier vorliegenden Fall der Ausweisung eines -Gewerbe- und Mischgebietes, wie hier der Fall ist- sind die Wirtschaftsvereinigungen BDS Mainburg und Werbegemeinschaft Mainburg e.V. in Ihrem Aufgabenbereich berührt und somit von der Stadt Mainburg zwingend einzubinden. Was hier nicht erfolgt ist. Wir weisen darauf hin das nur das Übergehen solcher tatsächlich im Aufgabenbereich tangierter Träger öffentlicher Belange demnach auch einen Rechtsfehler der Planung darstellen kann.

Wir empfehlen das Verfahren unter Einbindung obig genannten betroffenen Wirtschaftsvereinigungen erneut durchzuführen um den bestehenden Rechtsmangel zu beheben.

B; Umweltbericht §2a BauGB Begründung u. Verträglichkeit

1, Verkehrliche Erschließung

Es ist erfreulich daß die Anregungen des BDS hinsichtlich verkehrlicher Erschließung soweit untersucht wurden, daß zumindest auf dem Gelände des zukünftigen Edeka und bestehenden Märkten eine reibungsloser Ablauf erwartet werden kann.

Der Nachweis einer funktionierenden äusseren Erschließung hinsichtlich des jetzt schon zeitweise

überlasteten unmittelbar weiter südlich befindenden Kreisverkehrs ist bis heute nicht erbracht ist bzw. nicht hinreichend und ausreichend dargelegt.

Wir empfehlen den fehlenden gutacherlichen Nachweis hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des zusätzlichen erheblichen Ziel- und Quellverkehr verursacht durch den neuen Standort EDEKA zu erbringen und ggf. dessen Aufnahmekapazität auf das erforderliche Maß zu erhöhen bzw. zu ertüchtigen.

2. Innenstadtrelevantes Sortiment Einzelhandelsgutachten

Es ist erfreulich, daß die Anregungen des BDS Mainburg im Vorverfahren -"fehlendes Einzelhandelsgutachten"- nunmehr umgesetzt wurde. Wir empfehlen zukünftig Bauleitverfahren der Stadt Mainburg von Anfang an ohne derart gravierende Mängel aufstellen zu lassen. Der bisherige Ansatz führt nur zu unnötigen Mehraufwand, erhöhter Rechtsunsicherheit und Zeitverlust. Was der nunmehr der dritte Anlauf zeigt.

Wir wünschen der Stadt Mainburg, daß nunmehr Rechtskonformität hergestellt wird.“

- Mit 10 : 1 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Hierzu wird von der Stadt Mainburg wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahme wird im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Der BDS stellt keine Behörde oder sonstigen Träger öffentlicher Belange dar. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind grundsätzlich öffentlich-rechtliche Rechtsträger. Privaten Rechtsträgern kann nur dann die Eigenschaft eines Trägers öffentlicher Belange zukommen, wenn ihnen durch oder auf Grund Gesetzes öffentliche Aufgaben übertragen worden sind mit der Folge, dass sie in der Bauleitplanung entsprechend öffentliche Belange geltend machen können. Dies ist bei dem BDS Bund der Selbständigen Bayern e.V. nicht der Fall.

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und wurde von den Fachstellen bestätigt.

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

2. Bürgereinwand 2 vom 04.04.2025:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, im Rahmen der zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch („BauGB“) zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/MI Paul-Münsterer-Straße“ – Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel - mit Deckbl.-Nr. 5 (im Folgenden „Bebauungsplan“) Stellung zu nehmen. Es bestehen grundlegende Zweifel an der Rechtmäßigkeit der vorliegenden Planung.

Hierzu führen wir im Einzelnen aus:

I.

Fehlende Normsetzungsgrundlage der Stellplatzfestsetzung

Der textliche Festsetzung Ziffer 2.1 fehlt es zum Teil an einer tauglichen Normsetzungsgrundlage. Sie ist daher unwirksam, was wiederum zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt.

1. Jede Festsetzung eines Bebauungsplans bedarf einer Normsetzungsgrundlage. Der Katalog möglicher Festsetzungen eines Bebauungsplans in § 9 BauGB ist grundsätzlich abschließend. Der Gemeinde steht ein darüberhinausgehendes sog. Festsetzungserfindungsrecht nicht zu.

Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, BauGB, 15. Aufl.

2022, § 9 Rn. 2.

Nach einem erst kürzlich ergangenen Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg können nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zwar Flächen für Garagen und Stellplätzen festgesetzt werden. Die Norm ermöglicht jedoch nicht die Zulassung solcher Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan. Nach § 23 Abs. 5 Satz 2 Baunutzungsverordnung („BauNVO“) können Parkplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Baurechtsbehörde zugelassen werden. Diese Norm ermächtigt jedoch ebenfalls nicht zu einer positiven Zulassung, sondern lediglich zu einer Einschränkung.

VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 17.12.2024 – 3 S

1074/22 –, juris Rn. 84.

2. Demnach fehlt es für die textliche Festsetzung Ziffer 2.1 zum Teil an einer Normsetzungsgrundlage.

Nach der textlichen Festsetzung Ziffer 2.1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von max. 50 m² zulässig. Stellplätze sind nur in den für diese festgesetzten Flächen zulässig. Dieser Bereich befindet sich nach der Planzeichnung außerhalb der Baugrenzen nach § 23 BauNVO.

Mit der textlichen Festsetzung Ziffer 2.1 werden somit Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Dies ist jedoch, wie der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg zutreffend festgestellt hat, weder von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB noch von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO gedeckt und entbehrt damit einer Normsetzungsgrundlage. Die Zulassung derartiger Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen muss in der Letztentscheidung der Bauaufsichtsbehörde vorbehalten bleiben. Dies ist mit der textlichen Festsetzung Ziffer 2.1 jedoch gerade nicht geschehen, da aus ihr in dem festgeschriebenen Umfang eine positive Zulassung hervorgeht.

II.

Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot

Der Bebauungsplan ist nicht hinreichend bestimmt und daher unwirksam.

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

Vgl. Bayerischer VGH, Urteil vom 13.06.2023 – 1 N 20.2761

– juris Rn. 16.

Das Gebot der hinreichenden Bestimmtheit von Rechtsnormen gilt sowohl für die textlichen als auch für die zeichnerischen Festsetzungen. Die Planzeichnung muss hinreichend lesbar sein.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 14.06.2019 – 7 A 2387/17 –, juris

Rn. 41 und Urteil vom 13.02.2014 – 7 D 102/12.NE –, juris

Rn. 67.

Ein Verstoß gegen das Gebot der Normenklarheit begründet die Unwirksamkeit der Festsetzung, ohne dass es auf §§ 214, 215 BauGB ankommt.

Bayerischer VGH, Urteil vom 23.06.2020 – 1 N 17.972 –, juris

Rn. 17.

2. Diesem Erfordernis wird der Bebauungsplan nicht gerecht. Die textliche Festsetzung Ziffer 1 ist hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung zum Teil nicht hinreichend bestimmt.

Die textliche Festsetzung Ziffer 1 lautet auszugsweise:

„Zulässig sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe [...]. Daneben sind Post, Lotto-Toto, Bäckerei und Parkplätze zulässig.“

Bei der Festsetzung der zulässigen Nutzungsarten ist unverständlich, was mit der Nutzung des „Lotto-Toto“ gemeint sein soll. Es wird weder im Rahmen der Festsetzung noch im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans näher erläutert, ob hiermit lediglich eine Wettannahmestelle als Gewerbebetrieb oder ein Wettbüro als Vergnügungsstätte zulässig sein soll. Hierbei handelt es sich um unterschiedliche Nutzungsarten, die voneinander abzugrenzen sind.

Vgl. für die Unterscheidung zwischen Wettannahmestellen und Wettbüros als unterschiedliche Nutzungsarten Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 21.05.2015 – 15 CS 15.9 –, juris Rn. 14; Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 9 Rn. 189.

Durch den Bebauungsplan ist mithin die zulässige Art der baulichen Nutzung nicht hinreichend bestimmbar.

III.

Unzureichende Zweckbestimmung

Des Weiteren fehlt es für die Festsetzung des Sondergebietes an einer hinreichenden Zweckbestimmung. Auch dies führt zu Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.

1. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass ein Bebauungsplan mit einer Sondergebietsfestsetzung ohne eindeutige Festsetzung der Zweckbestimmung unwirksam ist. Die Festsetzung der allgemeinen Zweckbestimmung hat für die sonstigen Sondergebiete die gleiche Funktion, die für Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 dem jeweiligen ersten Absatz dieser Vorschriften zukommt. Sie muss eindeutig sein, damit der Plan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten kann. Der Angabe der Zweckbestimmung müssen daher die Maßstäbe entnommen werden können, die im Rahmen der Vorhabenzulassung zu berücksichtigen sind, um die Wahrung der Zweckbestimmung des Sondergebiets im Sinne seiner vom Plangeber beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsrichtung sicherzustellen. So muss beispielsweise für ein Sondergebiet, das im Rahmen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung neben einem Einkaufszentrum auch Gastronomiebetriebe, Dienstleistungs- und Büronutzungen und Vergnügungsstätten für zulässig erklärt, der Zweckbestimmung zu entnehmen sein, ob die genannten Nutzungen gegebenenfalls auch unabhängig voneinander zulässig sein sollen oder aber das Sondergebiet vorrangig oder auch ausschließlich der Unterbringung eines Einkaufszentrums dient, so dass sich die darüber hinaus genannten Nutzungen als dem Einkaufszentrum zu- oder zumindest untergeordnete Nutzungen darstellen müssen.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 18.02.1983 – 4 C 18/81 –, juris Rn. 14; Bönker/Bischopink, BauNVO, 2. Auflage 2018, § 11 Rn. 39 f.; Hoppenberg/de Witt/Meiners/Schröder, BauR-HdB, 60. EL November 2022, 3. Teil Rn. 397.

2. Diese Voraussetzungen erfüllt der Bebauungsplan nur unzureichend. Es wird lediglich ein Sondergebiet „für großflächigen Einzelhandel“ festgesetzt. Im Rahmen der Art der baulichen Nutzung werden sodann allerdings im ersten Obergeschoss „Gewerbe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungs- und Lagerräume, Räume und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Schank- und Speisewirtschaften“ als zulässige Nutzungen festgesetzt. Diese umfangreichen Nutzungsmöglichkeiten machen mithin einen großen Teil des Sondergebietes aus, ohne dass sie im Rahmen der Zweckbestimmung zu Ausdruck kommen. Verkaufsflächen sind hingegen nur im Erdgeschoss zulässig. Es handelt sich mithin nicht lediglich um eine einseitig geprägte Nutzungsstruktur, die sich zutreffend mit der schlagwortartigen Überschrift „großflächiger Einzelhandel“ rahmensetzend beschreiben lässt. Der Zweckbestimmung können demnach gerade nicht die Maßstäbe entnommen werden, die im Rahmen der Vorhabenzulassung zu berücksichtigen sind.

IV.

Unzureichende Festsetzung der Bauweise

Es fehlt zudem an einer ausreichenden Festsetzung der Bauweise.

1. Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan eine von Abs. 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden.

2. Diesen Anforderungen genügt die textliche Festsetzung Ziffer 3 allerdings nicht. Sie regelt lediglich die abweichende Bauweise, ohne dass ein Bezug zu der Bauweise gesetzt wird, von derer die abweichende Bauweise erfolgt. Die Festsetzung ist mithin unvollständig.

V.

Fehlende Normsetzungsgrundlage der Festsetzung der Werbeanlagen

Zuletzt fehlt es für die Ausgestaltung der Werbeanlagen in der textlichen Festsetzung Ziffer 10 zum Teil an einer tauglichen Normsetzungsgrundlage. Die Festsetzung ist mithin unwirksam. Dies führt ebenfalls zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.

1. Jede Festsetzung eines Bebauungsplans bedarf einer Normsetzungsgrundlage. Der Katalog möglicher Festsetzungen eines Bebauungsplans in § 9 BauGB ist grundsätzlich abschließend. Der Gemeinde steht ein darüberhinausgehendes sog. Festsetzungserfindungsrecht nicht zu.

Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, BauGB, 15. Aufl.
2022, § 9 Rn. 2.

Die Normsetzungsgrundlage für den Ausschluss sowie die (teilweise) Zulässigkeit von Werbeanlagen sind § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO.

Stüer/Beckmann, BauR-HdB, 6. Aufl. 2025, Rn. 1358.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Zudem kann im Bebauungsplan nach § 1 Abs. 9 BauNVO bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Differenzierung nach Unterarten verlangt eine Differenzierung, die sich auf einen Anlagentyp bezieht, der in der Realität vorkommt. Der planenden Gemeinde steht insofern kein Anlagenerfindungsrecht zu. Sie muss sich an tatsächlich in der Realität vorkommenden Anlagentypen orientieren. Zulässige Differenzierungskriterien können sowohl Gattungsbezeichnungen und ähnliche typisierende Beschreibungen, aber auch auf die Größe einer Anlage bezogene Kriterien wie zum Beispiel die Verkaufs- oder Geschossfläche sein. Die gewählten Kriterien müssen eine ausreichende Abgrenzung von anderen Anlagentypen gewährleisten und sich auf einen Anlagentyp beziehen, der in der sozialen und ökonomischen Realität bereits vorhanden ist. Dass eine Festsetzung einen bestimmten Anlagentyp betrifft, muss allerdings aus dem Bebauungsplan beziehungsweise dessen Begründung oder aus den zu seiner Begründung beigefügten Unterlagen hervorgehen. Einen eigenständigen Anlagentyp stellen beispielsweise Werbeanlagen für Fremdwerbung und Wechselwerbeanlagen dar.

OVG Münster Urt. v. 6.4.2017 – 2 D 77/15, BeckRS 2017,
109542 Rn. 59; BeckOK BauNVO/Spannowsky, BauNVO 40.
Ed. 15.1.2025, § 1 Rn. 234 ff.

Nach Art. 81 Bayerische Bauordnung („BayBO“) können die Gemeinden zudem durch Satzung örtliche Bauvorschriften unter anderem über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere zur Begrünung von Gebäuden und über das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen aus ortsgestalterischen Gründen erlassen.

2. Die textliche Festsetzung Ziffer 10 geht allerdings über die dargestellten Möglichkeiten hinaus, sodass es ihr an einer tauglichen Normsetzungsgrundlage mangelt.

In der textlichen Festsetzung Ziffer 10 werden Werbeanlagen im Sondergebiet „in Form von Fahnenmasten und Schildern sowie Werbepylonen“ zugelassen. Bei dieser über die Zulässigkeit von Werbeanlagen als solche hinausgehende Festsetzung handelt es sich weder um eine zulässige Feinsteuerung nach § 1 Abs. 5, 9 BauNVO noch um eine örtliche Bauvorschrift nach Art 81 BayBO.

Zum einen ist nicht ersichtlich, um was für einen Anlagentyp es sich handeln soll, der nach § 1 Abs. 5, 9 BauNVO für die Feinsteuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung erforderlich ist. Jedenfalls Schilder und Werbepylonen stellen keine abgrenzbare Anlagentypen dar. Es handelt sich vielmehr um die Plattform, auf der die Werbung präsentiert werden darf, wobei schon fraglich ist, wie man Schilder von Werbepylonen abgrenzt, was wiederum zur Unbestimmtheit der Festsetzung führt. Auch die für eine Feinsteuerung von Anlagentypen nach § 1 Abs. 9 BauNVO erforderliche besondere städtebauliche Rechtfertigung wird aus den Bebauungsplanunterlagen nicht ersichtlich.

Auch ist in der textlichen Festsetzung Ziffer 10 keine örtliche Bauvorschrift nach Art. 81 BayBO zu sehen. Für eine derartige Festsetzung müsste ein gestalterischer Bezug der Festsetzung erkennbar sein. Ein solcher ergibt sich hier weder aus der Festsetzung noch aus der Begründung des Bebauungsplanes. Es ist mithin nicht ersichtlich, dass die textliche Festsetzung Ziffer 10 aus ortsgestalterischen Gründen erfolgt ist. Damit scheidet auch Art. 81 BayBO als Normsetzungsgrundlage aus.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, bei welchem die Stadt Mainburg an die Festsetzungsmöglichkeiten des BauGB und der BauNVO gebunden ist, fehlt es an einer tauglichen Normsetzungsgrundlage für den ersten Teil der textlichen Festsetzung Ziffer 10. Dies wäre bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der die Planung eines konkreten Vorhabens ermöglicht nicht der Fall.

VI.

Ergebnis

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

- Mit 10 : 1 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Von der Stadt Mainburg wird wie folgt Stellung genommen:

1. Normsetzungsgrundlage der Stellplatzfestsetzung

Die Normsetzungsgrundlage für die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen besteht in § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Diese Rechtsgrundlage ermöglicht die Festsetzung von Stellplatzflächen. Diese gesonderte Festsetzung bestimmter Flächen für Stellplätze und Garagen muss nicht innerhalb der Baugrenzen für Gebäude gemäß § 23 BauNVO erfolgen, sondern soll gerade eine Festsetzung von Stellplatzflächen neben der Festsetzung von den durch Gebäude überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen.

Etwas Anderes folgt auch nicht aus der zitierten Rechtsprechung. Darin wurde nur festgestellt, dass nicht allgemein durch Festsetzung bestimmt werden kann, dass Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Dies steht aber einer Festsetzung bestimmter Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nicht entgegen.

2. Hinreichende Bestimmtheit des Bebauungsplans

Die Festsetzung der zulässigen Nutzungsarten ist hinreichend bestimmt. Die zulässige Nutzungsart eines Lotto-Toto-Betriebs ist als Lotto-/Toto-Annahmestelle eindeutig bestimmt. Ein Wettbüro ist davon nicht umfasst und begrifflich sowie in der räumlichen Ausgestaltung klar abgegrenzt (OVG Münster, Beschluss vom 10.07.2012 - 2 A 1969/11). Die Festsetzung ist damit hinreichend bestimmt.

3. Zweckbestimmung des Sondergebiets

Die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel enthält die erforderliche Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Als sonstige Sondergebiete kommen nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO insbesondere Gebiete für großflächige Handelsbetriebe in Betracht.

Der Gebietscharakter wird durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Verkaufsfläche von mindestens 2.000 m² und höchstens 2.500 m² geprägt, der gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel erfordert.

Die Festsetzungen der zulässigen Nutzungsarten sind mit der Zweckbestimmung vereinbar und konkretisieren die einzelnen zulässigen Nutzungen. Eine Aufzählung aller zulässigen Nutzungen in der Zweckbestimmung ist nicht erforderlich.

4. Festsetzung der Bauweise

Entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO ist die abweichende Bauweise festgesetzt, dass abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Die Festsetzung regelt damit in der erforderlichen Bestimmtheit die zulässige Bauweise.

5. Festsetzung der Werbeanlagen

Die Normsetzungsgrundlage für die Festsetzung der Werbeanlagen besteht in Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Abs. 2 BayBO. Diese Rechtsgrundlage ermöglicht die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften durch Bebauungsplan über die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere zur Begrünung von Gebäuden (Nr. 1) sowie über das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen aus ortsgestalterischen Gründen (Nr. 2). Aus der Textfestsetzung des Bebauungsplans ergibt sich durch die Überschrift „Örtliche Bauvorschriften“ eindeutig, dass von dieser Rechtsgrundlage Gebrauch gemacht wurde.

Die Festsetzung der Zulässigkeit nur bestimmter Arten von Werbeanlagen ist ein teilweises Verbot von Werbeanlagen und hat mithin seine Rechtsgrundlage in Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO. Die zulässigen Arten von Werbeanlagen, Fahnenmasten, Schilder und Werbepylonen werden als bauliche Anlagen gemäß Art. 2 Abs. 1 S. 2 BayBO von der Ermächtigung des Art. 81 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO erfasst. Nach der Normsetzungsgrundlage Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO können besondere Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen hinsichtlich Art und Größe festgesetzt werden.

Mit der Festsetzung der Werbeanlagen werden gebietsspezifische Gestaltungsabsichten und ortsgestalterische Gründe für das festgesetzte Sondergebiet verfolgt.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 03.03.2025 bis 04.04.2025 statt. Insgesamt wurden 28 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für ländliche Entwicklung
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Gemeinde Rudelzhausen
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz
- Markt Wolnzach
- Polizeiinspektion Mainburg
- Stadt Geisenfeld

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Regionaler Planungsverband Landshut (07.03.2025)
- VG Mainburg (23.02.2025)
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz (31.03.2025)
- Landratsamt Kelheim -Bauplanungsrecht- (27.03.2025)

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Bayernwerk Netz GmbH (24.02.2025)

Zu obigem Verfahren haben wir bereits am 07.03.2024 eine Stellungnahme abgegeben.

Diese behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Eine kleine Änderung:

Bezüglich Trafostation entfällt das „könnte“. Es wird ein Standort für eine Trafostation benötigt!

Stellungnahme vom 05.03.2024:

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

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

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

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitreifen 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. Gehwege und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.*
- *Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.*
Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

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

Transformatorstation

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

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

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

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

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

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass die Stellungnahme vom 07.03.2024 weiterhin seine Gültigkeit behält. Dieser wurde während der 1. und 2. Beteiligung ausreichend Rechnung getragen.

Eine Trafostation wird mit der Bayernwerk Netz GmbH besprochen und im Bebauungsplan verankert.

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

3.2 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG (06.03.2025)

Mit Schreiben vom 21. Februar 2025 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach Baugesetzbuch über die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/MI Paul-Münsterer-Straße“ -Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel- mit Deckblatt Nr. 5 der Stadt Mainburg informiert.

Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Im betreffenden Bereich befinden sich Erdgasleitungen. Auf diese Leitungen ist bei der Planung und bei den Bauarbeiten zu achten. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Leitungseinweisung einzuholen, und das Merkblatt „Schutzanweisung“ ist zu beachten.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass keine Einwände bestehen. Im betreffenden Bereich befinden sich Erdgasleitungen. Auf diese Leitungen ist bei der Planung und bei den Bauarbeiten zu achten. Die Stadt Mainburg versichert dies.

Bezüglich der Belange der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG ist nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.3 IHK Niederbayern-Oberpfalz (28.02.2025)

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

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

Landesplanung

Das geplante Vorhaben zur Verlagerung und Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 2.000 bis 2.500 m² ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan für die Region Landshut grundsätzlich zulässig. Die Stadt Mainburg wird als Mittelzentrum eingestuft, sodass die Stärkung der Nahversorgung in diesem Bereich der landesplanerischen Zielsetzung entspricht.

Städtebauliche Aspekte

Gemäß 5 11 Abs. 3 BauNVO sind städtebauliche Auswirkungen zu erwarten. Die gewählte Standortverlagerung vom bisherigen EDEKA-Standort in der Abensberger Straße zur Regensburger Straße trägt zur räumlichen Konzentration des großflächigen Einzelhandels im nördlichen Stadtgebiet bei. Dies führt zu einer weiteren peripheren Einzelhandelsentwicklung, während das Stadtzentrum als traditioneller Versorgungsbereich nicht gestärkt wird.

Bereits 2019 haben wir angeregt, ein integriertes Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für Mainburg zu erstellen, um eine gezielte Steuerung der Standorte zu gewährleisten. Der Prozess zur Erstellung dieses Konzepts wurde 2023 begonnen, weshalb die bisher gewonnenen Erkenntnisse und Steuerungsmaßnahmen in die weitere Planung einfließen sollten.

Fazit

Grundsätzlich begrüßen wir die Modernisierung und Erweiterung des EDEKA-Marktes, da dies die Nahversorgung in Mainburg qualitativ aufwerten kann. Dennoch sollten die genannten landesplanerischen und städtebaulichen Anmerkungen im weiteren Verfahren berücksichtigt sowie mit der Regierung Niederbayern abgestimmt werden.

- Mit 10 : 1 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass die grundsätzliche Modernisierung und Erweiterung des EDEKA-Marktes begrüßt wird, da dies die Nahversorgung in Mainburg qualitativ aufwerten kann. Die vorgebrachten genannten landesplanerischen und städtebaulichen Anmerkungen wurden bereits im Verfahren beachtet. Ein Standortgutachten zeigte, dass der Standort geeignet sei. Dies wurde auch von

der Regierung von Niederbayern bestätigt.

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

3.4 Regierung von Niederbayern (06.03.2025)

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

Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat hierzu bereits am 07.03.2024 und 02.09.2024 Stellung genommen: Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

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

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

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 die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde hierzu bereits am 07.03.2024 und 02.09.2024 Stellung genommen hat. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben weiterhin nicht entgegen.

Den Stellungnahmen wurde seitens der Stadt Mainburg bereits ausreichend Rechnung getragen.

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

3.5 Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau (20.03.2025)

Die oben genannte Änderung des BBP/GOP „GE/MI Paul-Münsterer-Str.“ -Festsetzung eines Sondergebietes für Großflächigen und Nicht-Großflächigen Einzelhandel- mit DB Nr. 05 in Mainburg ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 03.03.2025 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 04.04.2025 die Stellungnahme zur Änderung des BBP/GOP „GE/MI Paul-Münsterer-Str.“ -Festsetzung eines Sondergebietes für Großflächigen und Nicht-Großflächigen Einzelhandel- mit DB Nr. 05 in Mainburg.

Wasserversorgung

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

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

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, soweit diese noch nicht vorhanden sind, für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei

Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund der Gemarkung Mainburg wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Kommune 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 Kommune sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Wasserversorgungsdruck

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

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

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

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der Änderung des BBP/GOP „GE/MI Paul-Münsterer-Str.“ -Festsetzung eines Sondergebietes für Großflächigen und Nicht-Großflächigen Einzelhandel- mit DB Nr. 05 in Mainburg stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 759/12 mit 18 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

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

Erschließung und Erschließungskosten

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

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

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

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

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass sowohl die Wasserversorgung als auch der Brandschutz für das geplante Bauvorhaben sichergestellt werden können, wobei die finanziellen Regelungen zur Erschließung und eventuellen Netzänderungen klare Verantwortlichkeiten festlegen. Es wird jedoch empfohlen, dass alle Beteiligten die Kostenübernahme frühzeitig klären, um spätere Unklarheiten und Belastungen zu vermeiden. Die Stadt Mainburg wird dies im Zuge des Verfahrens klären.

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

3.6 Vodafone GmbH (19.03.2025)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.02.2025.

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

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass Vodafone eine Ausbauentcheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien trifft.

Bezüglich der Belange der Vodafone GmbH ist nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (26.03.2025)

Das AELF Abensberg – Landshut hält die Stellungnahme vom 21.02.2024 aufrecht.

- Mit 10 : 1 Stimmen – (Dritter Bgm. Pöppel)

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 das AELF Abensberg – Landshut die Stellungnahme vom 21.02.2024 aufrecht erhält. Der Stellungnahme wurde bereits ausreichend Rechnung getragen.

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

3.8 Bayerischer Bauernverband (25.03.2025)

Zu der im Betreff genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet grenzt an der Westseite an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Von dieser können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen.

Wir bitten Sie, o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass das Planungsgebiet an der Westseite an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche grenzt. Von dieser können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen.

Ein Passus wird diesbezüglich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bezüglich der Belange des Bayerischen Bauernverbandes ist nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.9 Staatliches Bauamt Landshut (27.03.2025)

Unsere Belange wurden bereits berücksichtigt und somit kann der o. g. Planung zugestimmt werden.

Unsere Auflagen in der Vereinbarung und der beigefügten Stellungnahme aus der vorangegangenen Anhörung bleiben weiterhin gültig.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass die Belange bereits berücksichtigt wurden und somit der Planung zugestimmt werden kann. Die Auflagen werden im weiteren Verfahren stets beachtet.

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

3.10 Wasserwirtschaftsamt Landshut (21.03.2025)

Vielen Dank für die erneute Beteiligung zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/MI Paul-Münsterer-Straße“ mit Deckblatt Nr. 5 der Stadt Mainburg.

Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

Niederschlagswasser

Durch das IB Huber wurde uns ein Entwässerungskonzept zur Beseitigung des auf den Flächen anfallenden Niederschlagswassers vorgelegt (siehe Anhang). Daraufhin haben wir unsere grundsätzlichen Bedenken bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung des Vorhabens zurückgenommen. Ein wesentlicher Bestandteil der geplanten Entwässerung ist eine Mulde mit einem Volumen von 194 m³ Fassungsvermögen, aus welcher das Niederschlagswasser gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden soll. Leider wurde die Planzeichnung im vorgelegten Bebauungsplan nicht entsprechend angepasst. Eine zeichnerische Festsetzung der für die Niederschlagswasserbeseitigung benötigten Fläche ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zwingend notwendig.

Hinweis:

Ebenso wurde in der Begründung die Textpassage unter „A.3.5.4 Abwasserentsorgung“ zur Regenwasserbeseitigung nicht angepasst. Wir bitten dies ebenfalls nachzuholen.

Aufgrund der fehlerhaften zeichnerischen Festsetzungen besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht kein Einverständnis mit der Änderung des Bebauungsplanes.

- Mit 10 : 1 Stimmen – (Dritter Bgm. Pöppel)

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 die Belange bereits berücksichtigt wurden und somit der Planung grundsätzlich zugestimmt werden kann. Die Auflagen werden im weiteren Verfahren stets beachtet.

Die Entwässerungsmöglichkeit durch eine Rückhaltemulde wurde vor der Auslegung bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut besprochen und durch dieses auch für ausreichend befunden. Ebenso liegt der Eingabeplan mit dieser entsprechenden Entwässerung bereits dem Landratsamt Kelheim vor. Die Entwässerungsthematik wurde während des Bauleitplanverfahrens erkannt und gelöst. Dementsprechend wird ein Hinweis im Bebauungsplan redaktionell ergänzt, welcher eine mögliche Entwässerungsmöglichkeit auflistet. Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung widersprechen nicht dem geplanten vorgehen. Ebenso widerspricht die eingezeichnete Grünfläche nicht einem Regenrückhaltebecken.

3.11 Landratsamt Kelheim (27.03.2025)

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

Keine Bedenken

Von Seiten des Bauplanungsrechts werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des Bodenschutzes

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

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

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

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

Belange der Gesundheitsabteilung

Aus der Sicht der Gesundheitsabteilung bestehen keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben.

Trinkwasserversorgung:

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

Belange des kommunalen Abfallrechts

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

Belange des Immissionsschutzes

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

Auf die Stellungnahmen des Immissionsschutzes zu den vorherigen Auslegungen wird hingewiesen.

Den Unterlagen der erneuten Auslegung ist zu entnehmen, dass neben dem Lebensmittelmarkt im SO nun weitere Nutzungen in den Obergeschossen zulässig sein sollen. Laut Beschreibung im Bebauungsplan handelt es sich dabei um „Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungs- und Lagerräume, Räume und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften“.

Das den Unterlagen beiliegende schalltechnische Gutachten vom 28.12.2023 mit Ergänzung vom 19.03.2024 sowie die nun vorliegende Vorprüfung nach § 7 UVPG vom 12.02.2025 berücksichtigen lediglich den Lebensmittelmarkt. Gerade hinsichtlich der Formulierung „Gewerbebetriebe aller Art“ wird seitens der Fachstelle angemerkt, dass die sich aus der Kontingentierung ergebenden Immissionsrichtwertanteile an den Immissionsorten nachts um teilweise nur 1 dB(A) unterschritten werden und somit nahezu kein Kontingent mehr für weitere Gewerbebetriebe zur Verfügung steht, sollten diese eine Nachtnutzung aufweisen. Es wird daher angeregt, die geplante Gewerbenutzung für die Nachtzeit genauer zu definieren (z.B. keine Anlieferungen, kein produzierendes Gewerbe, kein störendes Gewerbe) oder die nächtliche Nutzung ganz auszuschließen. Die zusätzliche Gewerbenutzung ist in der Begründung nicht enthalten. Es wird gebeten, die Begründung zu ergänzen.

Der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit (die Einhaltung der Kontingente durch sämtliche Gewerbenutzungen) muss in jedem Fall im Baugenehmigungsverfahren geführt werden. Hierzu werden schalltechnische Begutachtungen erforderlich sein.

Belange des Städtebaus

Aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, bestehen zu der oben genannten geplanten Bebauungsplanänderung keine Anregungen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

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

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

Eine Aushubüberwachung wird durchgeführt. Dies wird redaktionell unter den Hinweisen im Bebauungsplan ergänzt.

Belange der Gesundheitsabteilung

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aus der Sicht der Gesundheitsabteilung keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass einige Hinweise bezüglich der Müllentsorgung bestehen. Diese werden stets beachtet.

Belange des Immissionsschutzes

Im Bebauungsplan wird unter den textlichen Hinweisen im Punkt Immissionsschutz folgendes redaktionell ergänzt: Eine schalltechnische Begutachtung im Baugenehmigungsverfahren ist einzureichen.

Belange des Städtebaus

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, zu der geplanten Bebauungsplanänderung keine Anregungen bestehen.

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