

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 147 für den Bereich "GE Mitterleite" und Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE Mitterleite";  
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

### **Beschluss:**

#### **I. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Benachrichtigung der Öffentlichkeit erfolgte über die Durchführung der öffentlichen Auslegung und fand im Zeitraum vom 17.03.2025 bis 17.04.2025 statt. Dabei sind Einwände eingegangen.

#### **1. Bürger 1 (31.03.2025) (BBP+FNP/LP)**

Hiermit lege ich, in meiner Funktion als Geschäftsführer des Unternehmens 1, Einspruch gegen den Bebauungsplan „Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes. mit Deckbl.-Nr. 147 für den Bereich "GE Mitterleite" in der ersten Auslegung ein, der in der Bekanntmachung vom 14.03.2025 veröffentlicht wurde.

Begründung des Einspruchs:

Im Rahmen des Kaufvertrags über das Gewerbegrundstück Mitterleite wurde mir im notariellen Kaufvertrag eine Fläche von ca. 2500 m<sup>2</sup> zugesichert. Die aktuelle Bekanntmachung des Bebauungsplans sieht jedoch eine Fläche von nur ca. 1927 m<sup>2</sup> für Parzelle Nr 4. vor, was einer Reduzierung von mehr als 20 % entspricht.

Eine solche Abweichung von über 20 % stellt eine erhebliche Änderung der ursprünglich vereinbarten Fläche dar und hat wesentliche wirtschaftliche Auswirkungen auf die Nutzung und den Wert des Grundstücks. Ich habe das Grundstück auf Basis der ursprünglichen Größe und der damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten erworben und plane, dieses zu verwenden. Die Reduzierung der Fläche gefährdet diese Planungen erheblich.

Aufgrund dieser erheblichen Flächenreduzierung fordere ich, dass der Bebauungsplan dahingehend überprüft und angepasst wird, um die ursprünglich vereinbarte Größe des Grundstücks zu wahren.

Ich bitte um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs dieses Einspruchs sowie um Mitteilung über den weiteren Verlauf des Verfahrens.

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

### **Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Der Bürger bestätigt in seiner Stellungnahme, dass im Rahmen des Kaufvertrags über das Gewerbegrundstück Mitterleite ihm im notariellen Kaufvertrag eine Fläche von ca. 2500 m<sup>2</sup> zugesichert wurde. Die aktuelle Bekanntmachung des Bebauungsplans sieht jedoch eine Fläche von nur ca. 1927 m<sup>2</sup> für Parzelle Nr 4. vor, was einer Reduzierung von mehr als 20 % entspricht.

Der Bebauungsplan setzt keine Grundstücksgrößen fest. Die Parzellierung ist lediglich hinweislich in die Bebauungsplanzeichnung aufgenommen. Bei der Vermessung wird darauf geachtet, dass die im Kaufvertrag angegebene Größe eingehalten wird.

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

## 2. Bürger 2 (15.04.2025) (FNP/LP)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes jeweils mit Deckblatt 147 für den Bereich „GE Mitterleite“ nehme ich als Bürgerin der Stadt Mainburg Stellung wie folgt:

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes jeweils mit Deckblatt 147 für den Bereich „GE Mitterleite“ und die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Mitterleite“ erfolgen im Parallelverfahren. Für das Planungsgebiet „GE Mitterleite“ werden an anderer Stelle des Stadtgebietes als GeWerbegebiet vorgesehene Flächen dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entnommen.

Voraussetzung für die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist die ordnungsgemäße Durchführung des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie die rechtmäßige Durchführung des Bebauungs- und Grünordnungsverfahrens.

### 1. Unbestimmtheit der aus dem Flächennutzungsplans zu entnehmenden Flächen Fl.Nr. 1340 (TF), 1342/3 (TF), 1343/1, 1339/4, 1346, 1346/2

Laut Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, Deckblatt 147, „GE Mitterleite“ sollen die Fl.Nr. 1340 (TF), 1342/3 (TF), 1343/1, 1339/4, 1346, 1346/2 aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Die Angabe der Gemarkung fehlt.

Auch aus dem Planausschnitt der herauszunehmenden Fläche ist die Gemarkung der Flurnummern nicht erkennbar.

Die herauszunehmenden Flächen sind infolge des aus dem Rechtsstaatsgebot Art. 20 Abs. 3 GG abgeleiteten und in der Bauleitplanung geltenden Bestimmtheitsgebotes eindeutig zu bezeichnen. Die Flächen müssen textlich und zeichnerisch klar zugeordnet werden können.

Die bloße Aufzählung von Flurnummern ohne Angaben der Gemarkung reicht für eine hinreichende Bestimmtheit nicht aus.

Im Gemeindegebiet der Stadt Mainburg kommen zahlreiche Gemarkungen infrage, wie z.B. Lindkirchen, Mainburg, Oberempfenbach, Sandelzhausen, Steinbach, etc.

Die notwendige eindeutige Zuordnung der zu entnehmenden Flurnummern ist weder textlich noch zeichnerisch erfolgt.

Eine bloße redaktionelle Änderung ist wegen Eingriffe in grundrechtlich geschützte Eigentumsrechte (Art. 14 GG) der von der Entnahme Betroffenen nicht möglich.

Die Unbestimmtheit der zu entnehmenden Flurnummern ist ein erheblicher Fehler, der eine erneute Auslegung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, Deckblatt 147 „GE Mitterleite“ erfordert.

Da die Verfahren Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes jeweils mit Deckblatt 147 für den Bereich „GE Mitterleite“ und die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Mitterleite“ im Parallelverfahren verfolgt werden, ist die rechtmäßige Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zwingende Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Mitterleite“.

### 2. Fehlende frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für „GE Mitterleite“

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte sowohl für den Flächennutzungs- und Landschaftsplan als auch für den Bebauungs- und Grünordnungsplan ausschließlich für das Vorhaben „GE/Mi Mitterleite“.

Hierzu war eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des „GE/MI Mitterleite“ erforderlich, um dringend benötigtes Gewerbegebiet für heimische Betriebe zu schaffen.

Zum Vorhaben „GE/MI Mitterleite“ sind diverse Stellungnahmen, u.a. Regierung von Niederbayern, Regionaler Planungsverband, WWA Landshut, Landratsamt Kelheim bei der Stadt Mainburg eingegangen. Diese stehen infolge mangelnder konkreter Begründung insbesondere bzgl. des Bedarfes seitens der Stadt Mainburg der Aufstellung des Bebauungsplanes ablehnend gegenüber. Eine Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Landshut - Straßenbau - fehlt.

Nachdem die Stadt Mainburg festgestellt hat, dass bei den ansässigen Betrieben - entgegen ihrer Begründung für die „Aufstellung „GE/MI Mitterleite“— doch kein Bedarf an Gewerbeflächen besteht, fanden weitgreifende verwaltungsinterne Umplanungsmaßnahmen statt. Statt Gewerbe- und Mischgebiet wird jetzt nur noch ein Gewerbegebiet planerisch weiterverfolgt. Statt 29 Parzellen für heimische Betriebe, werden nur noch 7 Parzellen geplant, von denen lediglich 4 „Alibi“-Parzellen mit einer Gesamtfläche von unter 10.000 qm eventuell auch für einheimische Betriebe geplant werden. Die restliche Fläche mit über 15,8 ha (= 22 Fußballfelder) soll für ein Rechenzentrum verwendet werden.

Der ursprüngliche Zweck des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/MI Mitterleite“, der die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erst erforderlich macht, nämlich die Stärkung der heimischen Unternehmen wurde verworfen. Ein Aufstellungsbeschluss für „GE Mitterleite“ wurde nicht gefasst.

Die eigentlich geplante Nutzung „Rechenzentrum“ auf Parzelle 5 bis 7 erfährt man nur aus der schalltechnischen Untersuchung vom 17.01.2025.

Die Begründung des Bebauungsplanes „GE Mitterleite“ beruht nicht mehr auf der Stärkung heimischer Unternehmen, sondern lautet nur auf pauschale zukunftsorientierte und flexible Nutzungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes für eine Vielzahl von Branchen - ohne eine entsprechend notwendige Bedarfskonkretisierung vorzulegen.

Während das „GE/MI Mitterleite“ an das bereits bestehende Gewerbegebiet in Wambach angeschlossen war, fehlt diese Verbindung in „GE Mitterleite“.

Es wird zwar zeichnerisch der Eindruck erweckt, dass eine Verbindung zum bereits bestehenden Gewerbegebiet geschaffen wird. Dieser Weg endet jedoch an der festgesetzten Grünfläche des Gewerbegebietes „GE Wambach“ von 1991.

Es besteht keine Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet. in Wambach.

Die Stadt Mainburg hat derart massive Änderungen im „GE Mitterleite“ vorgenommen (u.a. kein Mischgebiet mehr, veränderte Straßenführung ohne Anbindung nach Wambach, 7 Parzellen statt 29 Parzellen, davon nur 4 Parzellen eventuell für heimische Betriebe, Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen), dass eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen ist.

Ohne erneute frühzeitige Beteiligung verfolgt die Stadt Mainburg ihren Plan nun unter dem Projekt „GE Mitterleite“ weiter.

Die Öffentlichkeit sowie insbesondere die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben zu „GE Mitterleite“ keine Stellungnahme abgegeben. Die Planungen zu „GE Mitterleite“ waren nicht bekannt.

Sämtliche veröffentlichten Stellungnahmen beziehen sich auf „GE/MI Mitterleite“.

Das Fehlen eines Aufstellungsbeschlusses sowie Unterlassen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange in beiden Verfahren „GE Mitterleite“ sind formelle Verfahrensfehler.

### 3. Auslegung planerisch überholter Unterlagen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für den Bereich „GE Mitterleite“ jeweils mit Deckblatt 147 werden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach Einschätzung der Stadt Mainburg wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen vorgelegt.

Diese Stellungnahmen betreffen ausschließlich „GE/MI Mitterleite“.

Für „GE Mitterleite“ gibt es mangels Durchführung der frühzeitigen Beteiligung (siehe Punkt 2.) keine Stellungnahmen.

Die von der Stadt Mainburg ausgelegten Unterlagen sind planerisch überholt und stellen einen Verfahrensfehler dar.

Laut der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Mitterleite“ wird zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz durch das Büro BL-Consult-Piening die schalltechnische Begutachtung 23-002-11 vom 06.09.2024 Bestandteil der Begründung. Diese Begutachtung wurde nicht veröffentlicht.

Ausgelegt wurde die schalltechnische Untersuchung 23-002-13 vom 17.01.2025.

Die Begründung und die veröffentlichten Unterlagen stimmen nicht überein.

Die Begründung bezieht sich auf die veraltete Untersuchung, die auf „GE/MI Mitterleite“ beruht. Dies ergibt sich aus der schalltechnischen Untersuchung vom 17.01.2025, die besagt, dass für die Version Januar der Lageplan komplett geändert wurde.

Es liegt ein erheblicher Verfahrensfehler vor.

In den Begründungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie des Bebauungs- und Grünordnungsplans jeweils in der Fassung 12.03.2025 wird unter dem Punkt „Schutzgut Mensch“ auf ein Lärmschutzgutachten (schalltechnische Begutachtung 23-002-09 vom 23.10.2023) Bezug genommen, das Bestandteil der Begründungen ist.

Dieses Gutachten, das auf Grundlage „GE/MI Mitterleite“ beruht, ist durch die Planung „GE Mitterleite“ veraltet und deshalb unbrauchbar.

Das auf „GE/MI Mitterleite“ beruhende Gutachten kann nicht zur Begründung „GE Mitterleite“ herangezogen werden.

Die schalltechnische Begutachtung 23-002-09 vom 23.10.2023 wurde zudem nicht veröffentlicht.

Die in der Auslegung veröffentlichten Unterlagen widersprechen den jeweiligen Begründungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Mitterleite“.

Es liegt ein erheblicher Verfahrensfehler vor.

### 4. Widersprüchliche Begründungen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes „GE Mitterleite“ und des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Mitterleite“

Die Begründungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Mitterleite“ widersprechen sich bei der Lage des Planungsgebiets.

Entsprechend der Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans schließt das überplante Gewerbegebiet an das bereits bestehende Gewerbegebiet im Norden und Süden des Grundstücks an und ist somit konform mit dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms Bayern zur Vermeidung der Zersiedelung.

Laut Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans schließt das Planungsgebiet im Osten und Süden an bereits bebaute Grundstücke an. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Westen des Geltungsbereichs ist ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Während sich im Flächennutzungs- und Landschaftsplans das Planungsgebiet im Norden und Süden an bereits bestehendes Gewerbegebiet anschließt, befinden sich im Bebauungs- und Grünordnungsplan im Norden landwirtschaftliche Flächen.

Es ist nicht klar, ob im Norden ein Anschluss an Gewerbegebiet besteht oder landwirtschaftliche Flächen anschließen. Die Lagebeschreibungen der Begründungen widersprechen sich in grundlegenden Punkten.

Auch über die Verkehrserschließung des Plangebietes besteht keine Einigkeit.

Die Erschließung erfolgt gemäß der Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes über die B 301 abbiegend auf die Paul-Münsterer-Straße.

Laut Bebauungs- und Grünordnungsplan liegt die Zufahrt zum Plangebiet im Süden des Baugebietes. Das Plangebiet wird direkt von der Paul-Münsterer-Straße erschlossen.

Die Angabe der Verkehrserschließung ist in beiden Begründungen fehlerhaft.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich direkt von der Bundesstraße B 301. Weitere Straßen werden nicht benutzt.

Die Zufahrt liegt zudem im Osten des Planungsgebietes und nicht im Süden.

Eine Paul-Münsterer-Straße gibt es in der Nähe des Plangebietes nicht.

Die Stadt Mainburg hat in den Begründungen weder die Lage des Planungsgebietes noch deren Zufahrt hinreichend und widerspruchsfrei ermittelt. Es liegt keine einheitliche Lagebeschreibung in den Begründungen vor. Auch die Verkehrserschließung ist in den Begründungen fehlerhaft dargestellt.

Es besteht ein Verstoß gegen den Ermittlungsgrundsatz gemäß § 2 Abs. 3 BauGB.

Dieser Verstoß stellt einen erheblichen Fehler dar. Eine nur redaktionelle Änderung ist nicht möglich.

Die Begründungen der oben genannten Pläne „GE Mitterleite“ jeweils in der Fassung vom 12.03.2025 führen an, dass das Plangebiet durch die geringe Flächengröße sowie die Lage und Umgebung ohnehin nicht für die Erholungsfunktion geeignet ist.

Die Begründungen sind fehlerhaft.

Bei einem Plangebiet von ca. 16,8 ha liegt keine geringe Flächengröße vor.

Die Begriffe „Lage und Umgebung“ begründen für sich nicht, wieso eine Erholungsfunktion ohnehin nicht gegeben ist.

Eine Begründung der fehlenden Erholungsfunktion der Grundstücksflächen Mitterleite fehlt.

Die Begründungen oben genannter Pläne „GE Mitterleite“ jeweils in der Fassung vom 12.03.2025 führen im Umweltbericht mehrfach an, dass das Plangebiet südwestlich durch einen Hopfengarten begrenzt wird.

Südwestlich des Plangebietes gibt es keinen Hopfengarten.

Beide Begründungen beruhen auf falschen Angaben.

Es liegt ein Verstoß gegen den Ermittlungsgrundsatz des § 2 Abs. 3 BauGB vor.

Es liegt ein erheblicher Verstoß gemäß § 214 Abs.1 Nr. 1 BauGB vor.

Die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Mitterleite“, dass die südliche Wohnbebauung in einer Entfernung von ca. 230 m von einem Hopfengarten abgeschirmt wird, ist falsch.

Es gibt keinen Hopfengarten südwestlich des Planungsgebietes.

Infolge dessen gibt es auch keine Abschirmung der südlichen Wohnbebauung.

Es wurden keine Untersuchungen durchgeführt, ob und in welcher Intensität die bestehende Wohnbebauung durch das Gewerbegebiet „GE Mitterleite“ beeinträchtigt wird.

Es liegt ein Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB vor. Die Stadt Mainburg hat nicht alle abwägungsrelevanten Belange bei Aufstellung des Bebauungsplans ermittelt.

Der Begriff „Belang“ ist dabei weit auszulegen. Das Interesse der bestehenden südlichen Wohnbebauung an einer ausreichenden Abschirmung stellt einen Belang im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB dar.

Der Verstoß gegen den Ermittlungsgrundsatz stellt einen erheblichen Verstoß gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dar.

Beide Begründungen führen eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro GEVAS Humberg und Partner an. Es fehlt die Angabe des Erstellungsdatums dieser Untersuchung. Es steht zu befürchten, dass die Untersuchung zu „GE/MI Mitterleite“ durchgeführt wurde. Das Ergebnis der Untersuchung ist die Favorisierung einer Linksabbiegespur.

Die veröffentlichte Fortschreibung Verkehrsuntersuchung des Büros GEVAS Humberg und Partner mit Stand Januar 2025 beschreibt „GE/MI Mitterleite“. Im Ergebnis wird Stand Januar 2025 keine separate Linksabbiegespur auf der B 301 unterstellt.

Es liegt ein Widerspruch zwischen den Begründungen und ausgelegten Unterlagen vor.  
Dies sind erhebliche Fehler gem. § 214 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

## 5. Verstöße gegen Landesplanungsrecht

In Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale 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).

Die Regierung von Niederbayern hat bereits in ihrer Stellungnahme zu „GE/MI Mitterleite“ eine Ergänzung der Planunterlagen um einen Bedarfsnachweis sowie um eine Auseinandersetzung mit den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen gefordert.

Die Stadt Mainburg hat ihre Planungsunterlagen weder um einen Bedarfsnachweis noch um eine Auseinandersetzung mit den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen ergänzt.

Diese Auseinandersetzung mit den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen erfordert eine detaillierte kritische Beschäftigung mit den bereits dargestellten Gewerbeflächen.

In der vorgelegten Begründung findet sich jedoch nur die unbewiesene pauschale städtische Behauptung, dass bereits ausgewiesene Gewerbeflächen im Stadtgebiet nicht zur Verfügung stehen.

Die Stadt Mainburg legt nicht einmal eine Anfrage bei den Eigentümern der aus dem Flächennutzungsplan zu entnehmenden Flurnummern vor, ob und welche Planungen für ihre Flurnummern existieren. Stattdessen werden private Eigentümer aufgrund von bloßen Vermutungen der Stadt Mainburg vor vollendete Tatsachen gestellt. Wieder einmal schließt die Stadt Mainburg private Eigentümer von einer Baulandentwicklung aus.

Die Auseinandersetzung mit den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen muss auch das Vorgehen der Stadt Mainburg schlüssig begründen, private Eigentümer von Entwicklungsplanungen auszuschließen. Dies ist nicht erfolgt.

Ich erinnere erneut an meinen auch dem Stadtrat bekannten Ausschluss von Entwicklungsgesprächen für die Fl.Nr. 169017, 1691 Gem. Steinbach durch die Stadt Mainburg sowie einen weiteren mir bekannten Ausschluss eines privaten Eigentümers im „GE Auhof West“.

Die in der Begründung hervorgehobene Strategie der Schaffung neuer Arbeitsplätze und Ansiedlung neuer Investoren durch das neue Gewerbegebiet im Norden hätte ohne Ausschluss privater Eigentümer auch bereits vor Jahren im Süden Mainburgs erfolgen können. Ich musste meinem im Bereich der regenerativen Energie tätigen Investor damals für den Standort Mainburg absagen. Eine Entwicklung mit Ansiedlung neuer Betriebe und zusätzlicher Arbeitsplätze auf privatem Grund war von der Stadt Mainburg nicht gewünscht.

Ebenso wurde im „GE Auhof West“ ein bereits in Mainburg ansässiger Unternehmer von der Entwicklung ausgeschlossen. Auch hier war eine Baulandentwicklung zur Vergrößerung eines bereits ansässigen Unternehmens auf privatem Grund von der Stadt Mainburg nicht gewünscht. Damit widerspricht sie ihrer eigenen Angabe, heimische Unternehmen durch Ausweisung von Gewerbeflächen stärken zu wollen.

Die Stadt Mainburg entwickelt vorwiegend nur städtische Grundstücke.

In der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan führt die Stadt Mainburg selbst aus, dass ein erheblicher Teil der bereits ausgewiesenen Flächen sich im Privatbesitz und nicht im direkten Einflussbereich der Stadt Mainburg liegt, was die Nutzungsmöglichkeiten einschränke.

Privatbesitz rechtfertigt nicht den Ausschluss der Eigentümer durch die Stadt Mainburg. Die Eigentümerstellung (privat oder städtisch) hat auch keinen Einfluss auf die Nutzungsmöglichkeiten.

Die Flächen im Planungsgebiet „GE Mitterleite“ befinden sich laut Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ebenfalls in privatem Eigentum sowie in öffentlichem Besitz und werden entwickelt.

Grundvoraussetzung für eine geordnete und städteplanerisch koordinierte Stadtentwicklung ist, private Eigentümer nicht willkürlich von Entwicklungsgesprächen auszuschließen.

Private Eigentümer vorsätzlich von Erschließungen auszuschließen, dann zu behaupten, Gewerbeflächen stünden nicht zur Verfügung, um anschließend städtische Grundstücke zu erschließen, stellt ein rechtsmissbräuchliches Verhalten der Stadt Mainburg dar.

Der Bedarf des neuen Planungsgebietes ist unter Berücksichtigung sämtlicher Gründe schlüssig nachzuweisen.

Auch dass das Planungsgebiet sich über zahlreiche Darstellungen des Landschaftsplans, insbesondere „keine weitere Siedlungsentwicklung“ hinwegsetzt und diese Festsetzungen ersatzlos streicht, wird von der Stadt Mainburg nicht plausibel begründet.

Das Landratsamt Kelheim hat in seiner Stellungnahme vom 14.03.2024 ganz besonders auf Notwendigkeit dieser Begründung hingewiesen.

In der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans steht nur lapidar, dass die einst festgesetzte Grenze nicht schlüssig ist, da der Ortsteil Axenhofen im Osten der B 301 die Grenze der Bebauung bildet.

Um ihr Planungsgebiet zu verwirklichen leugnet die Stadt Mainburg bewusst, dass es sich bei „Axenhofen“ nicht um einen Ortsteil, sondern um eine „Einöde“ handelt.

Eine Einöde stellt wie der Wortlaut schon besagt eine Einzelsiedlung in Alleinlage dar. Mit der Festsetzung „keine weitere Entwicklung“ soll diese Einzellage der Einöde „Axenhofen“ geschützt werden.

Aber wenn die Stadt Mainburg städtische Grundstücke entwickeln kann, setzt sie sich über Festsetzungen im Landschaftsplan ohne plausible Begründung hinweg.

Auch gegen das Anbindegebot des Landesentwicklungsplanes (LEP 3.3 Z) wird von der Stadt Mainburg verstoßen.

Während „GE/MI Mitterleite“ noch an das Gewerbegebiet in Wambach angeschlossen war, fehlt im „GE Mitterleite“ diese Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten vollständig.

Die zeichnerische „Scheinanbindung“ an Wambach endet an der planerisch festgesetzten Grünfläche des bestehenden Gewerbegebiets in Wambach.

Mit der Planung einer Anbindung als Sackgasse auf ein Privatgelände verstößt die Stadt Mainburg gegen ihre eigenen Festsetzungen im Bebauungsplan GE Wambach.

Die Anbindung eines einzigen Privatgrundstückes — noch dazu unter Missachtung der von der Stadt Mainburg selbst erlassenen rechtskräftigen Satzung „GE Wambach“ — ist keine Anbindung im Sinne des LEP. Eine Anbindung im Sinne des LEP erfordert die Anbindung an das öffentliche Wegenetz.

Das Planungsgebiet ist ausschließlich über die B 301 anfahrbar und erschlossen.

Eine Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen besteht nicht.

Entgegen der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans sowie des Flächennutzungs- und Landschaftsplans findet eine vom Landesentwicklungsplan gerade nicht gewollte Zersiedelung statt.

Die Planungen zu „GE Mitterleite“ sind mit den Grundsätzen des Landesentwicklungsrechts nicht vereinbar.

#### 6. Unzureichende Festsetzung der Bauweise

Gem. § 22 Abs. 1 Bau NVO kann im Bebauungsplan die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

Eine von Abs. 1 abweichende Bauweise kann gem. § 22 Abs. 4 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Laut textlicher Festsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Mitterleite“ sind im Plangebiet Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die Festsetzung ist eine Abweichung von § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es wird jedoch lediglich die Abweichung geregelt ohne Bezugnahme auf die Bauweise, von der die Abweichung erfolgt. Die Festsetzung ist unvollständig.

#### 7. Unbestimmtheit des Bebauungsplans- und Grünordnungsplans „GE Mitterleite“

Die Planaussagen müssen eindeutig, verständlich und klar sein. Dies gebietet der Bestimmtheitsgrundsatz, der sich aus dem Rechtsstaatsgebot (Art.20 Abs.3 GG) ableitet. Unklarheiten und Missverständnisse sowie nicht eindeutige Festsetzungen führen zur Unwirksamkeit dieser Festsetzungen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Mitterleite“ ist sowohl zeichnerisch als auch textlich nicht eindeutig und klar bestimmt.

Zunächst ist der Umgriff des Bebauungsplans nicht hinreichend bestimmt.

In der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplan werden Teilflächen der Fl.Nr. 731, 730, 729, 735/2, 1365 und 728 Gem. Lindkirchen in den Bebauungsplan einbezogen. Welche Teilflächen einbezogen werden, geht aus der Begründung nicht hervor. Auch die zeichnerische Festsetzung lässt bei einem Maßstab von 1:1000 den Umgriff nur erahnen. Insbesondere bei dem Regenrückhaltebecken auf Fl.Nr. 728 Gem. Lindkirchen westlich der B 301 fehlt unter anderem eine Vermaßung der einbezogenen Fläche. Die einbezogene Teilfläche ist unbestimmt und nicht klar.

Ebenso unklar ist der Umgriff auf Fl.Nr. 742 Gem. Lindkirchen. Der angrenzende Wald ist keine eigenständige Flurnummern. Mit Fällung des Baumbestandes wird der Umgriff des Plangebietes verändert.

Insgesamt fehlen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Maßangaben. Insbesondere bei den Baugrenzen, privaten Grünflächen, sämtlichen Regenrückhaltebecken, Baufeldern, Multifunktionsfläche sowie der öffentlichen Verkehrsfläche fehlt die Vermaßung. Es ist nicht klar erkennbar, wie groß diese Flächen sein sollen.

Sowohl das Plangebiet als auch die Flächenbilanz der einzelnen Flurnummern enthält keine Angaben in qm.

Die veröffentlichte Planung beruht auf einem veralteten Planstand.

Laut textlicher Festsetzung ist nur eine Teilfläche des von Ost nach West verlaufenden Weges Fl.Nr. 731 Gem. Lindkirchen Teil des Bebauungsplans. Die zeichnerische Festsetzung umfasst jedoch die vollständige Fl.Nr. 731 Gem. Lindkirchen.

Fl.Nr. 731/4 Gem. Lindkirchen wurde mit den Planungen „GE Mitterleite“ überplant. Diese Flurnummer findet sich jedoch weder in der Begründung noch in den planerischen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wieder.



Der Umgriff des Planungsgebietes ist nicht eindeutig und klar bestimmt.

Die Parzellen 1 bis 4 sind nicht eindeutig bestimmt. Es fehlen eindeutig zuordenbare Angaben zu Nutzungsart, GRZ, GFZ, Dachneigung sowie Dachform.

Die Baufelder sind nicht eindeutig abgegrenzt. Beispielhaft führe ich Parzelle 7 Baufeld 5 östliches Ende an. Das Baufeld 5 endet laut planerischer Festsetzung vor der privaten Grünfläche am Regenrückhaltebecken. Es ist nicht klar, welchem Baufeld die private Grünfläche sowie das Regenrückhaltebecken zugeordnet ist.

Ähnlich gelagerte Unklarheiten bestehen auch bei Parzelle 7 Baufeld 1, Baufeld 2, Baufeld 5, Baufeld 7 und Baufeld 8.

Die Baufelder enthalten keine qm-Angaben und sind nicht vermaßt.

Eine konkrete Bestimmung der Baufelder ist nicht möglich.

Eine konkrete Zuordnung ist aber erforderlich, da für jedes Baufeld eigene Wandhöhen und verschiedene Gebäudehöhen festgesetzt wurden.

Die Baugrenzen im Planungsgebiet sind ebenfalls nicht klar und eindeutig bestimmt.

Jeder Parzelle müssen eigene Baugrenzen zugeordnet werden.

Die Parzellen 1 bis 4 haben eine gemeinsame vier Parzellen umfassende Baugrenze. Den einzelnen Parzellen ist keine Baugrenze zugeordnet.

Nach den festgesetzten Baugrenzen gibt es nur eine anstatt vier Parzellen. Dies widerspricht der Begründung sowie der zeichnerischen Festsetzung von vier Parzellen im Bebauungs- und Grünordnungsplan.

Die Parzellen 5, 6 und 7 haben ebenfalls nur eine gemeinsame umlaufende Baugrenze mit der Folge, dass es nicht drei Parzellen, sondern nur eine Parzelle mit mehreren Baufeldern gibt.

Die Angabe der drei Parzellen 5,6 und 7 widerspricht den Festsetzungen der Baugrenze und ist nicht klar bestimmt.

Dass tatsächlich nur eine Parzelle entstehen soll, wird durch die schalltechnische Untersuchung bestätigt, die besagt, dass die Parzellen 5 bis 7 für ein einziges Rechenzentrum vorgesehen sind.

Die textliche Festsetzung „In benachbarten Parzellen innerhalb des Gewerbegebiets und Mischgebiets sind...“ ist unklar. Laut Planung soll nur ein Gewerbegebiet entstehen.

Die textlichen Festsetzungen besagen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen auf das notwendige Maß zu beschränken sind.

Das „notwendige Maß“ ist unbestimmt sowie nicht nachprüfbar, sondern unterliegt der individuellen persönlichen Einschätzung.

Laut den zeichnerischen Festsetzungen gibt es im Planungsgebiet einen Bestand- Entwässerungsgraben. Dieser ist im Planungsgebiet jedoch nicht eingezeichnet.

Es ist fraglich, ob infolge des fehlenden Bestand-Entwässerungsgrabens die Niederschlagswasserbeseitigung gesichert ist.

Laut zeichnerischer Festsetzung gibt es im Planungsgebiet Bäume Unterbewuchs Schotterrassen / öffentliches Grün. Diese Flächen sind im Bebauungsplan „GE Mitterleite“ nicht eingezeichnet.

Die zeichnerische Festsetzung zeigt eine Waldsaumpflanzung. Der Begriff „Waldsaumpflanzung“ ist unklar und unbestimmt.

Während die textliche Festsetzung „Baufenster“ anführt, gibt es in der zeichnerischen Festsetzung nur „Baufelder“. Es ist nicht klar, was Baufenster und Baufeld ist.

Laut zeichnerischer Festsetzung ist entlang der Parzellen 1 bis 4 ein Multifunktionsstreifen vorgesehen. Die BauNVO kennt diesen Begriff nicht. Der verwendete Terminus „Multifunktionsfläche“ ist unklar.

Das Straßenbegleitgrün besteht zeichnerisch lediglich aus einzelnen Solitärbäumen. Ein durchgängiges Begleitgrün entlang der Straße liegt gerade nicht vor. Der Begriff „Straßenbegleitgrün“ ist nicht klar. Die Vermaßung der Flächen der Solitärbäume fehlt ebenfalls.

Der bisherige öffentliche Geh- und Radweg entlang der B301 ist als best. Nebengebäude festgesetzt. Dies ist unklar, zumal die Fläche innerhalb der Anbauverbotszone der B301 liegt.

Die zeichnerische Festsetzung des Geh- und Radweges als best. Nebengebäude widerspricht der Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nach dem der entlang der B 301 verlaufende Abens-Radweg nicht beeinträchtigt wird.

Der Bebauungsplan verstößt in vielfacher Hinsicht gegen das Bestimmtheitsgebot. Eine nur redaktionelle Änderung ist nicht ausreichend, da grundrechtlich geschützte Eigentumsrechte (Art. 14 GG) berührt werden.

Die inhaltlich notwendigen Konkretisierungen sind als Änderungen des Planentwurfes zu bewerten, die einer wiederholten Auslegung bedürfen.

## 8. Fehlendes städtebauliches Konzept

Der Planung fehlt es an jeglichem städtebaulichen Konzept.

Die Entwicklung erfolgt, wie es die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Mitterleite“ wiedergibt, weil die Stadt Zugriff auf die Planflächen Mitterfeld hat.

Wären die Flächen im reinen Privatbesitz, würde die Stadt Mainburg wahrscheinlich weiterhin auf die Festsetzung des Landschaftsplanes bestehen, die keine weitere Entwicklung des jetzigen Planungsgebietes vorsieht.

Aber da die Stadt Mainburg Zugriff auf die Planungsflächen hat, setzt sie sich über Landesplanungsrecht hinweg und beplant das Gebiet ursprünglich mit Gewerbegebiet und Mischgebiet. Dies wird mit dringend benötigten Gewerbeflächen für heimische Betriebe begründet.

Bei Fortgang der Planungen stellt die Stadt Mainburg fest, dass der Bedarf doch nicht so groß ist wie bei Aufstellung „GE/MI Mitterleite“ als Begründung für die Baulandentwicklung angeführt.

Kurzerhand wird aus dem den Aufstellungsbeschluss begründenden, dringend benötigten „GE/MI Mitterleite“ verwaltungsintern ein „GE Mitterleite“.

Aus zwei Parzellen in „GE/MI Mitterleite“ entlang der Bundesstraße B301 werden jetzt vier kleine Parzellen im „GE Mitterleite“, die auch heimischen Betrieben eventuell zugänglich sind. Selbst dieser Bedarf wird jedoch seitens der Stadt Mainburg nicht nachgewiesen.

Betriebsleiterwohnungen und Häuser, die bei „GE/MI Mitterleite“ explizit von der Stadt Mainburg mit 25 %-Anteil gewünscht waren, werden jetzt explizit ausgeschlossen. Die Planung widerspricht der Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplans „GE/MI Mitterleite“ mit dem Zweck der „Stärkung heimischer Betriebe“.

In der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Mitterleite“ wird statt „Stärkung heimischer Betriebe“ nur pauschal eine Zunahme der Nachfrage nach gewerblichen Flächen sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten für eine Vielzahl von Branchen angeführt.

Ein konkreter Bedarf für Mainburg wird nicht nachgewiesen.

Aus der schalltechnischen Untersuchung vom 17.01.2025 (einzige Untersuchung zu „GE Mitterleite“) ergibt sich erstmals, dass die Stadt Mainburg auf den Parzellen 5 bis 7 ein Rechenzentrum vorsieht.

Es geht der Stadt Mainburg nicht um eine dem Bedarf angemessene Entwicklung innerhalb der gesetzlichen Regelungen, sondern nur um die Entwicklung von Grundstücken, auf die die Stadt Mainburg gerade selbst Zugriff hat, und das um jeden Preis.

Um ihr Ziel unter dem Deckmantel der kommunalen Planungshoheit zu erreichen, setzt sie sich über Festsetzungen des Landschaftsplans und sogar Landes- sowie Bundesrecht hinweg.

Gem. Art. 7 Abs. 2 Satz 2 GO ist die Stadt Mainburg an die gesetzlichen Vorschriften gebunden.

Die kommunale Planungshoheit der Stadt Mainburg muss höherrangiges Bundes- und Landesrecht beachten. Gesetze sind einzuhalten.

Zudem ist die für Mainburg geplante Umgehungstrasse der Bundesstraße B 301, die durch das Planungsgebiet verläuft, plötzlich irrelevant und wird kurzerhand ohne Begründung und Abwägung überplant.

2016 hat sich die Stadt Mainburg unter Beiziehung des MdB Oßner mit aller Vehemenz dafür eingesetzt, dass Mainburg ein vorrangiger Bedarf an einer Ortsumfahrung zugesprochen wird und in den Bundesverkehrswegeplan 2030 mit vorrangigem Bedarf aufgenommen wurde.

Sieben Jahre später will die Stadt Mainburg, da sie jetzt Zugriff auf die Flurnummern Mitterleite hat, von der Ortsumfahrung nichts mehr wissen. Die Plantrasse der Ortsumfahrung durchschneidet das Plangebiet Mitterleite.

Die Stadt Mainburg kippt still und leise die Umgehungstrasse, ohne sich damit beschäftigt zu haben, ob es überhaupt eine andere Möglichkeit einer Umfahrung Mainburgs gibt.

Die 2016 noch unverzichtbaren Vorteile einer Ortsumfahrung, die direkt Einfluss auf das Leben der Mainburger Bevölkerung haben wie z.B. bessere Wohnqualität innerorts durch Verkehrsentslastung, erhöhte Verkehrssicherheit sowie verbesserter Verkehrsfluss, werden da jetzt ein Zugriff der Stadt Mainburg auf das Planungsgebiet Mitterleite besteht ohne jegliche Begründung und Abwägung aufgegeben.

Bei Aufstellung des Bebauungsplans im Mainburger Süden GE „Am Eichfeld“ wurde 2023 noch auf den Verlauf und Bestand der Ortsumgehungstrasse bestanden.

Wieder einmal stellt die Stadt Mainburg ihre eigenen Erschließungsinteressen über die Interessen ihrer Einwohner.

Erneut einen vordringlichen Bedarf beim Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur auf eine Umgehungstrasse anzumelden, wird nicht mehr möglich sein, da die Stadt Mainburg die bereits vorgesehene Umgehungstrasse für die Umsetzung eines Gewerbegebiets bewusst aufgegeben hat.

Auch dies belegt, dass es der Stadt Mainburg nicht um eine geordnete städteplanerische Entwicklung zum Wohle Mainburgs geht, sondern um eine vorrangige Vermarktung ihrer kommunalen Grundstücke.

Auch im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Mainburg, erst im Dezember 2024 vom LRA Kelheim genehmigt, fehlt das Planungsgebiet im Prognosegebiet vollständig.

Die Generalentwässerung ist, umgesetzt durch einen Generalentwässerungsplan, ein wichtiges und zentrales Planungselement einer Gemeinde und liefert einen umfassenden Überblick zum Entwässerungssystem mit allen relevanten Belangen. Insbesondere die Prognose dient dazu zukünftig anfallende Entwässerung zu prognostizieren und eine Überlastung des Entwässerungssystems zu verhindern. Die textliche Festsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans besagt lediglich, dass das anfallende Schmutzwasser im Trennsystem, über Sammelleitungen der kommunalen Kläranlage in Mainburg zugeführt werden. Die Kanalleitungen werden entsprechend den DIN-Normen und der örtlichen Gegebenheiten bemessen.

Es ist unklar, was „örtlichen Gegebenheiten“ sind.

Da das Planungsgebiet nicht im GEP enthalten ist, ist auch nicht geklärt, ob die Entwässerungsleitungen zur Kläranlage ausreichend dimensioniert sind, oder ob ein Kollaps des Entwässerungssystems durch die Planung verursacht wird.

Eine eigene Untersuchung zur Abwasserbeseitigung „GE Mitterleite“ hat nicht stattgefunden.

## 9. Oberflächenwasser-/ Niederschlagswasserentsorgung

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 11.03.2024 noch zu „GE/MI Mitterleite“ fordert eine eindeutige (sowohl in der Satzung, der Planzeichnung und der Begründung einheitliche) Erschließungskonzeption. Hierzu ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Anstatt der vom WWA Landshut geforderten eindeutigen Erschließungskonzeption beharrt die Stadt Mainburg in der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans - unter Missachtung der Anforderung des WWA Landshut -- darauf, „mit Absprache des Wasserwirtschaftsamtes zu entscheiden wie das Niederschlagswasser beseitigt wird“.

Die vom WWA Landshut geforderte eindeutige Erschließungskonzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Stadt Mainburg nicht erstellt. Auch Sickertests wurden nicht durchgeführt.

Stattdessen wird in der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Mitterleite“ sowie der Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, Deckblatt 147, „GE Mitterleite“ die pauschale Möglichkeit der Zuleitung in einen natürlichen Vorfluter bzw. Versickerung vor Ort auf geeigneten Flächen von der Stadt Mainburg genannt. Um die endgültige Lösung werde sich vor dem Bauakt gekümmert.

In der gegebenen anspruchsvollen Planungssituation reicht es nicht aus, mögliche Lösungen einem späteren Genehmigungsverfahren vorzubehalten. Es ist - wie auch vom WWA Landshut bereits im Jahr 2023 gefordert - eine schlüssige Erschließungskonzeption von der Stadt Mainburg zu erstellen.

Die Klärung des Niederschlagswasserbeseitigung im Zuge des Bauvorhabens wird zudem von der Stadt Mainburg damit begründet, dass durch das geplante Vorhaben keine neu versiegelten Flächen hinzukommen.

Allein diese Aussage beweist, dass die Stadt Mainburg sich nicht ernsthaft mit der Niederschlagswasserbeseitigung beschäftigt hat.

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 16,8 ha wurde laut Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Es findet eine Neuversiegelung von ca. 16,8 ha Fläche statt. Zu behaupten, dass durch das geplante Vorhaben keine neu versiegelten Flächen hinzukommen, stellt eine bewusste Täuschung durch die Stadt Mainburg dar.

Der Stadt Mainburg ist spätestens seit dem Bodengutachten vom 24.05.2023 für „GE/MI Mitterleite“ bekannt, dass das Planungsgebiet sowohl in Hinblick auf Oberflächenwasser infolge der steilen Hanglage als auch aufgrund der Grundwasser- und Schichtenwasserproblematik entwässerungstechnisch höchst anspruchsvoll ist.

Eine Versickerung ist laut Bodengutachten für „GE/MI Mitterleite“ vom 24.05.2023 größtenteils nicht praktikabel.

Selbst die in Teilbereichen anstehenden durchlässigen Kies—und Sandschichten sind in bindige Schichten mit sehr geringer Versickerungsfähigkeit eingelagert, bei denen nach einer Wassersättigung des Porenraumes keine weitere Versickerung möglich ist. Ein Bodengutachten für „GE Mitterleite“ liegt nicht vor.

Dennoch beruht die Begründung der Stadt Mainburg weiterhin unverändert auf der nachgewiesenen nicht praktikablen Versickerung.

Es ist zudem nicht klar, welchem natürlichen Vorfluter das Niederschlagswasser zugeführt werden soll. Zu einem natürlichen Vorfluter zählen offene Fließgewässer, die Wasser aus anderen Gewässern, Grundwasserkörpern oder Abfluss-Systemen aufnehmen und ableiten.

Laut den Begründungen liegt das Baugebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Ein natürlicher Vorfluter ist demzufolge am Planungsgebiet nicht vorhanden.

Zudem sind laut Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans vier Regenrückhaltebecken geplant, von denen zwei der vier Becken zum Abhalten des Niederschlagswassers der westlichen Flächen

außerhalb des Geltungsbereichs dienen. Eine Konkretisierung fehlt auch hier.

Berechnungen, ob vier Regenrückhaltebecken für die Aufnahme des Niederschlagswassers ausreichend sind, liegen nicht vor.

Verbindungen sowie Anschlussmöglichkeiten der Regenrückhaltebecken an einen natürlichen Vorfluter sind nicht vorhanden.

Es besteht die Gefahr, dass bei Regenereignissen die Regenrückhaltebecken infolge fehlender Versickerungsfähigkeit sowie mangels Anschluss an einen natürlichen Vorfluter überlaufen und die angrenzenden Flächen überflutet werden.

Die Rückhalte-Funktion sämtlicher Regenrückhaltebecken ist nicht nachgewiesen.

Ebenso fehlen Gutachten, dass die zwei im Westen geplanten Regenrückhaltebecken überhaupt geeignet sind, das Regenwasser der Grundstücke außerhalb des Planungsgebietes vollständig aufzunehmen. Infolge der Hanglage kommt es hier regelmäßig zu Sturzbächen.

Das ausgelegte Bodengutachten Regenrückhaltebecken vom 03.09.2024 ist veraltet. Es beruht auf dem Planungsstand „GE/MI Mitterleite“, in dem ein Regenrückhaltebecken östlich der B301 vorgesehen ist.

Bei „GE Mitterleite“ liegt eines der vier Regenrückhaltebecken westlich der B 301. Ein östlich der B 301 gelegenes Regenrückhaltebecken existiert nicht.

Das Bodengutachten Regenrückhaltebecken vom 03.09.2024 ist somit infolge der Planungsänderung ungültig.

Ein Bodengutachten Regenrückhaltebecken westlich der B 301 liegt nicht vor.

Zwar hat das Bodengutachten Regenrückhaltebecken vom 03.09.2024 die Empfehlung enthalten, das Becken weiter westlich zu planen.

Im Vorfeld müssten aber die Auswirkungen einer Versickerung insbesondere auf die Bundesstraße und die Bebauung (Anwesen Axenhofen) näher untersucht werden.

Diese Untersuchungen haben seitens der Stadt Mainburg nicht stattgefunden.

Es wurde nicht einmal geprüft, ob eine Versickerung an der westlichen Stelle der Bundesstraße B 301 überhaupt möglich ist.

Auch Auswirkungen einer evtl. Versickerung auf die Bundesstraße B301 und die Einöde Axenhofen sind ungeklärt.

Bei den drei westlichen Regenrückhaltebecken stellt sich die Frage der notwendigen Pflegezufahrt. Das Planungsgebiet wird - wie textlich festgesetzt - außerhalb der Baugrenzen sowie der privaten Grünflächen eingezäunt. Eine notwendige Pflegezufahrt zu den Regenrückhaltebecken ist somit weder von Fl.Nr. 729 noch Fl.Nr. 737/1 Gem. Lindkirchen möglich. Zufahrten zu den Regenrückhaltebecken müssen somit jetzt planerisch festgelegt werden. Diese sind jedoch in der Planung nicht enthalten.

Ein laut „Darstellungen als Festsetzung“ bestehender Entwässerungsgraben fehlt in der zeichnerischen Festsetzung. Seine Lage ist unbekannt.

Dass die Stadt Mainburg überhaupt keine eindeutige Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet hat, zeigt sich auch in den textlichen Festsetzungen, die im Widerspruch zu denen der Begründungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Mitterleite“ sowie des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes „GE Mitterleite“ stehen.

Die textlichen Festsetzungen besagen:

Das Niederschlagswasser wird durch verschiedene Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt Richtung Westen zur Abens geleitet werden. Im Westen sind Regenrückhaltebecken zu errichten um das Niederschlagswasser des Einzugsbereiches abzufangen. Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter umgeleitet werden. Die Eigentümer der Bauparzellen müssen das Niederschlagswasser eigenständig zurückhalten.

Abgesehen davon, dass die rund 400 m vom Planungsgebiet entfernte Abens östlich des Planungsgebietes und nicht wie festgesetzt westlich gelegen ist, ist die textliche Festsetzung wieder in vielerlei Hinsicht

unbestimmt.

Es ist unklar, was „verschiedene Regenrückhaltebecken“ meint. Es können hiermit sowohl in der Anzahl, der Ausführung sowie an sich unterschiedliche Regenrückhaltebecken gemeint sein.

Entgegen den Begründungen müssen laut textlicher Festsetzung die Eigentümer der Bauparzellen das Niederschlagswasser eigenständig zurückhalten. Hierbei ist unklar, wie diese eigenständige Rückhaltung erfolgen soll.

Die eigenständige Rückhaltung des Niederschlagswassers widerspricht erneut der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans, wonach mit Absprache des Wasserwirtschaftsamtes entschieden wird, wie das Niederschlagswasser beseitigt wird.

Es ist unklar, welchen Zweck die Regenrückhaltebecken haben, wenn die Parzelleneigentümer eigenständig für die Rückhaltung des Niederschlagswassers zuständig sind.

Anstatt eine eigenständige Entwässerungskonzeption zu entwickeln, wälzt die Stadt Mainburg diesen Punkt auf das WWA Landshut sowie die Eigentümer der Bauparzellen ab. Es ist weder Aufgabe der Eigentümer noch des WWA Landshut Entwässerungskonzeptionen zu erarbeiten.

Es ist Aufgabe der Stadt Mainburg in ihrer Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zu erarbeiten, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen (VGH München vom 15.03.2022 — 15 N21 .1422). Das WWA Landshut steht der Stadt Mainburg lediglich beratend zur Seite.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind nicht einheitlich und widersprechen sich in erheblichen Punkten.

Eine Erschließungskonzeption -wie vom WWA Landshut bereits im März 2024 gefordert- wurde nicht erstellt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist weiterhin ungeklärt.

#### 10. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Die textliche und zeichnerische Festsetzung zu Garagen, Nebengebäuden und Stellplätzen entspricht nicht der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Nach der Begründung sind Garagen, Nebengebäude und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen und den festgesetzten Flächen zulässig. Flächen für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind zeichnerisch nicht festgelegt.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können zwar Flächen für Nebengebäude, Garagen und Stellplätze festgesetzt werden. Die Norm ermöglicht jedoch nicht die Zulässigkeit dieser Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO kann die Bauaufsichtsbehörde Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulassen.

Nach der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind Garagen, Nebengebäude und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dadurch, dass die Stadt Mainburg Garagen, Nebengebäude und Stellplätze außerhalb der Baugrenze für zulässig erklärt, überschreitet die Stadt Mainburg ihre Kompetenzen. Die Zulassung von Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche muss in der Endentscheidung der Bauaufsichtsbehörde vorbehalten bleiben.

## 11. Ausgleichsflächen

Die ausgelegte Ausgleichsflächenberechnung in der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Mitterleite“ beruht auf der veralteten Planung „GE/MI Mitterleite“. Infolge weitreichender Umplanungen durch die Stadt Mainburg hat die Berechnung ihre Gültigkeit verloren.

Die Ausgleichsflächenberechnung muss auf Grundlage des aktuellen Planentwurfs „GE Mitterleite“ erfolgen.

Für „GE Mitterleite“ liegt keine Ausgleichsflächenberechnung vor.

Diese ist zwingender Bestandteil des Umweltberichtes. Der Umweltbericht ist somit unvollständig.

Vorsorglich wird ausgeführt, dass die Planung der Ausgleichsflächen „GE/MI Mitterleite“ fehlerhaft ist.

Der Ausgleich wird auf Fl.Nr. 682 Gem. Einzelhausen und Fl.Nr. 750 Gem. Lindkirchen erbracht.

Die Ausgleichsfläche in der Gemarkung Einzelhausen liegt außerhalb des Stadtgebietes. Dies ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der bauplanerischen Mitwirkung der Nachbargemeinde.

Die Maßnahmen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Nachbargemeinde vereinbar sein, da durch die Festlegung der Ausgleichsfläche die Stadt Mainburg in die kommunale Planungshoheit der Gemeinde Rudelzhausen eingreift.

Die Beteiligung der Gemeinde Rudelzhausen wurde nicht durchgeführt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht nachgewiesen.

Die Stellungnahme des LRA Freising ist nicht ausreichend, da diese nur die naturschutzfachliche und nicht die planerische Seite bewertet.

Fl.Nr. 682 Gem. Einzelhausen kann ohne Beteiligung der Gemeinde Rudelzhausen nicht als Ausgleichsfläche herangezogen werden.

Die veraltete Ausgleichsflächenberechnung kommt zum Ergebnis eines erforderlichen Flächenbedarfs von 37.319 qm auf Fl.Nr. 682 Gem. Einzelhausen.

Fl.Nr. 682 Gem. Einzelhausen hat eine Gesamtfläche von 37.319 qm. Von dieser Gesamtfläche sind jedoch 1.357 qm Waldfläche abzuziehen, da diese nicht als Ausgleichsfläche herangezogen werden kann.

Anstatt der benötigten 37.319 qm Ausgleichsfläche stehen somit nach Abzug der Waldfläche nur 35.962 qm auf Fl.Nr. 682 Gem. Einzelhausen als Ausgleichsfläche zur Verfügung.

1.357 qm Ausgleichsfläche sind zu wenig nachgewiesen.

Bei Ausgleichsfläche Fl.Nr. 750 Gem. Lindkirchen fehlt die textliche Festsetzung, dass die CEF — Maßnahme für Feldlerche und Wiesenschafstelze einen Flächenausgleich von 5.000 qm erfordert. Auch zeichnerisch ist das CEF-Maßnahmen-Gebiet nicht gekennzeichnet.

Die notwendige Ausgleichsflächenberechnung für „GE Mitterleite“ liegt nicht vor.

## 12. Landschaftlich verträgliche Höhenentwicklung

Die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans gibt an, dass mithilfe der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe eine Deckelung der Höhen in Bezug auf NHN vorgenommen wird, um eine landschaftlich verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu gewährleisten.

Im Plangebiet sind max. Gebäudehöhen zwischen 431 m ü. NHN talseits entlang der B 301 und 461 m ü. NHN bergseits zulässig.

Die Differenz der Gebäudehöhen beträgt 30 m.

Bezugnehmend auf das natürliche Niveau sind talseits (Parzellen 1 bis 4) Wandhöhen von 16 m möglich. Bergseits (Parzellen 7, 6, 7 und 8) sind dagegen Wandhöhen von 26 m machbar.

Die höchsten Gebäude befinden sich an höchster Stelle des Plangebiets.

Im südlich angrenzenden Gewerbegebiet in Wambach liegt die Wandhöhe dagegen bei nur 9 m. Westlich und nördlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Wandhöhen von 26 m an höchster Stelle des Plangebietes verändern das Landschaftsbild nachhaltig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten.

Die Hallertau ist überregional für ihre Hügellandschaft und ihre Hopfengärten bekannt.

Gerade diese das Landschaftsbild prägende Hügellandschaft wird durch die Planung gestört. An höchster Stelle des Plangebietes werden Gebäude mit Wandhöhen von 26 m Höhe errichtet, die weithin in der Umgebung zu sehen sind. Der bisher die Landschaft prägende Blick von Mainburg Richtung des auf einem Hügel gelegenen, denkmalgeschützten „Mariendoms der Hallertau“ Mariä Lichtmess in Lindkirchen wird verbaut.

Der Sprung der Wandhöhen von 9 m (GE Wambach) auf 26 m (GE Mitterleite) - das sind 17 m - entspricht zudem nicht einer städtebaulich geordneten gewerbegebietstypischen Höhenentwicklung. Zumal westlich und nördlich an das Planungsgebiet landwirtschaftliche Flächen angrenzen.

Eine landschaftlich verträgliche Höhenentwicklung ist nicht gegeben. Das bisherige Landschaftsbild wird nachhaltig zerstört.

### 13. Verschattung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen

Nachdem die Sonne in Mainburg nicht im Zenit steht, ist bei einer Wandhöhe von bis zu 26 m mit einer massiven Verschattung der westlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen.

Für die Nutzung der angrenzenden Flächen als Ackerflächen ist eine ausreichende Belichtung erforderlich. Eine Verschattung führt zu landwirtschaftlichen Ertragseinbußen.

Die Stadt Mainburg hat sich mit der Verschattungsproblematik angrenzender landwirtschaftlicher Flächen nicht beschäftigt. Sie verstößt gegen das aus § 242 BGB abgeleitete Rücksichtnahmegebot. Dieser Grundsatz verpflichtet zur Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen anderer.

Die Interessen der angrenzenden Landwirtschaft wurden nicht ermittelt.

Es liegt ein Verstoß gegen den Ermittlungsgrundsatz des § 2 Abs. 3 BauGB vor.

Dieser Verstoß begründet einen erheblichen Fehler gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

### 14. Rechenzentrum auf Grundlage des Bebauungsplanes „GE Mitterleite“ nicht betreibbar

Rechenzentren werden meist in Sondergebieten mit Zweckbestimmung „Rechenzentrum“ errichtet. Insbesondere bei Rechenzentren des Freistaates Bayern wird diese Möglichkeit gewählt.

Mainburg hat sich für den planerisch anspruchsvollen Weg der Festsetzung eines Rechenzentrums im Gewerbegebiet entschieden.

Dies ist grundsätzlich möglich.

Laut Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans bietet das Gewerbegebiet im Norden die Möglichkeit für eine Vielzahl von Branchen sich anzusiedeln. Die Flächen sind auf die Bedürfnisse moderner, flexibler Gewerbeeinheiten ausgelegt, die unterschiedlichen Anforderungen gerecht werden. Diese Vielseitigkeit ist entscheidend, um Unternehmen aus verschiedenen Bereichen anzuziehen und den Bedarf an Arbeitsplätzen in der Region zu decken.

Statt einer Vielzahl von Branchen soll jedoch bis auf 4 kleine Gewerbeeinheiten ein einziges Rechenzentrum angesiedelt werden. Diese tatsächliche Nutzungsabsicht widerspricht der Begründung des Bebau-



ungsplanes.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Mitterleite“ ermöglicht den Bau von Gebäuden, in denen Serverräume und Büroräume des Rechenzentrums untergebracht werden können.

Es sind weder zeichnerisch noch textlich Festsetzungen im Bebauungsplan „GE Mitterleite“ dargestellt, die auch den Betrieb eines Rechenzentrums ermöglichen.

Im Wesentlichen besteht ein Rechenzentrum aus einer Vielzahl von Nebenanlagen wie z.B. Transformatoren, Umspannwerke, Elektrolyseur, Netzersatzanlagen, Kältemaschinen, Regelungstechnik, Umluftklimageräte, Löschwassersanlagen.

Während es bei einer Festsetzung im Sondergebiet ausreicht, die Nebenanlagen entsprechend zu benennen und anzuführen, müssen diese bei einer Festsetzung im Gewerbegebiet detailliert aufgeführt und die Lage im Plan gekennzeichnet werden.

Die Festsetzung von Nebenanlagen fehlen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Mitterleite“ - abgesehen von der Festsetzung auf bisherigem Geh- und Radweg - vollständig.

Ein Rechenzentrum benötigt zum Betrieb weitere Komponenten außer Server- und Büroräumen.

Ein Rechenzentrum hat einen immensen Energieverbrauch. Ein Rechenzentrum dieser Größe dürfte sich dabei im zwei- bis dreistelligen Megawattbereich / Jahr bewegen. Ein durchschnittliches Stromkabel für Gewerbegebiete reicht zur Bedarfsdeckung nicht aus.

Während im Mainburger Süden wenigstens eine Hochspannungsleitungstrasse verläuft, ist der Mainburger Norden diesbezüglich völlig unbelastet.

Soll der Energiebedarf über einen Elektrolyseur oder Windkraft gedeckt werden, braucht dies entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Energieversorgung des „GE Mitterleite“, insbesondere des Rechenzentrums, ist nicht geklärt.

Der Betrieb eines Rechenzentrums auf Grundlage des Bebauungsplans „GE Mitterleite“ ist infolge fehlender Festsetzungen für Nebenanlagen, die für den Betrieb zwingend erforderlich sind, nicht möglich.

Die Errichtung eines Rechenzentrums ohne Betriebsmöglichkeit verstößt wiederum gegen das Gebot des Flächensparens im (LEP 3.1). Der Bau eines nicht betreibbaren Rechenzentrums ist unnötig.

Sollte die Stadt Mainburg sich jetzt abermals umentscheiden und eine Umsetzung des Rechenzentrums im Wege eines Sondergebietes weiterverfolgen, ist die Entnahme von Gewerbegebiet durch Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nicht notwendig.

#### 15. Vorwegnahme des Ergebnisses des Planungsverfahrens

Der öffentliche Feld- und Waldweg Fl.Nr. 731 Gem. Lindkirchen wurde bereits am 12.03.2025 mit der Begründung Überplanung durch Bebauungsplan „GE/MI Mitterleite“ eingezogen.

Zum Zeitpunkt des Vollzuges des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes war der Bebauungsplan „GE/MI Mitterleite“ bereits veraltet und verwaltungsintern durch „GE Mitterleite“ ersetzt.

Abgesehen vom erfolgten fehlerhaften Vollzug der Einziehung des Weges legt die Stadt Mainburg durch ihre verfrühte Wegeeinziehung zu einem Zeitpunkt, in dem noch nicht einmal eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu „GE Mitterleite“ stattgefunden hat, offen dar, dass sie „GE Mitterleite“ auch unter Verstoß gegen Landes- und Bundesrecht festsetzen wird.

Diese Vorwegnahme des Planungsergebnisses bestätigt die Stadt Mainburg zudem dadurch, dass in der Bauausschusssitzung vom 08.04.2025 — noch vor dem Ende der Auslegungsfrist zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB - bereits die Straßenbenennung im Planungsgebiet „GE Mitterleite“ vor-

genommen wurde.

Eventuell erforderliche Umplanungen des „GE Mitterleite“, z.B. wegen des rechtswidrigen Anschlusses eines Privatgrundstückes im Gewerbegebiet Wambach an das „GE Mitterleite“, werden von der Stadt Mainburg im Vorfeld ausgeschlossen.

Zudem wurde bereits eine Bauvoranfrage „Rechenzentrum“ gestellt, obwohl weder ein Aufstellungsbeschluss für „GE Mitterleite“ vorliegt noch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde, die endgültige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nicht abgeschlossen ist und die Planung aus den dargelegten Gründen keine Auslegungsreife hat.

Die Stadt kann die Festsetzung des Gewerbegebietes trotz erheblicher Verstöße gegen Bundes-, Landesrecht sowie ihrer eigenen Satzung „GE Wambach“ nicht abwarten.

### Ergebnis:

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Mitterleite“ im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes jeweils mit Deckblatt 147 für den Bereich „GE Mitterleite“ erweckt den Anschein einer kommunalpolitischen Farce, in der das Ergebnis der Aufstellung des Bebauungsplans „GE Mitterleite“ bereits ohne Durchführung des im Baugesetzbuch normierten rechtsstaatlich geordneten Planungsverfahrens feststeht.

Statt Aufstellungsbeschluss, frühzeitiger und endgültiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und eines erforderlichen Abwägungsprozesses vor Beschlussfassung über den Bebauungsplan schafft die Stadt Mainburg durch Auslassen von Planungsschritten sowie die verfrühte Entwidmung von Wegen und Straßenneubenennung Tatsachen, die keinen Zweifel daran lassen, dass das Ergebnis des Verfahrens für sie bereits feststeht.

Der notwendige Bedarf des neuen Gewerbegebietes wird nicht nachgewiesen. Es erfolgt stattdessen nur eine Aneinanderreihung allgemeiner Plattitüden.

Abwägungsrelevante Belange werden nicht ermittelt. Eine Abwägung findet nicht statt.

Einheitliche Erschließungskonzeptionen werden nicht erarbeitet.

Die Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, Deckblatt Nr. 147 „GE Mitterleite“ widerspricht der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Mitterleite“ in wesentlichen Punkten.

Die zum Betrieb des Rechenzentrums notwendige Energieversorgung, die unter Umständen einer eigenen Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf, ist nicht geklärt.

Die Planung ist in sich in ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Begründungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes „GE Mitterleite“ sowie des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Mitterleite“ nicht schlüssig. Es liegen Widersprüche in wesentlichen Punkten vor. Die Planung hat insgesamt keine Auslegungsreife.

Weder die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans jeweils mit Deckblatt 147 „GE Mitterleite“ noch der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Mitterleite“ kann nach alledem rechtssicher erlassen werden.

Das Bebauungsplanverfahren sowie die im Parallelverfahren durchzuführende Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sind daher einzustellen.

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

**Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

1. Die betreffenden Flurnummern sowie die zugehörigen Gemarkungen werden im Flächennutzungsplan (FNP) und im Landschaftsplan (LP) redaktionell ergänzt. Da sämtliche Flurstücke in der Begründung bereits vollständig mit ihren jeweiligen Gemarkungen aufgeführt sind, ist eine eindeutige Zuordnung gewährleistet.

2. Richtig ist, dass im Vorentwurf des Bebauungsplans im westlichen Bereich ein kleiner Teil des Plangebiets als Mischgebiet ausgewiesen war. Dieser Bereich war ursprünglich dafür vorgesehen, mögliche Mitarbeiterwohnungen zu ermöglichen, um eine wohnortnahe Unterbringung für Beschäftigte der umliegenden Betriebe zu schaffen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens stellte sich jedoch heraus, dass eine solche Nutzung an dieser Stelle aus verschiedenen Gründen nicht realisierbar ist. Hierzu wird auch auf die entsprechende Stellungnahme des Landratsamtes verwiesen, die diese Einschätzung bestätigt.

Infolge dieser neuen Erkenntnisse wurde die Planung des Gewerbegebiets überarbeitet. Dabei wurde das ursprünglich vorgesehene Mischgebiet zugunsten einer einheitlichen gewerblichen Nutzung aufgegeben. Zudem zeigte sich im Zuge der vertieften Planungen, dass eine kleinteilige Gliederung des Areals aufgrund der topographischen Gegebenheiten nur schwer praktikabel und für interessierte Gewerbetreibende wenig attraktiv gewesen wäre.

Parallel dazu bekundete ein Betreiber eines Rechenzentrums konkretes Interesse an einer Ansiedlung in dem Gebiet und sicherte sich einen Großteil der vorgesehenen Fläche. Die Realisierung eines Rechenzentrums stellt eine bedeutende Chance für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Mainburg dar. Neben der Erhöhung der lokalen Wertschöpfung wird auch die heimische Wirtschaft gestärkt und zukunftsfähig aufgestellt.

Ein erneuter Aufstellungsbeschluss und eine erneute frühzeitige Beteiligung gem § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB waren nicht erforderlich. Es ist einem Bebauungsplanverfahren immanent, dass der Planentwurf im Laufe des Verfahrens angepasst und geändert wird. Zudem hat sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im Vergleich zum Vorentwurf nicht verändert und auch die vorgesehene Nutzungsart – mit Ausnahme des wegfallenden Mischgebiets – ist im Wesentlichen gleich geblieben.

3. Gleichwohl wird den umweltbezogenen Belangen im Rahmen der Bauleitplanung ein hoher Stellenwert beigemessen. Entsprechende Fachgutachten und Untersuchungen zu Themen wie Artenschutz, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild und Mensch wurden in die Planung einbezogen und sind Bestandteil der öffentlich zugänglichen Unterlagen. Die Ergebnisse dieser umweltfachlichen Bewertungen wurden transparent gemacht und der Öffentlichkeit im Zuge der Beteiligungsverfahren zur Verfügung gestellt, sodass eine umfassende Auseinandersetzung mit den ökologischen Auswirkungen gewährleistet ist. Die Anforderungen des Umwelt- und Naturschutzrechts werden somit beachtet und in den weiteren Planungsprozess integriert.

Sämtliche Gutachten waren Teil der Planung und befanden sich im Anhang der Begründung.

Zum zweiten Behördenlauf wurden die Gutachten entsprechend angepasst.

4. Die Hinweise zur Erschließung des Grundstückes und zur Lage im Raum werden redaktionell in der Begründung angepasst. Die Erschließung erfolgt über die B301.

Auf der Flurnummer 815 der Gemarkung Lindkirchen befindet sich ein Hopfengarten. Dieser wurde in der Planung beachtet.

5. Im Zuge der Überarbeitung des Entwurfsplans fand eine enge Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung der Regierung von Niederbayern statt. Dabei wurde insbesondere auch die Frage des erforderlichen Bedarfsnachweises thematisiert. Die Regierung von Niederbayern hat in diesem Zusammenhang bestätigt, dass durch die vorgenommenen Änderungen im Entwurfsplan – insbesondere im Hinblick auf die angepasste Nutzung und Flächenausweisung – ein förmlicher Nachweis des Bedarfs nicht mehr erforderlich ist.

Dies bedeutet, dass die Planung nunmehr als im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben betrachtet wird, ohne dass ergänzende Unterlagen zum konkreten Bedarf vorgelegt werden müssen. Die Entscheidung der Regierung stützt sich auf die geänderte Ausgestaltung des Plangebietes, die den Anforderungen der Raumordnung sowie den Grundsätzen der sparsamen Flächennutzung genügt. Diese Einschätzung wurde durch die Regierung von Niederbayern ausdrücklich bestätigt und dokumentiert.

Im Rahmen der Standortsuche und der Abwägung möglicher Alternativflächen wurde geprüft, ob bereits vorhandene, vergleichbare Flächen in der näheren Umgebung für das geplante Vorhaben in Frage kommen könnten. Dabei zeigte sich jedoch, dass entsprechende Grundstücke in der erforderlichen Größe zwar theoretisch existieren, in der Praxis jedoch nicht zur Verfügung stehen.

Der Grund dafür liegt darin, dass die betreffenden Flächen im Privateigentum stehen und die jeweiligen Eigentümer trotz mehrfacher Kontaktaufnahme und Gespräche nicht bereit sind, ihre Grundstücke zu veräußern oder zur Verfügung zu stellen. Eine Umsetzung des Vorhabens auf diesen Alternativflächen ist daher aus tatsächlichen Gründen nicht möglich. Die planerische Entscheidung zugunsten des aktuellen Geltungsbereichs basiert somit auch auf der mangelnden Verfügbarkeit geeigneter Alternativstandorte.

Etwa die Hälfte der im bestehenden Geltungsbereich liegenden Flächen befindet sich nicht im Eigentum der Stadt, sondern ist im Besitz privater Eigentümerinnen und Eigentümer. Das bedeutet, dass die Stadt nur über einen Teil der betroffenen Grundstücke unmittelbar verfügen kann. Für die Entwicklung und Umsetzung der Planung ist daher eine enge Zusammenarbeit mit den privaten Grundstückseigentümern erforderlich, insbesondere im Hinblick auf mögliche Veräußerungen, Nutzungsüberlassungen oder städtebaulicher Verträge.

Diese Eigentumsverhältnisse sind bei der weiteren Planung und Durchführung des Vorhabens zu berücksichtigen, da sie Einfluss auf die Realisierbarkeit einzelner Maßnahmen sowie auf den zeitlichen Ablauf der Erschließung und Bebauung haben können.

Im Rahmen eines fachlichen Abstimmungsgesprächs im Landratsamt wurde die geplante Ansiedlung im nördlichen Bereich des Ortsteils Wambach mit den zuständigen Fachbereichen eingehend erörtert. Dabei wurden sowohl raumordnerische, naturschutzfachliche als auch bauplanungsrechtliche Aspekte berücksichtigt.

Im Ergebnis des Gesprächs bestätigten die zuständigen Stellen, dass aus fachlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände gegen die geplante Entwicklung an diesem Standort bestehen. Die Ansiedlung im nördlichen Bereich von Wambach ist somit planungsrechtlich möglich, sofern die weiteren Verfahrensschritte ordnungsgemäß durchgeführt und die geltenden Vorgaben beachtet werden. Die positive Einschätzung durch das Landratsamt stellt damit eine wichtige Grundlage für die weitere Planung und Umsetzung des Vorhabens dar.

Das sogenannte Anbindegebot, das zu den zentralen Grundsätzen der Raumordnung zählt und sicherstellen soll, dass neue Bauflächen in einem funktionalen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsstrukturen stehen, wurde im Rahmen des Planungsverfahrens eingehend geprüft. Zuständig für die Beurteilung der Einhaltung dieses raumordnerischen Grundsatzes ist die Regierung von Niederbayern in ihrer Funktion als höhere Landesplanungsbehörde.

Im Zuge des Verfahrens hat die Regierung von Niederbayern bestätigt, dass das Anbindegebot durch die vorliegende Planung gewahrt wird. Die geplante bauliche Entwicklung steht demnach in einem hinreichenden räumlichen und strukturellen Zusammenhang mit der vorhandenen Siedlungsfläche, sodass eine Zersiedelung vermieden und die Ziele einer geordneten Siedlungsentwicklung erfüllt werden. Damit liegt eine positive landesplanerische Einschätzung der zuständigen Fachstelle vor, die eine wichtige Grundlage für das weitere Verfahren bildet.

6. Der Bebauungsplan setzt unter Ziff. 3) der textlichen Festsetzungen unter Abstandsflächen/Bauweise fest, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Nachdem in der offenen Bauweise gem § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO lediglich Gebäude bis zu einer Länge von höchstens 50 m zulässig sind, wollte die Stadt vorliegend eine abweichende Bauweise festsetzen, bei der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Ziff 3) Satz 2 wird redaktionell wie folgt ergänzt:

Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

#### Zu 7. Unbestimmtheit des Bebauungsplans- und Grünordnungsplans

Der Bebauungsplan ist hinreichend bestimmt, insbesondere war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu vermaßen bzw. die einzelnen Flurnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht quadratmetermäßig anzugeben. Die Bebauungsplanplanzeichnung hat den Maßstab 1:1000, so dass der Geltungsbereich und die entsprechenden Flächen herausgemessen werden können.

Auch aus der Parzellierung der Flächen folgt keine Unbestimmtheit des Plans. Die Parzellen sind lediglich hinweislich in den Bebauungsplan aufgenommen. Es gilt die in der Planzeichnung enthaltene Nutzungsschablone sowie die Festsetzungen zum Maß der Nutzung in Ziff. 2.1.

Parzelle 7 ist mittels sog. „Knödelinie“ in unterschiedliche Baufelder aufgrund unterschiedlich zulässiger Gebäudehöhen unterteilt. Nachdem auf der privaten Grünfläche und dem Regenrückhaltebecken keine Gebäude zulässig sind, ist klar, dass das Baufeld 5 an deren Grenze endet. Gleiches gilt für die übrigen genannten Baufelder. Nachdem die Bebauungsplanzeichnung den Maßstab 1:1000 hat, war eine konkrete Vermaßung der Baufelder nicht erforderlich.

Nachdem die Parzellen 1 bis 4 nur hinweislich in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt sind, brauchte nicht für jede Parzelle eine gesonderte Baugrenze festgesetzt zu werden. Gleiches gilt für die übrigen Parzellen.

Bei der textlichen Festsetzung, dass „in benachbarten Parzellen innerhalb des Gewerbegebiets und Mischgebiets sind.....“ handelt es sich eindeutig um ein redaktionelles Versehen, welches angepasst wird.

Durch die bestehende Topographie und dadurch, dass es sich hier um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dient die Festsetzung dazu, dass zukünftig ansiedelnde Gewerbebetriebe die Möglichkeit haben, das Gelände so zu verändern, dass sich die Gebäude „eingraben“ können. Dies dient dem Landschaftsbild.

Der Bestand-Entwässerungsgraben befindet sich in der Grünfläche entlang der B 301 und ist im Bebauungsplan eingetragen.

Richtig ist, dass es in der Planzeichnung „Baufelder“ und in den textlichen Festsetzungen „Baufenster“ heißt. Dadurch, dass es sich bei dem angegebenen Baufenster um die Unterteilungen bei der Parzelle 7 handelt, ist eindeutig, dass mit „Baufeld“ und „Baufenster“ dasselbe gemeint ist. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden daher redaktionell dergestalt geändert, dass es statt „Baufenster“ „Baufeld“ heißt.

Die geplanten Bäume sind im Bebauungsplan eingetragen.

Der Begriff Waldsaumpflanzung wird im Umweltbericht genauer definiert.

Im Bebauungsplan und in der Begründung zum Bebauungsplan wird redaktionell folgendes zu den Multifunktionsstreifen ergänzt:

Der Multifunktionsstreifen dient der Aufnahme verschiedener technischer und funktionaler Elemente, wie Stellplätze, Begrünung, Müllsammelplätze, Wegeflächen oder anderen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der Bauausführung entsprechend den Erfordernissen der

## Erschließung und Nutzung.

Für das geplante Gewerbegebiet wird auf die Aufstellung eines gesonderten städtebaulichen Entwicklungskonzepts im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verzichtet, da die städtebauliche Zielsetzung, Erschließung und funktionale Einbindung des Gebiets bereits im Rahmen des Bebauungsplans umfassend planerisch umgesetzt und nachvollziehbar begründet werden.

Die Ausweisung der Gewerbeflächen erfolgt in enger Abstimmung mit der parallel laufenden Änderung des Flächennutzungsplans, wodurch die übergeordnete Entwicklungsplanung berücksichtigt ist. In der Stadt Mainburg bestehen derzeit keine vergleichbar großen zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen, sodass mit der Planung ein identifizierter Bedarf gedeckt wird. Die verkehrliche Erschließung des neuen Gewerbegebiets erfolgt über die bestehende Bundesstraße B 301, sodass keine zusätzlichen, komplexen verkehrlichen Erschließungskonzepte erforderlich sind.

Der Bebauungsplan erfüllt in seiner Gesamtheit die Anforderungen an ein städtebauliches Konzept und stellt eine schlüssige Grundlage für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes dar.

Die Entwässerungsthematik wurde mit dem WWA Landshut abgestimmt und für gut empfunden.

Es wurden Berechnungen für die Sicherstellung der Niederschlagswasserbeseitigung erstellt. Ebenso wurde der Einzugsbereich betrachtet und mit dem WWA Landshut abgestimmt.

Die Rückhaltefunktion der geplanten Regenrückhaltebecken ist nachgewiesen, aber nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Diese wurde aber mit dem WWA abgestimmt.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Im Bebauungsplan wurde eine entsprechende Festsetzung nicht getroffen. Die Begründung wird redaktionell angepasst.

Die Ausgleichsflächenberechnung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kelheim abgestimmt. Die Ausgleichsflächen sind gesichert und können erbracht werden. Die Höhenentwicklung wurde im Zuge der Planungshoheit der Gemeinde entsprechend festgesetzt.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Landratsamt wurde bestätigt, dass die sogenannten CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality – Maßnahmen zur dauerhaften ökologischen Funktionssicherung) nicht zwingend vor dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden müssen. Vielmehr ist es aus Sicht der Fachbehörde ausreichend, wenn die Umsetzung dieser Maßnahmen bis spätestens zum tatsächlichen Baubeginn erfolgt.

Voraussetzung dafür ist jedoch, dass im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen wird, der deutlich macht, dass die erforderlichen CEF-Maßnahmen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten auszuführen sind. Damit wird sichergestellt, dass artenschutzrechtliche Anforderungen gemäß § 44 BNatSchG eingehalten und mögliche Beeinträchtigungen geschützter Arten durch geeignete Maßnahmen rechtzeitig kompensiert werden. Die Ergänzung des Hinweises im Bebauungsplan dient somit der rechtlichen Klarstellung und schafft Planungs- sowie Rechtssicherheit für alle Beteiligten.

Vor dem Hintergrund der sich verändernden klimatischen Bedingungen, insbesondere der zunehmenden Hitze- und Trockenperioden, ist eine partielle Verschattung von Flächen nicht grundsätzlich als nachteilig zu bewerten.

Im Gegenteil: In vielen Fällen kann sich eine reduzierte direkte Sonneneinstrahlung sogar positiv auf das Pflanzenwachstum auswirken.

Bei dauerhaft intensiver Sonneneinstrahlung besteht vor allem in den Sommermonaten das Risiko, dass Pflanzen durch Überhitzung oder Austrocknung gestresst werden, was das Wachstum hemmen oder zu Ertragsverlusten führen kann. Eine zeitweise Verschattung – beispielsweise durch bauliche Anlagen, Solarmodule oder gezielte Bepflanzung – kann in solchen Fällen dazu beitragen, die Bodenfeuchtigkeit länger zu erhalten und extreme Temperaturen zu mildern. Dadurch entstehen ausgeglichene mikroklimatische Bedingungen, unter denen viele Pflanzenarten besser gedeihen können.

Insbesondere im Kontext des Klimawandels kann eine intelligente Verschattungsstrategie somit einen Beitrag zu einer resilienteren und nachhaltigeren Flächennutzung leisten.

Rechenzentren sind gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben in einem Gewerbegebiet (GE) grundsätzlich zulässig. Sie stellen typische Anlagen des produzierenden und dienstleistenden Gewerbes dar, da

sie keine wesensfremden oder störenden Nutzungen beinhalten und sich in ihrer Betriebsweise gut in ein reguläres Gewerbegebiet integrieren lassen. Insbesondere aufgrund ihrer emissionsarmen Betriebsweise – vor allem im Vergleich zu klassischen Industrieanlagen – stehen sie im Einklang mit den Anforderungen, die an die Zulässigkeit von Nutzungen in einem GE nach § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) gestellt werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich zudem nicht nur um die Ansiedlung eines einzelnen Unternehmens, sondern um mehrere gewerbliche Betriebe innerhalb des Plangebiets. Das Rechenzentrum ist dabei ein Teil des übergeordneten Nutzungskonzepts. Die planerische Zuordnung dieser Nutzung innerhalb eines Gewerbegebiets ist daher sowohl städtebaulich als auch bauplanungsrechtlich sachgerecht und rechtlich zulässig. Eine gesonderte Ausweisung oder Sondergebietsfestsetzung ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

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

### 3. Bürger 2 (15.04.2025) (BBP)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Mitterleite“ nehme ich als Bürgerin der Stadt Mainburg Stellung wie folgt:

#### 1. Fehlende frühzeitige Beteiligung § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für „GE Mitterleite“

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB erfolgte für das Vorhaben „GE/MI Mitterleite“.

Hierzu war eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des „GE/MI Mitterleite“ erforderlich, um dringend benötigtes Gewerbegebiet für heimische Betriebe zu schaffen.

Zum Vorhaben „GE/MI Mitterleite“ sind diverse Stellungnahmen, u.a. Regierung von Niederbayern, Regionaler Planungsverband, WWA Landshut, Landratsamt Kelheim bei der Stadt Mainburg eingegangen. Diese stehen infolge mangelnder konkreter Begründung insbesondere bzgl. des Bedarfes seitens der Stadt Mainburg der Aufstellung des Bebauungsplanes ablehnend gegenüber. Eine Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Landshut - Straßenbau - fehlt.

Nachdem die Stadt Mainburg festgestellt hat, dass bei den ansässigen Betrieben - entgegen ihrer Begründung für die Aufstellung „GE/MI Mitterleite“- doch kein Bedarf an Gewerbeflächen besteht, fanden weitreichende Umplanungsmaßnahmen statt. Statt Gewerbe- und Mischgebiet wird jetzt nur noch ein Gewerbegebiet planerisch weiterverfolgt. Statt 29 Parzellen für heimische Betriebe, werden jetzt nur noch 7 Parzellen geplant, von denen lediglich 4 „Alibi“-Parzellen mit einer Gesamtfläche von unter 10.000 qm eventuell auch für einheimische Betriebe geplant werden. Die restliche Fläche mit über 15,8 ha (= 22 Fußballfelder) soll für ein Rechenzentrum verwendet werden.

Das ursprüngliche Planungsziel der Stärkung der heimischen Unternehmen wurde verworfen.

Die eigentlich geplante Nutzung „Rechenzentrum“ auf Parzelle 5 bis 7 erfährt man nur aus der schalltechnischen Untersuchung vom 17.01.2025.

Die Begründung des Bebauungsplanes „GE Mitterleite“ lautet auf pauschale zukunftsorientierte und flexible Nutzungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes für eine Vielzahl von Branchen - ohne eine entsprechend notwendige Bedarfskonkretisierung vorzulegen.

Während das „GE/MI Mitterleite“ an das bereits bestehende Gewerbegebiet in Wambach angeschlossen war, fehlt diese Verbindung in „GE Mitterleite“.

Es wird zwar zeichnerisch der Eindruck erweckt, dass eine Verbindung zum bereits bestehenden Gewerbegebiet geschaffen wird. Dieser Weg endet jedoch an der festgesetzten Grünfläche des Gewerbegebietes „GE Wambach“ von 1991.

Es besteht keine Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet in Wambach.

Die Stadt Mainburg hat derart massive Änderungen im „GE Mitterleite“ vorgenommen (u.a. kein Mischgebiet mehr, veränderte Straßenführung ohne Anbindung nach Wambach, 7 Parzellen statt 29 Parzellen, davon nur 4 Parzellen eventuell für heimische Betriebe, Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen), dass eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen ist.

Ohne erneute frühzeitige Beteiligung verfolgt die Stadt Mainburg ihren Plan nun unter dem Projekt „GE Mitterleite“ weiter.

Ein Aufstellungsbeschluss für „GE Mitterleite“ wurde nicht gefasst.

Die Öffentlichkeit sowie insbesondere die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben zu „GE Mitterleite“ keine Stellungnahme abgegeben. Die Planungen zu „GE Mitterleite“ waren nicht bekannt.

Sämtliche veröffentlichten Stellungnahmen beziehen sich auf „GE/MI Mitterleite“.

Das Fehlen eines Aufstellungsbeschlusses sowie Unterlassen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange in beiden Verfahren „GE Mitterleite“ sind formelle Verfahrensfehler.

## 2. Auslegung planerisch überholter Unterlagen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für den Bereich „GE Mitterleite“ jeweils mit Deckblatt 147 werden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach Einschätzung der Stadt Mainburg wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen vorgelegt.

Diese Stellungnahmen betreffen ausschließlich „GE/MI Mitterleite“.

Für „GE Mitterleite“ gibt es mangels Durchführung der frühzeitigen Beteiligung (siehe Punkt 1.) keine Stellungnahmen.

Die von der Stadt Mainburg ausgelegten Unterlagen sind falsch und stellen einen Verfahrensfehler dar.

Laut der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Mitterleite“ wird zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz durch das Büro BL-Consult-Piening die schalltechnische Begutachtung 23-002-11 vom 06.09.2024 Bestandteil der Begründung. Diese Begutachtung wurde nicht veröffentlicht.

Ausgelegt wurde die schalltechnische Untersuchung 23-002-13 vom 17.01.2025.

Die Begründung und die veröffentlichten Unterlagen stimmen nicht überein.

Die Begründung bezieht sich auf die veraltete Untersuchung, die auf „GE/MI Mitterleite“ beruht. Dies ergibt sich aus der schalltechnischen Untersuchung vom 17.01.2025, die besagt, dass für die Version Januar der Lageplan komplett geändert wurde.

Es liegt ein erheblicher Verfahrensfehler vor.

In den Begründungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie des Bebauungs- und Grünordnungsplans jeweils in der Fassung 12.03.2025 wird unter dem Punkt „Schutzgut Mensch“ auf ein Lärm-schutzgutachten (schalltechnische Begutachtung 23-002-09 vom 23.10.2023) Bezug genommen, das Bestandteil der Begründungen ist.

Dieses Gutachten, das auf Grundlage „GE/MI Mitterleite“ beruht, ist durch die Planung „GE Mitterleite“ veraltet und deshalb unbrauchbar.

Das auf „GE/MI Mitterleite“ beruhende Gutachten kann nicht zur Begründung „GE Mitterleite“ herangezogen werden.

Die schalltechnische Begutachtung 23-002-09 vom 23.10.2023 wurde zudem nicht veröffentlicht.

Die Begründungen und ausgelegte Unterlagen widersprechen einander.

Es liegt ein erheblicher Verfahrensfehler vor.



### 3. Unbestimmtheit der aus dem Flächennutzungsplans zu entnehmenden Flächen Fl.Nr. 1340 (TF), 1342/3 (TF), 1343/1, 1339/4, 1346, 1346/2

Laut Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, Deckblatt 147, „GE Mitterleite“ sollen die Fl.Nr. 1340 (TF), 1342/3 (TF), 1343/1, 1339/4, 1346, 1346/2 aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.

Die Angabe der Gemarkung fehlt.

Auch aus dem kleinen Planausschnitt der herauszunehmenden Fläche ist die Gemarkung der Flurnummern nicht erkennbar.

Die herauszunehmenden Flächen sind infolge des aus dem Rechtsstaatsgebot Art. 20 Abs. 3 GG abgeleiteten und in der Bauleitplanung geltenden Bestimmtheitsgebotes eindeutig zu bezeichnen. Die Flächen müssen textlich und zeichnerisch klar zugeordnet werden können.

Die bloße Aufzählung von Flurnummern ohne Angaben der Gemarkung reicht für eine hinreichende Bestimmtheit nicht aus.

Im Gemeindegebiet der Stadt Mainburg kommen zahlreiche Gemarkungen infrage, wie z.B. Lindkirchen, Mainburg, Oberempfenbach, Sandelzhausen, Steinbach, etc.

Eine eindeutige Zuordnung ist weder textlich noch zeichnerisch möglich.

Eine bloße redaktionelle Änderung ist wegen Eingriffs in grundrechtlich geschützte Eigentumsrechte (Art. 14 GG) der von der Entnahme Betroffenen nicht möglich.

Die Unbestimmtheit der zu entnehmenden Flurnummern ist ein erheblicher Fehler, der eine erneute Auslegung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, Deckblatt 147 „GE Mitterleite“ erfordert.

Die rechtmäßige Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist zwingende Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Mitterleite“, da beide Verfahren im Parallelverfahren verfolgt werden.

### 4. Falsche Begründungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Mitterleite“ und Flächennutzungs- und Landschaftsplanes „GE Mitterleite“

Die Begründungen der oben genannten Pläne „GE Mitterleite“ jeweils in der Fassung vom 12.03.2025 führen an, dass das Plangebiet durch die geringe Flächengröße sowie die Lage und Umgebung ohnehin nicht für die Erholungsfunktion geeignet ist.

Die Begründungen sind fehlerhaft.

Bei einem Plangebiet von ca. 16,8 ha liegt keine geringe Flächengröße vor. Die Begriffe „Lage und Umgebung“ begründen für sich nicht, wieso eine Erholungsfunktion ohnehin nicht gegeben ist.

Eine Begründung der fehlenden Erholungsfunktion fehlt.

Die Begründungen oben genannter Pläne „GE Mitterleite“ jeweils in der Fassung vom 12.03.2025 führen im Umweltbericht mehrfach an, dass das Plangebiet südwestlich durch einen Hopfengarten begrenzt wird.

Südwestlich des Plangebietes gibt es keinen Hopfengarten.

Beide Begründungen beruhen auf falschen Angaben.

Es liegt ein Verstoß gegen den Ermittlungsgrundsatz des § 2 Abs. 3 BauGB vor.

Es liegt ein erheblicher Verstoß gemäß § 214 Abs.1 Nr. 1 BauGB vor.

Die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Mitterleite“, dass die südliche Wohnbebauung in einer Entfernung von ca. 230 m von einem Hopfengarten abgeschirmt wird, ist falsch.

Es gibt keinen Hopfengarten südwestlich des Planungsgebietes.

Infolge dessen gibt es auch keine Abschirmung der südlichen Wohnbebauung.

Es wurden keine Untersuchungen durchgeführt, ob und in welcher Intensität die bestehende Wohnbebauung durch das Gewerbegebiet „GE Mitterleite“ beeinträchtigt wird.

Es liegt ein Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB vor. Die Stadt Mainburg hat nicht alle abwägungsrelevanten Belange bei Aufstellung des Bebauungsplans ermittelt.

Der Begriff „Belang“ ist dabei weit auszulegen. Das Interesse der bestehenden südlichen Wohnbebauung an einer ausreichenden Abschirmung stellt einen Belang im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB dar.

Der Verstoß gegen den Ermittlungsgrundsatz stellt einen erheblichen Verstoß gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dar.

Beide Begründungen führen eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro GEVAS Humberg und Partner an. Es fehlt die Angabe des Erstellungsdatums dieser Untersuchung. Es steht zu befürchten, dass die Untersuchung zu „GE/MI Mitterleite“ durchgeführt wurde. Das Ergebnis der Untersuchung ist die Favorisierung einer Linksabbiegespur.

Die veröffentlichte Fortschreibung Verkehrsuntersuchung des Büros GEVAS Humberg und Partner mit Stand Januar 2025 beschreibt jedenfalls „GE/MI Mitterleite“. Im Ergebnis wird jetzt keine separate Linksabbiegespur auf der B 301 unterstellt.

Es liegt ein Widerspruch zwischen den Begründungen und ausgelegten Unterlagen vor.

Dies sind erhebliche Fehler gem. § 214 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Beide Begründungen widersprechen sich bei der Lage des Planungsgebiets.

Nach der Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans schließt das überplante Gewerbegebiet an das bereits bestehende Gewerbegebiet im Norden und Süden des Grundstücks an und ist somit konform mit dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms Bayern zur Vermeidung der Zersiedelung.

Laut Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans schließt das Planungsgebiet im Osten und Süden an bereits bebaute Grundstücke an. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Westen des Geltungsbereichs ist ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Während sich im Flächennutzungs- und Landschaftsplans das Planungsgebiet im Norden und Süden an bereits bestehendes Gewerbegebiet anschließt, befinden sich im Bebauungs- und Grünordnungsplan im Norden landwirtschaftliche Flächen.

Es ist nicht klar, ob im Norden ein Anschluss an Gewerbegebiet besteht oder landwirtschaftliche Flächen anschließen. Die Lagebeschreibungen der Begründungen widersprechen sich in grundlegenden Punkten.

Auch über die Verkehrserschließung des Plangebietes besteht keine Einigkeit.

Die Erschließung erfolgt gemäß der Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes über die B 301 abbiegend auf die Paul-Münsterer-Straße. Laut Bebauungs- und Grünordnungsplan liegt die Zufahrt zum Plangebiet im Süden des Baugebietes. Das Plangebiet wird direkt von der Paul-Münsterer-Straße erschlossen.

Die Angabe der Verkehrserschließung ist in beiden Begründungen fehlerhaft.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich direkt von der Bundesstraße B 301. Weitere Straßen werden nicht benutzt.

Die Zufahrt liegt zudem im Osten des Planungsgebietes und nicht im Süden.

Eine Paul-Münsterer-Straße gibt es nicht in der Nähe des Plangebietes.

Die Stadt Mainburg hat in den Begründungen weder die Lage des Planungsgebietes noch deren Zufahrt hinreichend und widerspruchsfrei ermittelt. Es liegt keine einheitliche Lagebeschreibung in den Begründungen vor. Die Verkehrserschließung ist in den Begründungen falsch.

Es besteht ein Verstoß gegen den Ermittlungsgrundsatz gemäß § 2 Abs. 3 BauGB.

Dieser Verstoß stellt einen erheblichen Fehler dar. Eine nur redaktionelle Änderung ist nicht möglich.

## 5. Verstöße gegen Landesplanungsrecht

In Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale 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).

Die Regierung von Niederbayern hat bereits in ihrer Stellungnahme zu „GE/MI Mitterleite“ eine Ergänzung der Planunterlagen um einen Bedarfsnachweis sowie um eine Auseinandersetzung mit den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen gefordert.

Die Stadt Mainburg hat ihre Planungsunterlagen weder um einen Bedarfsnachweis noch um eine Auseinandersetzung mit den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen ergänzt.

Diese Auseinandersetzung mit den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen erfordert eine detaillierte kritische Beschäftigung mit den bereits dargestellten Gewerbeflächen.

In der vorgelegten Begründung findet sich jedoch nur die unbewiesene pauschale städtische Behauptung, dass bereits ausgewiesene Gewerbeflächen im Stadtgebiet nicht zur Verfügung stehen.

Die Stadt Mainburg legt nicht einmal eine Anfrage bei den Eigentümern der aus dem Flächennutzungsplan zu entnehmenden Flurnummern vor, ob und welche Planungen für ihre Flurnummern existieren. Stattdessen werden private Eigentümer aufgrund von bloßen Vermutungen der Stadt Mainburg vor vollendete Tatsachen gestellt. Wieder einmal schließt die Stadt Mainburg private Eigentümer von einer Baulandentwicklung aus.

Die Auseinandersetzung mit den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen muss auch das Vorgehen der Stadt Mainburg schlüssig begründen, private Eigentümer von Entwicklungsplanungen auszuschließen. Dies ist nicht erfolgt.

Ich erinnere wieder einmal an meinen auch dem Stadtrat bekannten Ausschluss von Entwicklungsgesprächen für die Fl.Nr. 1690/7, 1691 Gem. Steinbach durch die Stadt Mainburg sowie einen weiteren mir bekannten Ausschluss eines privaten Eigentümers im „GE Auhof West“.

Die in der Begründung hervorgehobene Strategie der Schaffung neuer Arbeitsplätze und Ansiedlung neuer Investoren durch das neue Gewerbegebiet im Norden hätte ohne Ausschluss privater Eigentümer auch bereits vor Jahren im Süden Mainburgs erfolgen können. Ich musste meinem im Bereich der regenerativen Energie tätigen Investor damals für den Standort Mainburg absagen. Eine Entwicklung mit Ansiedlung neuer Betriebe und zusätzlicher Arbeitsplätze auf privatem Grund war von der Stadt Mainburg nicht gewünscht.

Ebenso wurde im „GE Auhof West“ ein bereits in Mainburg ansässiger Unternehmer von der Entwicklung ausgeschlossen. Auch hier war eine Baulandentwicklung zur Vergrößerung eines bereits ansässigen Unternehmens auf privatem Grund von der Stadt Mainburg nicht gewünscht. Damit widerspricht sie ihrer eigenen Angabe, heimische Unternehmen durch Ausweisung von Gewerbeflächen stärken zu wollen.

Die Stadt Mainburg entwickelt vorwiegend nur städtische Grundstücke.

In der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan führt die Stadt Mainburg selbst aus, dass ein erheblicher Teil der bereits ausgewiesenen Flächen sich im Privatbesitz und nicht im direkten Einflussbereich der Stadt Mainburg liegt, was die Nutzungsmöglichkeiten einschränke.

Privatbesitz rechtfertigt nicht den Ausschluss der Eigentümer durch die Stadt Mainburg. Die Eigentümerstellung (privat oder städtisch) hat auch keinen Einfluss auf die Nutzungsmöglichkeiten.

Die Flächen im Planungsgebiet „GE Mitterleite“ befinden sich laut Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ebenfalls in privatem Eigentum sowie in öffentlichem Besitz.

Grundvoraussetzung für eine geordnete und städteplanerisch koordinierte Stadtentwicklung ist, private Eigentümer nicht willkürlich von Entwicklungsgesprächen auszuschließen.

Private Eigentümer vorsätzlich von Erschließungen auszuschließen, dann zu behaupten, Gewerbeflächen stünden nicht zur Verfügung, um anschließend städtische Grundstücke zu erschließen, stellt ein rechtsmissbräuchliches Verhalten der Stadt Mainburg dar.

Der Bedarf des neuen Planungsgebietes ist unter Berücksichtigung sämtlicher Gründe schlüssig nachzuweisen.

Auch dass das Planungsgebiet sich über zahlreiche Darstellungen im Landschaftsplan, insbesondere „keine weitere Siedlungsentwicklung“ hinwegsetzt und diese Festsetzungen ersatzlos streicht, wird von der Stadt Mainburg nicht plausibel begründet.

Das Landratsamt Kelheim hat in seiner Stellungnahme vom 14.03.2024 ganz besonders auf diese notwendige Begründung hingewiesen.

In der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans steht nur lapidar, dass die einst festgesetzte Grenze nicht schlüssig ist, da der Ortsteil Axenhofen im Osten der B 301 die Grenze der Bebauung bildet.

Um ihr Planungsgebiet zu verwirklichen leugnet die Stadt Mainburg bewusst, dass es sich bei „Axenhofen“ nicht um einen Ortsteil, sondern um eine „Einöde“ handelt.

Eine Einöde stellt wie der Wortlaut schon besagt eine Einzelsiedlung in Alleinlage dar. Mit der Festsetzung „keine weitere Entwicklung“ soll diese Einzellage der Einöde „Axenhofen“ geschützt werden.

Aber wenn die Stadt Mainburg städtische Grundstücke entwickeln kann, setzt sie sich auch über derartige Festsetzungen im Landschaftsplan ohne plausible Begründung hinweg.

Auch gegen das Anbindegebot des Landesentwicklungsplanes (LEP 3.3 Z) wird von der Stadt Mainburg verstoßen.

Während „GE/MI Mitterleite“ noch an das Gewerbegebiet in Wambach angeschlossen war, fehlt im „GE Mitterleite“ diese Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten vollständig.

Die zeichnerische „Scheinanbindung“ an Wambach endet an der planerisch festgesetzten Grünfläche des bestehenden Gewerbegebiets in Wambach.

Mit der Planung einer Anbindung als Sackgasse auf ein Privatgelände verstößt die Stadt Mainburg gegen ihre eigenen Festsetzungen im Bebauungsplan GE Wambach.

Die Anbindung eines einzigen Privatgrundstückes - noch dazu unter Missachtung der von der Stadt Mainburg selbst erlassenen rechtskräftigen Satzung „GE Wambach“ - ist keine Anbindung im Sinne des LEP. Eine Anbindung im Sinne des LEP erfordert die Anbindung an das öffentliche Wegenetz.

Das Planungsgebiet ist ausschließlich über die B 301 anfahrbar und erschlossen.

Eine Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen besteht nicht.

Entgegen der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans sowie des Flächennutzungs- und Landschaftsplans findet eine vom Landesentwicklungsplan gerade nicht gewollte Zersiedelung statt.

## 6. Fehlendes städtebauliches Konzept

Der Planung fehlt es an jeglichem städtebaulichem Konzept.

Die Entwicklung erfolgt, wie es die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Mitterleite“ wiedergibt, weil die Stadt Zugriff auf die Planflächen Mitterfeld hat.

Wären die Flächen im reinen Privatbesitz, würde die Stadt Mainburg sich wahrscheinlich weiterhin auf die Festsetzung des Landschaftsplanes berufen, die keine weitere Entwicklung des jetzigen Planungsgebietes vorsieht.

Aber da die Stadt Mainburg Zugriff auf die Planungsflächen hat, setzt sie sich über Landesplanungsrecht hinweg und beplant das Gebiet ursprünglich mit Gewerbegebiet und Mischgebiet. Dies wird mit dringend benötigten Gewerbeflächen für heimische Betriebe begründet.

Bei Fortgang der Planungen stellt die Stadt Mainburg fest, dass der Bedarf doch nicht so groß ist wie bei Aufstellung „GE/MI Mitterleite“ als Begründung für die Baulandentwicklung angeführt.

Kurzerhand wird aus dem den Aufstellungsbeschluss begründenden, dringend benötigtem „GE/MI Mitterleite“ verwaltungsintern ein „GE Mitterleite“.

Aus zwei Parzellen in „GE/MI Mitterleite“ entlang der B301 werden jetzt vier kleine Parzellen im „GE Mitterleite“, die eventuell auch heimischen Betrieben zugänglich sind. Selbst dieser Bedarf wird jedoch seitens der Stadt Mainburg nicht nachgewiesen.

Betriebsleiterwohnungen und Häuser, die bei „GE/MI Mitterleite“ explizit von der Stadt Mainburg mit 25 %-Anteil gewünscht waren, werden jetzt explizit ausgeschlossen.

Die Planung widerspricht der Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplans „GE/MI Mitterleite“ mit dem Zweck der Stärkung heimischer Betriebe.

In der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Mitterleite“ wird statt „Stärkung heimischer Betriebe“ nur pauschal eine Zunahme der Nachfrage nach gewerblichen Flächen sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten für eine Vielzahl von Branchen angeführt.

Ein konkreter Bedarf für Mainburg wird nicht nachgewiesen.

Aus der schalltechnischen Untersuchung vom 17.01.2025 (einzige Untersuchung zu „GE Mitterleite“) ergibt sich erstmals, dass die Stadt Mainburg auf den Parzellen 5-7 ein Rechenzentrum vorsieht.

Es geht der Stadt Mainburg nicht um eine dem Bedarf angemessene Entwicklung innerhalb der gesetzlichen Regelungen, sondern nur um die Entwicklung von Grundstücken, auf die die Stadt Mainburg gerade selbst Zugriff hat, und das um jeden Preis.

Um ihr Ziel unter dem Deckmantel der kommunalen Planungshoheit zu erreichen, setzt sie sich über Festsetzungen des Landschaftsplans und sogar Landes- sowie Bundesrecht hinweg.

Gem. Art. 7 Abs. 2 Satz 2 GO ist die Stadt Mainburg an die gesetzlichen Vorschriften gebunden.

Die kommunale Planungshoheit der Stadt Mainburg muss höherrangiges Bundes- und Landesrecht beachten und die Gesetze einhalten.

Auch im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Mainburg, erst im Dezember 2024 vom LRA Kelheim genehmigt, fehlt das Planungsgebiet im Prognosegebiet vollständig.

Die Generalentwässerung ist, umgesetzt durch einen Generalentwässerungsplan, ein wichtiges und zentrales Planungselement einer Gemeinde und liefert einen umfassenden Überblick zum Entwässerungssystem mit allen relevanten Belangen. Insbesondere die Prognose dient dazu, zukünftig anfallende Entwässerung zu prognostizieren und eine Überlastung des Entwässerungssystems zu verhindern.

Die textliche Festsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans besagt lediglich, dass das anfallende Schmutzwasser im Trennsystem, über Sammelleitungen der kommunalen Kläranlage in Mainburg zugeführt werden. Die Kanalleitungen werden entsprechend den DIN-Normen und der örtlichen Gegebenheiten bemessen.

Es ist unklar, was „örtlichen Gegebenheiten“ sind.

Da das Planungsgebiet nicht im GEP enthalten ist, ist auch nicht geklärt, ob die Entwässerungsleitungen zur Kläranlage ausreichend dimensioniert sind, oder ob ein Kollaps des Entwässerungssystems durch die Planung verursacht wird. Eine Untersuchung zur Abwasserbeseitigung „GE Mitterleite“ fehlt.

Zudem ist die für Mainburg geplante Umgehungsstrasse der Bundesstraße B 301, die durch das Planungsgebiet verläuft, plötzlich irrelevant und wird kurzerhand ohne Begründung und Abwägung überplant.

2016 hat sich die Stadt Mainburg unter Beiziehung des MdB Oßner mit aller Vehemenz dafür eingesetzt, dass Mainburg ein vorrangiger Bedarf an einer Ortsumfahrung zugesprochen wird und in den Bundesver-

kehrswegenplan 2030 mit vorrangigem Bedarf aufgenommen wurde.

Sieben Jahre später will die Stadt Mainburg, da sie jetzt Zugriff auf die Flurnummern Mitterleite hat, von der Ortsumfahrung nichts mehr wissen. Die Plantrasse der Ortsumfahrung durchschneidet das Plangebiet Mitterleite.

Die Stadt Mainburg kippt still und leise die Umgehungsstrasse, ohne sich damit beschäftigt zu haben, ob es überhaupt eine andere Möglichkeit einer Umfahrung Mainburgs gibt.

Die 2016 noch unverzichtbaren Vorteile einer Ortsumfahrung, die direkt Einfluss auf das Leben der Mainburger Bevölkerung haben wie z.B. bessere Wohnqualität innerorts durch Verkehrsentslastung, erhöhte Verkehrssicherheit sowie verbesserter Verkehrsfluss, werden da jetzt ein Zugriff der Stadt Mainburg auf das Planungsgebiet Mitterleite besteht ohne jegliche Begründung und Abwägung aufgegeben.

Bei Aufstellung des Bebauungsplans im Mainburger Süden GE „Am Eichfeld“ wurde 2023 noch auf den Verlauf und Bestand der Ortsumgehungsstrasse bestanden.

Wieder einmal stellt die Stadt Mainburg ihre eigenen Erschließungsinteressen über die Interessen ihrer Einwohner.

Erneut einen vordringlichen Bedarf beim Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur auf eine Umgehungsstrasse anzumelden, wird nicht mehr möglich sein, da die Stadt Mainburg die bereits vorgesehene Umgehungsstrasse für die Umsetzung eines Gewerbegebiets bewusst aufgegeben hat.

Auch dies belegt, dass es der Stadt Mainburg nicht um eine geordnete städteplanerische Entwicklung zum Wohle Mainburgs geht, sondern um eine vorrangige Vermarktung ihrer kommunalen Grundstücke.

#### 7. Unbestimmtheit des Bebauungsplans- und Grünordnungsplans „GE Mitterleite“

Die Planaussagen müssen eindeutig, verständlich und klar sein. Dies gebietet der Bestimmtheitsgrundsatz, der sich aus dem Rechtsstaatsgebot (Art.20 Abs.3 GG) ableitet. Unklarheiten und Missverständnisse sowie nicht eindeutige Festsetzungen führen zur Unwirksamkeit dieser Festsetzungen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Mitterleite“ ist sowohl zeichnerisch als auch textlich nicht eindeutig und klar bestimmt.

Zunächst ist der Umgriff des Bebauungsplans nicht hinreichend bestimmt.

In der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans werden Teilflächen der Fl.Nr. 731, 730, 729, 735/2, 1365 und 728 Gem. Lindkirchen in den Bebauungsplan einbezogen. Welche Teilflächen einbezogen werden, geht aus der Begründung nicht hervor. Auch die zeichnerische Festsetzung lässt bei einem Maßstab von 1:1000 den Umgriff nur erahnen. Insbesondere bei dem Regenrückhaltebecken auf Fl.Nr. 728 Gem. Lindkirchen westlich der B 301 fehlt unter anderem eine Vermaßung der einbezogenen Fläche. Die einbezogene Teilfläche ist unbestimmt und nicht klar.

Ebenso unklar ist der Umgriff auf Fl.Nr. 742 Gem. Lindkirchen. Der angrenzende Wald ist keine eigenständige Flurnummer. Mit Fällung des Baumbestandes wird der Umgriff des Plangebietes verändert.

Insgesamt fehlen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Maßangaben. Insbesondere bei den Baugrenzen, privaten Grünflächen, sämtlichen Regenrückhaltebecken, Baufeldern, Multifunktionsfläche sowie der öffentlichen Verkehrsfläche fehlt die Vermaßung. Es ist nicht klar erkennbar, wie groß diese Flächen sein sollen.

Sowohl das Plangebiet als auch die Flächenbilanz der einzelnen Flurnummern enthält keine Angaben in qm.

Die Planung beruht auf einem veralteten Planstand.

Laut textlicher Festsetzung ist nur eine Teilfläche des von Ost nach West verlaufenden Weges Fl.Nr. 731 Gem. Lindkirchen Teil des Bebauungsplans. Die zeichnerische Festsetzung umfasst jedoch die vollständige Fl.Nr. 731 Gem. Lindkirchen.

Zusätzlich ist auch Fl.Nr. 731/4 Gem. Lindkirchen mit „GE Mitterleite“ überplant. Diese Flurnummer findet sich jedoch weder in der Begründung noch in den planerischen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wieder.

Der Umgriff des Planungsgebietes ist nicht eindeutig und klar bestimmt.

Die Baufelder sind nicht eindeutig abgegrenzt. Beispielhaft führe ich Parzelle 7 Baufeld 5 östliches Ende an. Das Baufeld 5 endet laut planerischer Festsetzung vor der privaten Grünfläche am Regenrückhaltebecken. Es ist nicht klar, welchem Baufeld die private Grünfläche sowie das Regenrückhaltebecken zugeordnet ist.

Ähnlich gelagerte Unklarheiten bestehen auch bei Parzelle 7 Baufeld 1, Baufeld 2, Baufeld 5, Baufeld 7 und Baufeld 8.

Unbestimmt ist die Zuordnung zudem, da die Baufelder weder vermaßt sind noch qm-Angaben enthalten. Eine konkrete Zuordnung ist aber erforderlich, da für jedes Baufeld eigene Wandhöhen festgesetzt wurden.

Die Parzellen 1 bis 4 sind nicht eindeutig bestimmt. Es fehlen eindeutig zuordenbare Angaben zu Nutzungsart, GRZ, GFZ, Dachneigung sowie Dachform.

Die Baugrenzen im Planungsgebiet sind ebenfalls nicht klar und eindeutig bestimmt.

Jeder Parzelle müssen eigene Baugrenzen zugeordnet werden.

Die Parzellen 1 bis 4 haben eine gemeinsame auf allen vier Parzellen umlaufende Baugrenze. Den einzelnen Parzellen ist keine Baugrenze zugeordnet.

Nach den festgesetzten Baugrenzen gibt es nur eine anstatt vier Parzellen. Dies widerspricht der zeichnerischen Festsetzung von vier Parzellen.

Die Parzellen 5, 6 und 7 haben ebenfalls nur eine gemeinsame umlaufende Baugrenze mit der Folge, dass es nicht drei Parzellen, sondern nur eine Parzelle mit mehreren Baufeldern gibt.

Die Angabe der drei Parzellen 5, 6 und 7 widerspricht den Festsetzungen der Baugrenze und ist nicht klar bestimmt.

Die schalltechnische Untersuchung, bestätigt, dass die Parzellen 5-7 für ein Rechenzentrum vorgesehen sind und tatsächlich nur eine Parzelle entstehen soll.

Die textlichen Festsetzungen besagen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen auf das notwendige Maß zu beschränken sind.

Das „notwendige Maß“ ist unbestimmt sowie nicht nachprüfbar, sondern unterliegt der individuellen persönlichen Einschätzung.

Die textliche „Festsetzung „In benachbarten Parzellen innerhalb des Gewerbegebiets und Mischgebiets sind...“ ist unklar. Laut Planung soll nur ein Gewerbegebiet entstehen.

Laut den zeichnerischen Festsetzungen gibt es im Planungsgebiet einen Bestand- Entwässerungsgraben. Dieser ist im Planungsgebiet jedoch nicht eingezeichnet.

Es ist fraglich, ob infolge des fehlenden Bestand—Entwässerungsgrabens die Niederschlagswasserbeseitigung gesichert ist.

Laut zeichnerischer Festsetzung gibt es im Planungsgebiet Bäume Unterbewuchs Schotterrassen / öffentliches Grün. Diese Flächen sind im Bebauungsplan „GE Mitterleite“ nicht eingezeichnet.

Die zeichnerische Festsetzung zeigt eine Waldaumpflanzung. Der Begriff „Waldaumpflanzung“ ist unklar und unbestimmt.

Während die textliche Festsetzung „Baufenster“ anführt, gibt es in der zeichnerischen Festsetzung nur „Baufelder“. Es ist nicht klar, was Baufenster und Baufeld ist.

Laut zeichnerischer Festsetzung ist entlang der Parzellen 1 bis 4 ein Multifunktionsstreifen vorgesehen.

Die BauNVO kennt diesen Begriff nicht. Der verwendete Terminus „Multifunktionsfläche“ ist unklar.

Das Straßenbegleitgrün besteht zeichnerisch lediglich aus einzelnen Solitärbäumen. Ein durchgängiges Begleitgrün entlang der Straße liegt gerade nicht vor. Der Begriff „Straßenbegleitgrün“ ist nicht klar. Die Vermaßung der Flächen der Solitärbäume fehlt ebenfalls.

Der bisherige öffentliche Geh- und Radweg entlang der B301 ist als best. Nebengebäude festgesetzt. Dies ist unklar, zumal die Fläche innerhalb der Anbauverbotszone der B301 liegt.

Die zeichnerische Festsetzung des Geh- und Radweges als best. Nebengebäude widerspricht der Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nach dem der entlang der B 301 verlaufende Abens-Radweg nicht beeinträchtigt wird.

Der Bebauungsplan verstößt in vielfacher Hinsicht gegen das Bestimmtheitsgebot. Eine nur redaktionelle Änderung ist nicht ausreichend, da grundrechtlich geschützte Eigentumsrechte (Art. 14 GG) berührt werden.

Die inhaltlich notwendigen Konkretisierungen sind als Änderungen des Planentwurfes zu bewerten, die einer wiederholten Auslegung bedürfen.

#### 8. Unzureichende Festsetzung der Bauweise

Gem. § 22 Abs. 1 Bau NVO kann im Bebauungsplan die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

Eine von Abs. 1 abweichende Bauweise kann gem. § 22 Abs. 4 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Laut textlicher Festsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Mitterleite“ sind im Plangebiet Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die Festsetzung ist eine Abweichung von § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es wird jedoch lediglich die Abweichung geregelt ohne Bezugnahme auf die Bauweise, von der die Abweichung erfolgt. Die Festsetzung ist unvollständig.

#### 9. Oberflächenwasser-/Niederschlagswasserentsorgung

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 11.03.2024 noch zu „GE/MI Mitterleite“ fordert eine eindeutige (sowohl in der Satzung, der Planzeichnung und der Begründung einheitliche) Erschließungskonzeption. Hierzu ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Anstatt der vom WWA Landshut geforderten eindeutigen Erschließungskonzeption beharrt die Stadt Mainburg in der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans - unter Missachtung der Anforderung des WWA Landshut - darauf, „mit Absprache des Wasserwirtschaftsamtes zu entscheiden wie das Niederschlagswasser beseitigt wird“.

Die vom WWA Landshut geforderte eindeutige Erschließungskonzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Stadt Mainburg nicht erstellt. Auch Sickertests wurden nicht durchgeführt.

Stattdessen wird in der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Mitterleite“ sowie der Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, Deckblatt 147, „GE Mitterleite“ die pauschale Möglichkeit der Zuleitung in einen natürlichen Vorfluter bzw. Versickerung vor Ort auf geeigneten Flächen von der Stadt Mainburg genannt. Um die endgültige Lösung werde sich vor dem Bauakt gekümmert.

In der gegebenen anspruchsvollen Planungssituation reicht es nicht aus, mögliche Lösungen einem späteren Genehmigungsverfahren vorzubehalten. Es ist - wie auch vom WWA Landshut bereits im Jahr 2023 gefordert - eine schlüssige Erschließungskonzeption von der Stadt Mainburg zu erstellen.

Die Klärung des Niederschlagswasserbeseitigung im Zuge des Bauvorhabens wird zudem von der Stadt Mainburg damit begründet, dass durch das geplante Vorhaben keine neu versiegelten Flächen hinzu-



kommen.

Allein diese Aussage beweist, dass die Stadt Mainburg sich nicht ernsthaft mit der Niederschlagswasserbeseitigung beschäftigt hat.

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 16,8 ha wurde laut Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Es findet eine Neuversiegelung von ca. 16,8 ha Fläche statt. Zu behaupten, dass durch das geplante Vorhaben keine neu versiegelten Flächen hinzukommen, stellt eine bewusste Täuschung durch die Stadt Mainburg dar.

Der Stadt Mainburg ist spätestens seit dem Bodengutachten vom 24.05.2023 für „GE/MI Mitterleite“ bekannt, dass die Planfläche sowohl in Hinblick auf Oberflächenwasser infolge der steilen Hanglage als auch aufgrund der Grundwasser- und Schichtenwasserproblematik entwässerungstechnisch höchst anspruchsvoll ist.

Eine Versickerung ist laut Bodengutachten für „GE/MI Mitterleite“ vom 24.05.2023 größtenteils nicht praktikabel.

Selbst die in Teilbereichen anstehenden durchlässigen Kies- und Sandschichten sind in bindige Schichten mit sehr geringer Versickerungsfähigkeit eingelagert, bei denen nach einer Wassersättigung des Porenraumes keine weitere Versickerung möglich ist. Ein Bodengutachten für „GE Mitterleite“ liegt nicht vor.

Dennoch beruht die Begründung der Stadt Mainburg weiterhin unverändert auf der nachgewiesenen nicht praktikablen Versickerung.

Es ist zudem nicht klar, welchem natürlichen Vorfluter das Niederschlagswasser zugeführt werden soll. Zu einem natürlichen Vorfluter zählen offene Fließgewässer, die Wasser aus anderen Gewässern, Grundwasserkörpern oder Abfluss-Systemen aufnehmen und ableiten.

Laut den Begründungen liegt das Baugebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Ein natürlicher Vorfluter ist demzufolge am Planungsgebiet nicht vorhanden.

Zudem sind laut Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans vier Regenrückhaltebecken geplant, von denen zwei der vier Becken zum Abhalten des Niederschlagswassers der westlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs dienen. Eine Konkretisierung fehlt auch hier.

Berechnungen, ob vier Regenrückhaltebecken für die Aufnahme des Niederschlagswassers ausreichend sind, liegen nicht vor.

Verbindungen sowie Anschlussmöglichkeiten der Regenrückhaltebecken an einen natürlichen Vorfluter sind nicht vorhanden.

Es besteht die Gefahr, dass bei Regenereignissen die Regenrückhaltebecken infolge fehlender Versickerungsfähigkeit sowie mangels Anschluss an einen natürlichen Vorfluter überlaufen und die angrenzenden Flächen überflutet werden.

Die Rückhalte-Funktion sämtlicher Regenrückhaltebecken ist nicht nachgewiesen.

Ebenso fehlen Gutachten, dass die zwei im Westen geplanten Regenrückhaltebecken überhaupt geeignet sind, das Regenwasser der Grundstücke außerhalb des Planungsgebietes vollständig aufzunehmen. Infolge der Hanglage kommt es hier regelmäßig bei Regenereignissen zu Sturzbächen.

Das ausgelegte Bodengutachten Regenrückhaltebecken vom 03.09.2024 ist veraltet. Es beruht auf dem Planungsstand „GE/MI Mitterleite“, in dem ein Regenrückhaltebecken östlich der B301 vorgesehen ist.

Bei „GE Mitterleite“ liegt eines der vier Regenrückhaltebecken westlich der B 301. Ein östlich der B 301 gelegenes Regenrückhaltebecken existiert nicht.

Das Bodengutachten Regenrückhaltebecken vom 03.09.2024 ist somit infolge der Planungsänderung ungültig.

Ein Bodengutachten Regenrückhaltebecken westlich der B 301 liegt nicht vor.

Zwar hat das Bodengutachten Regenrückhaltebecken vom 03.09.2024 die Empfehlung enthalten, das Becken weiter westlich zu planen.

Im Vorfeld müssten aber die Auswirkungen einer Versickerung insbesondere auf die Bundesstraße und die Bebauung (Anwesen Axenhofen) näher untersucht werden.

Diese Untersuchungen haben seitens der Stadt Mainburg nicht stattgefunden.

Es wurde nicht einmal geprüft, ob eine Versickerung an der westlichen Stelle der Bundesstraße B 301 überhaupt möglich ist.

Auch Auswirkungen einer evtl. Versickerung auf die Bundesstraße B301 und die Einöde Axenhofen sind ungeklärt.

Bei den drei westlichen Regenrückhaltebecken stellt sich die Frage der notwendigen Pflegezufahrt. Das Planungsgebiet wird - wie textlich festgesetzt - außerhalb der Baugrenzen sowie der privaten Grünflächen eingezäunt. Eine notwendige Pflegezufahrt zu den Regenrückhaltebecken ist somit weder von Fl.Nr. 729 noch Fl.Nr. 737/1 Gem. Lindkirchen möglich. Zufahrten zu den Regenrückhaltebecken müssen somit jetzt planerisch festgelegt werden. Diese sind jedoch in der Planung nicht enthalten.

Ein laut „Darstellungen als Festsetzung“ bestehender Entwässerungsgraben fehlt in der zeichnerischen Festsetzung. Seine Lage ist unbekannt.

Dass die Stadt Mainburg überhaupt keine eindeutige Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet hat, zeigt sich auch in den textlichen Festsetzungen, die im Widerspruch zu denen der Begründungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Mitterleite“ sowie des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes „GE Mitterleite“ stehen.

Die textlichen Festsetzungen besagen:

Das Niederschlagswasser wird durch verschiedene Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt Richtung Westen zur Abens geleitet werden. Im Westen sind Regenrückhaltebecken zu errichten um das Niederschlagswasser des Einzugsbereiches abzufangen. Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter umgeleitet werden. Die Eigentümer der Bauparzellen müssen das Niederschlagswasser eigenständig zurückhalten.

Abgesehen davon, dass die rund 400 m entfernte Abens östlich des Planungsgebietes und nicht wie festgesetzt westlich gelegen ist, ist die textliche Festsetzung wieder in vielerlei Hinsicht unbestimmt.

Es ist unklar, was „verschiedene Regenrückhaltebecken“ meint. Es können hiermit sowohl in der Anzahl, der Ausführung sowie an sich unterschiedliche Regenrückhaltebecken gemeint sein.

Entgegen den Begründungen müssen laut textlicher Festsetzung die Eigentümer der Bauparzellen das Niederschlagswasser eigenständig zurückhalten. Hierbei ist unklar, wie diese eigenständige Rückhaltung erfolgen soll.

Die eigenständige Rückhaltung des Niederschlagswassers widerspricht erneut der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans, wonach mit Absprache des Wasserwirtschaftsamtes entschieden wird, wie das Niederschlagswasser beseitigt wird.

Es ist unklar, welchen Zweck die Regenrückhaltebecken haben, wenn die Parzelleneigentümer eigenständig für die Rückhaltung des Niederschlagswassers zuständig sind.

Anstatt eine eigenständige Entwässerungskonzeption zu entwickeln, wälzt die Stadt Mainburg diesen Punkt auf das WWA Landshut sowie die Eigentümer der Bauparzellen ab. Es ist weder Aufgabe der Eigentümer noch des WWA Landshut Entwässerungskonzeptionen zu erarbeiten.

Es ist Aufgabe der Stadt Mainburg in ihrer Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zu erarbeiten, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen (VGH München vom 15.03.2022 — 15 N21 .1422). Das WWA Landshut steht der Stadt Mainburg lediglich beratend zur Seite.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind nicht einheitlich und widersprechen sich in erheblichen Punkten.

Eine Erschließungskonzeption -wie vom WWA Landshut bereits im März 2024 gefordert- wurde nicht erstellt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist weiterhin. ungeklärt.

#### 10. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Die textliche und zeichnerische Festsetzung zu Garagen, Nebengebäuden und Stellplätzen entspricht nicht der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Nach der Begründung sind Garagen, Nebengebäude und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen und den festgesetzten Flächen zulässig.

Flächen für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind zeichnerisch nicht festgelegt.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können zwar Flächen für Nebengebäude, Garagen und Stellplätze festgesetzt werden. Die Norm ermöglicht jedoch nicht die Zulässigkeit dieser Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan. Nach § 23 Abs. 5 BauNVO kann die Bauaufsichtsbehörde Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulassen.

Nach der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind Garagen, Nebengebäude und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dadurch, dass die Stadt Mainburg Garagen, Nebengebäude und Stellplätze außerhalb der Baugrenze für zulässig erklärt, überschreitet die Stadt Mainburg ihre Kompetenzen. Die Zulassung von Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche muss in der Endentscheidung der Bauaufsichtsbehörde vorbehalten bleiben.

#### 11. Ausgleichsflächen

Die ausgelegte Ausgleichflächenberechnung in der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Mitterleite“ beruht auf der veralteten Planung „GE/MI Mitterleite“. Infolge weitreichender Umlanungen durch die Stadt Mainburg hat die Berechnung ihre Gültigkeit verloren.

Die Ausgleichsflächenberechnung muss auf Grundlage des aktuellen Planentwurfs „GE Mitterleite“ erfolgen.

Für „GE Mitterleite“ liegt keine Ausgleichsflächenberechnung vor.

Diese ist zwingender Bestandteil des Umweltberichtes. Der Umweltbericht ist somit unvollständig.

Vorsorglich wird ausgeführt, dass die Planung der Ausgleichsflächen „GE/MI Mitterleite“ fehlerhaft ist.

Der Ausgleich wird auf Fl.Nr. 682 Gem. Enzelhausen und Fl.Nr. 750 Gern. Lindkirchen erbracht.

Die Ausgleichsfläche in der Gemarkung Enzelhausen liegt außerhalb des Stadtgebietes. Dies ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der bauplanerischen Mitwirkung der Nachbargemeinde.

Die Maßnahmen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Nachbargemeinde vereinbar sein, da durch die Festlegung der Ausgleichsfläche die Stadt Mainburg in die kommunale Planungshoheit der Gemeinde Rudelzhausen eingreift.

Die Beteiligung der Gemeinde Rudelzhausen wurde nicht durchgeführt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht nachgewiesen.

Die Stellungnahme des LRA Freising ist nicht ausreichend, da diese nur die naturschutzfachliche und nicht die planerische Seite bewertet.

Fl.Nr. 682 Gem. Enzelhausen kann ohne Beteiligung der Gemeinde Rudelzhausen nicht als Ausgleichsfläche herangezogen werden.

Die veraltete Ausgleichsflächenberechnung kommt zum Ergebnis eines erforderlichen Flächenbedarf von 37.319 qm auf Fl.Nr. 682 Gem. Enzelhausen.

Fl.Nr. 682 Gem. Einzelhausen hat eine Gesamtfläche von 37.319 qm. Von dieser Gesamtfläche sind jedoch 1.357 qm Waldfläche abzuziehen, da diese nicht als Ausgleichsfläche herangezogen werden kann.

Anstatt der benötigten 37.319 qm Ausgleichsfläche stehen somit nach Abzug der Waldfläche nur 35.962 qm auf Fl.Nr. 682 Gem. Einzelhausen als Ausgleichsfläche zur Verfügung. 1.357 qm Ausgleichsfläche sind zu wenig nachgewiesen.

Bei Ausgleichsfläche Fl.Nr. 750 Gem. Lindkirchen fehlt die textliche Festsetzung, dass die CEF - Maßnahme für Feldlerche und Wiesenschafstelze einen Flächenausgleich von 5.000 qm erfordert. Auch zeichnerisch ist das CEF-Maßnahmen-Gebiet nicht gekennzeichnet.

Die notwendige Ausgleichsflächenberechnung für „GE Mitterleite“ liegt nicht vor.

## 12. Landschaftlich verträgliche Höhenentwicklung

Die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans gibt an, dass mithilfe der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe eine Deckelung der Höhen in Bezug auf NHN vorgenommen wird, um eine landschaftlich verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu gewährleisten.

Im Plangebiet sind max. Gebäudehöhen zwischen 431 m ü. NHN talseits entlang der B 301 und 461 m ü. NHN bergseits zulässig.

Die Differenz der Gebäudehöhen beträgt 30 m.

Talseits (Parzellen 1 bis 4) sind bezugnehmend auf das natürliche Geländenniveau Wandhöhen von 16 m möglich.

Bergseits (Parzellen 7 Baufeld 6, 7 und 8) sind dagegen Wandhöhen von 26 m machbar.

Die höchsten Gebäude befinden sich an höchster Stelle des Plangebiets.

Im südlich angrenzenden Gewerbegebiet in Wambach liegt die Wandhöhe dagegen bei nur 9 m. Westlich und nördlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Wandhöhen von 26 m an höchster Stelle des Plangebietes verändern das Landschaftsbild nachhaltig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten.

Die Hallertau ist überregional für ihre Hügellandschaft und ihre Hopfengärten bekannt.

Gerade diese das Landschaftsbild prägende Hügellandschaft wird durch die Planung gestört. An höchster Stelle des Plangebietes werden Gebäude mit Wandhöhen von 26 m Höhe errichtet, die weithin in der Umgebung zu sehen sind. Der bisher die Landschaft prägende Blick von Mainburg Richtung des auf einem Hügel liegenden, denkmalgeschützten „Mariendoms der Hallertau“ Mariä Lichtmess in Lindkirchen wird verbaut.

Der Sprung der Wandhöhen von 9 m (GE Wambach) auf 26 m (GE Mitterleite) - das sind 17 m - entspricht zudem nicht einer städtebaulich geordneten gewerbegebietstypischen Höhenentwicklung. Zumal westlich und nördlich an das Planungsgebiet landwirtschaftliche Flächen angrenzen.

Eine landschaftlich verträgliche Höhenentwicklung ist nicht gegeben. Das bisherige Landschaftsbild wird nachhaltig zerstört.

## 13. Verschattung westlich und nördlich angrenzender landwirtschaftlicher Flächen

Nachdem die Sonne in Mainburg nicht im Zenit steht, ist bei einer Wandhöhe von bis zu 26 m mit einer massiven Verschattung der westlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen.

Für die nördlich angrenzende Nutzung als Ackerflächen ist eine ausreichende Belichtung erforderlich. Eine Verschattung führt zu landwirtschaftlichen Ertragseinbußen.

Die Stadt Mainburg hat sich mit der Verschattungsproblematik angrenzender landwirtschaftlicher Flächen nicht beschäftigt. Sie verstößt gegen das aus § 242 BGB abgeleitete Rücksichtnahmegebot. Dieser Grundsatz verpflichtet zur Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen anderer.

Die Interessen der angrenzenden Landwirtschaft wurden nicht ermittelt.  
Es liegt ein Verstoß gegen den Ermittlungsgrundsatz des § 2 Abs. 3 BauGB vor.  
Dieser Verstoß begründet einen erheblichen Fehler gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

#### 14.Rechenzentrum auf Grundlage des Bebauungsplanes „GE Mitterleite“ nicht betreibbar

Rechenzentren werden meist in Sondergebieten mit Zweckbestimmung „Rechenzentrum“ errichtet. Insbesondere bei Rechenzentren des Freistaates Bayern wird diese Möglichkeit gewählt.

Mainburg hat sich für den planerisch anspruchsvollen Weg der Festsetzung eines Rechenzentrums im Gewerbegebiet entschieden.

Dies ist grundsätzlich möglich.

Laut Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans bietet das Gewerbegebiet im Norden die Möglichkeit für eine Vielzahl von Branchen sich anzusiedeln. Die Flächen sind auf die Bedürfnisse moderner, flexibler Gewerbeeinheiten ausgelegt, die unterschiedlichen Anforderungen gerecht werden. Diese Vielseitigkeit ist entscheidend, um Unternehmen aus verschiedenen Bereichen anzuziehen und den Bedarf an Arbeitsplätzen in der Region zu decken.

Statt einer Vielzahl von Branchen soll jedoch bis auf 4 kleine Gewerbeeinheiten ein einziges Rechenzentrum angesiedelt werden. Diese tatsächliche Nutzungsabsicht widerspricht der Begründung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Mitterleite“ ermöglicht den Bau von Gebäuden, in denen Serverräume und Büroräume des Rechenzentrums untergebracht werden können.

Es sind weder zeichnerisch noch textlich Festsetzungen im Bebauungsplan „GE Mitterleite“ dargestellt, die auch den Betrieb eines Rechenzentrums ermöglichen.

Im Wesentlichen besteht ein Rechenzentrum aus einer Vielzahl von Nebenanlagen wie z.B. Transformatoren, Umspannwerke, Elektrolyseur, Netzersatzanlagen, Kältemaschinen, Regelungstechnik, Umluftklimageräte, Löschwassersanlagen.

Während es bei einer Festsetzung im Sondergebiet ausreicht, die Nebenanlagen entsprechend zu benennen und anzuführen, müssen diese bei einer Festsetzung im Gewerbegebiet detailliert aufgeführt und die Lage im Plan gekennzeichnet werden.

Die Festsetzung von Nebenanlagen fehlen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Mitterleite“ - abgesehen von der Festsetzung auf bisherigem Geh- und Radweg - vollständig.

Ein Rechenzentrum benötigt zum Betrieb weitere Komponenten außer Server- und Büroräumen.

Ein Rechenzentrum hat einen immensen Energieverbrauch. Ein Rechenzentrum dieser Größe dürfte sich dabei im zwei- bis dreistelligen Megawattbereich / Jahr bewegen. Ein durchschnittliches Stromkabel für Gewerbegebiete reicht zur Bedarfsdeckung nicht aus.

Während im Mainburger Süden wenigstens eine Hochspannungsleitungstrasse verläuft, ist der Mainburger Norden diesbezüglich völlig unbelastet.

Soll der Energiebedarf über einen Elektrolyseur oder Windkraft gedeckt werden, braucht dies entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Energieversorgung des „GE Mitterleite“, insbesondere des Rechenzentrums, ist nicht geklärt.

Der Betrieb eines Rechenzentrums auf Grundlage des Bebauungsplans „GE Mitterleite“ ist infolge fehlender Festsetzungen für Nebenanlagen, die für den Betrieb zwingend erforderlich sind, nicht möglich.

Die Errichtung eines Rechenzentrums ohne Betriebsmöglichkeit verstößt wiederum gegen das Gebot des Flächensparens im (LEP 3.1). Der Bau eines nicht betreibbaren Rechenzentrums ist unnötig.

Sollte die Stadt Mainburg sich jetzt abermals umentscheiden und eine Umsetzung des Rechenzentrums im Wege eines Sondergebietes weiterverfolgen, ist die Entnahme von Gewerbegebiet durch Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nicht notwendig.

#### 15. Vorwegnahme des Ergebnisses des Planungsverfahrens

Der öffentliche Feld- und Waldweg Fl.Nr. 731 Gem. Lindkirchen wurde bereits am 12.03.2025 mit der Begründung Überplanung durch Bebauungsplan „GE/MI Mitterleite“ eingezogen.

Zum Zeitpunkt des Vollzuges des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes war der Bebauungsplan „GE/MI Mitterleite“ bereits veraltet und verwaltungsintern durch „GE Mitterleite“ ersetzt.

Abgesehen vom erfolgten fehlerhaften Vollzug der Einziehung des Weges legt die Stadt Mainburg durch ihre verfrühte Wegeeinzahlung zu einem Zeitpunkt, in dem noch nicht einmal eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu „GE Mitterleite“ stattgefunden hat, offen dar, dass sie „GE Mitterleite“ auch unter Verstoß gegen Landes- und Bundesrecht festsetzen wird.

Diese Vorwegnahme des Planungsergebnisses bestätigt die Stadt Mainburg zudem dadurch, dass sie in der Bauausschusssitzung vom 08.04.2025 - noch vor dem Ende der Auslegungsfrist zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB - bereits die Straßenbenennung im Planungsgebiet „GE Mitterleite“ vorgenommen hat.

Eventuell erforderliche Umplanungen des „GE Mitterleite“, z.B. wegen des rechtswidrigen Anschlusses eines Privatgrundstückes im Gewerbegebiet Wambach an das „GE Mitterleite“, werden von der Stadt Mainburg im Vorfeld ausgeschlossen.

Zudem wurde bereits eine Bauvoranfrage „Rechenzentrum“ gestellt, obwohl weder ein Aufstellungsbeschluss für „GE Mitterleite“ vorliegt noch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde, die endgültige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nicht abgeschlossen ist und die Planung aus den dargelegten Gründen keine Auslegungsreife hat.

Die Stadt kann die Festsetzung des Gewerbegebietes trotz erheblicher Verstöße gegen Bundes-, Landesrecht sowie ihrer eigenen Satzung „GE Wambach“ nicht abwarten.

#### Ergebnis:

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Mitterleite“ im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes jeweils mit Deckblatt 147 für den Bereich „GE Mitterleite“ erweckt den Anschein einer kommunalpolitischen Farce, in der das Ergebnis der Aufstellung des Bebauungsplans „GE Mitterleite“ bereits ohne Durchführung des im Baugesetzbuch normierten rechtsstaatlich geordneten Planungsverfahrens feststeht.

Statt Aufstellungsbeschluss, frühzeitiger und endgültiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und eines erforderlichen Abwägungsprozesses vor Beschlussfassung über den Bebauungsplan schafft die Stadt Mainburg durch Auslassen von Planungsschritten sowie die verfrühte Entwidmung von Wegen und Straßenneubenennung Tatsachen, die keinen Zweifel daran lassen, dass das Ergebnis des Verfahrens für sie bereits feststeht.

Abwägungsrelevante Belange werden nicht ermittelt. Eine Abwägung findet nicht statt.

Einheitliche Erschließungskonzeptionen werden nicht erarbeitet.

Die Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, Deckblatt Nr. 147 „GE Mitterleite“ widerspricht der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Mitterleite“ in wesentlichen Punkten.

Die zum Betrieb des Rechenzentrums notwendige Energieversorgung, die unter Umständen einer eigenen Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf, ist nicht geklärt.

Die Planung ist in sich in ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Begründungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans „GE Mitterleite“ sowie des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Mitterleite“ nicht schlüssig. Es liegen Widersprüche in wesentlichen Punkten vor.

Die Planung hat insgesamt keine Auslegungsreife.

Weder der Flächennutzungs- und Landschaftsplan jeweils mit Deckblatt 147 für den Bereich „GE Mitterleite“ noch der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Mitterleite“ kann nach alledem rechtssicher erlassen werden.

Das Bebauungsplanverfahren sowie die im Parallelverfahren durchzuführende Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sind daher einzustellen.

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

##### **Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

1. Die betreffenden Flurnummern sowie die zugehörigen Gemarkungen werden im Flächennutzungsplan (FNP) und im Landschaftsplan (LP) redaktionell ergänzt. Da sämtliche Flurstücke in der Begründung bereits vollständig mit ihren jeweiligen Gemarkungen aufgeführt sind, ist eine eindeutige Zuordnung gewährleistet.

2. Richtig ist, dass im Vorentwurf des Bebauungsplans im westlichen Bereich ein kleiner Teil des Plangebiets als Mischgebiet ausgewiesen war. Dieser Bereich war ursprünglich dafür vorgesehen, mögliche Mitarbeiterwohnungen zu ermöglichen, um eine wohnortnahe Unterbringung für Beschäftigte der umliegenden Betriebe zu schaffen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens stellte sich jedoch heraus, dass eine solche Nutzung an dieser Stelle aus verschiedenen Gründen nicht realisierbar ist. Hierzu wird auch auf die entsprechende Stellungnahme des Landratsamtes verwiesen, die diese Einschätzung bestätigt.

Infolge dieser neuen Erkenntnisse wurde die Planung des Gewerbegebiets überarbeitet. Dabei wurde das ursprünglich vorgesehene Mischgebiet zugunsten einer einheitlichen gewerblichen Nutzung aufgegeben. Zudem zeigte sich im Zuge der vertieften Planungen, dass eine kleinteilige Gliederung des Areals aufgrund der topographischen Gegebenheiten nur schwer praktikabel und für interessierte Gewerbetreibende wenig attraktiv gewesen wäre.

Parallel dazu bekundete ein Betreiber eines Rechenzentrums konkretes Interesse an einer Ansiedlung in dem Gebiet und sicherte sich einen Großteil der vorgesehenen Fläche. Die Realisierung eines Rechenzentrums stellt eine bedeutende Chance für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Mainburg dar. Neben der Erhöhung der lokalen Wertschöpfung wird auch die heimische Wirtschaft gestärkt und zukunftsfähig aufgestellt.

Ein erneuter Aufstellungsbeschluss und eine erneute frühzeitige Beteiligung gem § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB waren nicht erforderlich. Es ist einem Bebauungsplanverfahren immanent, dass der Planentwurf im Laufe des Verfahrens angepasst und geändert wird. Zudem hat sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im Vergleich zum Vorentwurf nicht verändert und auch die vorgesehene Nutzungsart – mit Ausnahme des wegfallenden Mischgebiets – ist im Wesentlichen gleich geblieben.

3. Gleichwohl wird den umweltbezogenen Belangen im Rahmen der Bauleitplanung ein hoher Stellenwert beigemessen. Entsprechende Fachgutachten und Untersuchungen zu Themen wie Artenschutz, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild und Mensch wurden in die Planung einbezogen und sind Bestandteil der öffentlich zugänglichen Unterlagen. Die Ergebnisse dieser umweltfachlichen Bewertungen wurden transparent gemacht und der Öffentlichkeit im Zuge der Beteiligungsverfahren zur Verfügung gestellt, sodass eine umfassende Auseinandersetzung mit den ökologischen Auswirkungen gewährleistet ist. Die Anforderungen des Umwelt- und Naturschutzrechts werden somit beachtet und in den weiteren Planungsprozess integriert.

Sämtliche Gutachten waren Teil der Planung und befanden sich im Anhang der Begründung.

Zum zweiten Behördenlauf wurden die Gutachten entsprechend angepasst.

4. Die Hinweise zur Erschließung des Grundstückes und zur Lage im Raum werden redaktionell in der Begründung angepasst. Die Erschließung erfolgt über die B 301.

Auf der Flurnummer 815 der Gemarkung Lindkirchen befindet sich ein Hopfengarten. Dieser wurde in der Planung beachtet.

5. Im Zuge der Überarbeitung des Entwurfsplans fand eine enge Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung der Regierung von Niederbayern statt. Dabei wurde insbesondere auch die Frage des erforderlichen Bedarfsnachweises thematisiert. Die Regierung von Niederbayern hat in diesem Zusammenhang bestätigt, dass durch die vorgenommenen Änderungen im Entwurfsplan – insbesondere im Hinblick auf die angepasste Nutzung und Flächenausweisung – ein förmlicher Nachweis des Bedarfs nicht mehr erforderlich ist.

Dies bedeutet, dass die Planung nunmehr als im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben betrachtet wird, ohne dass ergänzende Unterlagen zum konkreten Bedarf vorgelegt werden müssen. Die Entscheidung der Regierung stützt sich auf die geänderte Ausgestaltung des Plangebietes, die den Anforderungen der Raumordnung sowie den Grundsätzen der sparsamen Flächennutzung genügt. Diese Einschätzung wurde durch die Regierung von Niederbayern ausdrücklich bestätigt und dokumentiert.

Im Rahmen der Standortsuche und der Abwägung möglicher Alternativflächen wurde geprüft, ob bereits vorhandene, vergleichbare Flächen in der näheren Umgebung für das geplante Vorhaben in Frage kommen könnten. Dabei zeigte sich jedoch, dass entsprechende Grundstücke in der erforderlichen Größe zwar theoretisch existieren, in der Praxis jedoch nicht zur Verfügung stehen.

Der Grund dafür liegt darin, dass die betreffenden Flächen im Privateigentum stehen und die jeweiligen Eigentümer trotz mehrfacher Kontaktaufnahme und Gespräche nicht bereit sind, ihre Grundstücke zu veräußern oder zur Verfügung zu stellen. Eine Umsetzung des Vorhabens auf diesen Alternativflächen ist daher aus tatsächlichen Gründen nicht möglich. Die planerische Entscheidung zugunsten des aktuellen Geltungsbereichs basiert somit auch auf der mangelnden Verfügbarkeit geeigneter Alternativstandorte.

Etwa die Hälfte der im bestehenden Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt, sondern sind im Besitz privater Eigentümerinnen und Eigentümer. Das bedeutet, dass die Stadt nur über einen Teil der betroffenen Grundstücke unmittelbar verfügen kann. Für die Entwicklung und Umsetzung der Planung ist daher eine enge Zusammenarbeit mit den privaten Grundstückseigentümern erforderlich, insbesondere im Hinblick auf mögliche Veräußerungen, Nutzungsüberlassungen oder städtebaulicher Verträge.

Diese Eigentumsverhältnisse sind bei der weiteren Planung und Durchführung des Vorhabens zu berücksichtigen, da sie Einfluss auf die Realisierbarkeit einzelner Maßnahmen sowie auf den zeitlichen Ablauf der Erschließung und Bebauung haben können.

Im Rahmen eines fachlichen Abstimmungsgesprächs im Landratsamt wurde die geplante Ansiedlung im nördlichen Bereich des Ortsteils Wambach mit den zuständigen Fachbereichen eingehend erörtert. Dabei wurden sowohl raumordnerische, naturschutzfachliche als auch bauplanungsrechtliche Aspekte berücksichtigt.



Im Ergebnis des Gesprächs bestätigten die zuständigen Stellen, dass aus fachlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände gegen die geplante Entwicklung an diesem Standort bestehen. Die Ansiedlung im nördlichen Bereich von Wambach ist somit planungsrechtlich möglich, sofern die weiteren Verfahrensschritte ordnungsgemäß durchgeführt und die geltenden Vorgaben beachtet werden. Die positive Einschätzung durch das Landratsamt stellt damit eine wichtige Grundlage für die weitere Planung und Umsetzung des Vorhabens dar.

Das sogenannte Anbindegebot, das zu den zentralen Grundsätzen der Raumordnung zählt und sicherstellen soll, dass neue Bauflächen in einem funktionalen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsstrukturen stehen, wurde im Rahmen des Planungsverfahrens eingehend geprüft. Zuständig für die Beurteilung der Einhaltung dieses raumordnerischen Grundsatzes ist die Regierung von Niederbayern in ihrer Funktion als höhere Landesplanungsbehörde.

Im Zuge des Verfahrens hat die Regierung von Niederbayern bestätigt, dass das Anbindegebot durch die vorliegende Planung gewahrt wird. Die geplante bauliche Entwicklung steht demnach in einem hinreichenden räumlichen und strukturellen Zusammenhang mit der vorhandenen Siedlungsfläche, sodass eine Zersiedelung vermieden und die Ziele einer geordneten Siedlungsentwicklung erfüllt werden. Damit liegt eine positive landesplanerische Einschätzung der zuständigen Fachstelle vor, die eine wichtige Grundlage für das weitere Verfahren bildet.

6. Der Bebauungsplan setzt unter Ziff. 3) der textlichen Festsetzungen unter Abstandsflächen/Bauweise fest, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Nachdem in der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO lediglich Gebäude bis zu einer Länge von höchstens 50 m zulässig sind, wollte die Stadt vorliegend eine abweichende Bauweise festsetzen, bei der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Ziff 3) Satz 2 wird redaktionell wie folgt ergänzt:

Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

#### Zu 7. Unbestimmtheit des Bebauungsplans- und Grünordnungsplans

Der Bebauungsplan ist hinreichend bestimmt, insbesondere war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu vermaßen bzw. die einzelnen Flurnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht quadratmetermäßig anzugeben. Die Bebauungsplanplanzeichnung hat den Maßstab 1:1000, so dass der Geltungsbereich und die entsprechenden Flächen herausgemessen werden können.

Auch aus der Parzellierung der Flächen folgt keine Unbestimmtheit des Plans. Die Parzellen sind lediglich hinweislich in den Bebauungsplan aufgenommen. Es gilt die in der Planzeichnung enthaltene Nutzungsschablone sowie die Festsetzungen zum Maß der Nutzung in Ziff. 2.1.

Parzelle 7 ist mittels sog. „Knödellinie“ in unterschiedliche Baufelder aufgrund unterschiedlich zulässiger Gebäudehöhen unterteilt. Nachdem auf der privaten Grünfläche und dem Regenrückhaltebecken keine Gebäude zulässig sind, ist klar, dass das Baufeld 5 an deren Grenze endet. Gleiches gilt für die übrigen genannten Baufelder. Nachdem die Bebauungsplanzeichnung den Maßstab 1:1000 hat, war eine konkrete Vermaßung der Baufelder nicht erforderlich.

Nachdem die Parzellen 1 bis 4 nur hinweislich in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt sind, brauchte nicht für jede Parzelle eine gesonderte Baugrenze festgesetzt zu werden. Gleiches gilt für die übrigen Parzellen.

Bei der textlichen Festsetzung, dass „in benachbarten Parzellen innerhalb des Gewerbegebiets und Mischgebiets sind.....“ handelt es sich eindeutig um ein redaktionelles Versehen, welches angepasst wird.

Durch die bestehende Topographie und dadurch, dass es sich hier um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dient die Festsetzung dazu, dass zukünftig ansiedelnde Gewerbebetriebe die Möglichkeit haben, das Gelände so zu verändern, dass sich die Gebäude „eingraben“ können. Dies dient dem Landschaftsbild.

Der Bestand-Entwässerungsgraben befindet sich in der Grünfläche entlang der B 301 und ist im Bebauungsplan eingetragen.

Richtig ist, dass es in der Planzeichnung Baufelder und in den textlichen Festsetzungen Baufenster heißt. Dadurch, dass es sich bei dem angegebenen Baufenster um die Unterteilungen bei der Parzelle 7 handelt, ist eindeutig, dass mit „Baufeld“ und „Baufenster“ dasselbe gemeint ist. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden daher redaktionell dergestalt geändert, dass es statt „Baufenster“ „Baufeld“ heißt.

Die geplanten Bäume sind im Bebauungsplan eingetragen.

Der Begriff Waldsaumpflanzung wird im Umweltbericht genauer definiert.

Im Bebauungsplan und in der Begründung zum Bebauungsplan wird redaktionell folgendes zu den Multifunktionsstreifen ergänzt: Der Multifunktionsstreifen dient der Aufnahme verschiedener technischer und funktionaler Elemente wie Stellplätze, Begrünung, Müllsammelplätze, Wegeflächen oder andere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der Bauausführung entsprechend den Erfordernissen der Erschließung und Nutzung.

Für das geplante Gewerbegebiet wird auf die Aufstellung eines gesonderten städtebaulichen Entwicklungskonzepts im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verzichtet, da die städtebauliche Zielsetzung, Erschließung und funktionale Einbindung des Gebiets bereits im Rahmen des Bebauungsplans umfassend planerisch umgesetzt und nachvollziehbar begründet werden. Die Ausweisung der Gewerbeflächen erfolgt in enger Abstimmung mit der parallel laufenden Änderung des Flächennutzungsplans, wodurch die übergeordnete Entwicklungsplanung berücksichtigt ist. In der Stadt Mainburg bestehen derzeit keine vergleichbar großen, zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen, sodass mit der Planung ein identifizierter Bedarf gedeckt wird. Die verkehrliche Erschließung des neuen Gewerbegebiets erfolgt über die bestehende Bundesstraße B 301, sodass keine zusätzlichen, komplexen verkehrlichen Erschließungskonzepte erforderlich sind.

Der Bebauungsplan erfüllt in seiner Gesamtheit die Anforderungen an ein städtebauliches Konzept und stellt eine schlüssige Grundlage für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes dar.

Die Entwässerungsthematik wurde mit dem WWA Landshut abgestimmt und für gut empfunden.

Es wurden Berechnungen für die Sicherstellung der Niederschlagswasserbeseitigung erstellt. Ebenso wurde der Einzugsbereich betrachtet und mit dem WWA Landshut abgestimmt.

Die Rückhaltefunktion der geplanten Regenrückhaltebecken ist nachgewiesen, aber nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Diese wurde aber mit dem WWA abgestimmt.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Im Bebauungsplan wurde eine entsprechende Festsetzung nicht getroffen. Die Begründung wird redaktionell angepasst.

Die Ausgleichsflächenberechnung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kelheim abgestimmt. Die Ausgleichsflächen sind gesichert und können erbracht werden. Die Höhenentwicklung wurde im Zuge der Planungshoheit der Gemeinde entsprechend festgesetzt.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Landratsamt wurde bestätigt, dass die sogenannten CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality – Maßnahmen zur dauerhaften ökologischen Funktionssicherung) nicht zwingend vor dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden müssen. Vielmehr ist es aus Sicht der Fachbehörde ausreichend, wenn die Umsetzung dieser Maßnahmen bis spätestens zum tatsächlichen Baubeginn erfolgt.

Voraussetzung dafür ist jedoch, dass im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen wird, der deutlich macht, dass die erforderlichen CEF-Maßnahmen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten auszuführen sind. Damit wird sichergestellt, dass artenschutzrechtliche Anforderungen gemäß § 44 BNatSchG eingehalten und mögliche Beeinträchtigungen geschützter Arten durch geeignete Maßnahmen rechtzeitig kompensiert werden. Die Ergänzung des Hinweises im Bebauungsplan dient somit der rechtlichen Klarstellung und schafft Planungs- sowie Rechtssicherheit für alle Beteiligten.

Vor dem Hintergrund der sich verändernden klimatischen Bedingungen, insbesondere der zunehmenden Hitze- und Trockenperioden, ist eine partielle Verschattung von Flächen nicht grundsätzlich als nachteilig zu bewerten. Im Gegenteil: In vielen Fällen kann sich eine reduzierte direkte Sonneneinstrahlung sogar positiv auf das Pflanzenwachstum auswirken.

Bei dauerhaft intensiver Sonneneinstrahlung besteht vor allem in den Sommermonaten das Risiko, dass Pflanzen durch Überhitzung oder Austrocknung gestresst werden, was das Wachstum hemmen oder zu Ertragsverlusten führen kann. Eine zeitweise Verschattung – beispielsweise durch bauliche Anlagen, Solarmodule oder gezielte Bepflanzung – kann in solchen Fällen dazu beitragen, die Bodenfeuchtigkeit länger zu erhalten und extreme Temperaturen zu mildern. Dadurch entstehen ausgeglichene mikroklimatische Bedingungen, unter denen viele Pflanzenarten besser gedeihen können.

Insbesondere im Kontext des Klimawandels kann eine intelligente Verschattungsstrategie somit einen Beitrag zu einer resilienteren und nachhaltigeren Flächennutzung leisten.

Rechenzentren sind gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben in einem Gewerbegebiet (GE) grundsätzlich zulässig. Sie stellen typische Anlagen des produzierenden und dienstleistenden Gewerbes dar, da sie keine wesensfremden oder störenden Nutzungen beinhalten und sich in ihrer Betriebsweise gut in ein reguläres Gewerbegebiet integrieren lassen. Insbesondere aufgrund ihrer emissionsarmen Betriebsweise – vor allem im Vergleich zu klassischen Industrieanlagen – stehen sie im Einklang mit den Anforderungen, die an die Zulässigkeit von Nutzungen in einem GE nach § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) gestellt werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich zudem nicht nur um die Ansiedlung eines einzelnen Unternehmens, sondern um mehrere gewerbliche Betriebe innerhalb des Plangebiets. Das Rechenzentrum ist dabei ein Teil des übergeordneten Nutzungskonzepts. Die planerische Zuordnung dieser Nutzung innerhalb eines Gewerbegebiets ist daher sowohl städtebaulich als auch bauplanungsrechtlich sachgerecht und rechtlich zulässig. Eine gesonderte Ausweisung oder Sondergebietsfestsetzung ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

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

## II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 17.03.2025 bis 17.04.2025 statt. Insgesamt wurden 26 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 Niederbayern
- Bayer. Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Markt Wolnzach
- Polizeiinspektion Mainburg
- Stadt Geisenfeld

## 2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- VG Mainburg (19.03.2025)
- Gemeinde Rudelzhausen (17.03.2025)
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz (07.04.2025)
- IHK Regensburg (16.04.2025)
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG (19.03.2025)
- Landratsamt Kelheim Abteilung Straßenverkehrsrecht (BBP) (14.04.2025)
- Landratsamt Kelheim Abteilung Städtebau, Bauplanungsrecht (FNP/LP) (14.04.2025)

## 3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

### 3.1 Bayernwerk Netz GmbH (18.03.2025) (BBP+FNP/LP)

Für o. g. Vorhaben haben wir bereits am 07.03.2024 eine Stellungnahme abgegeben. Diese behält trotz Änderungen weiterhin seine Gültigkeit.

#### Stellungnahme vom 05. bzw. 07.03.2025

Degen 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](http://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. 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. 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](http://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 – (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 für das Vorhaben bereits am 07.03.2024 eine Stellungnahme abgegeben wurde. Diese behält trotz Änderungen weiterhin seine Gültigkeit.

Der Stellungnahme wurde während der 1. Beteiligung bereits ausreichend Rechnung getragen.

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

### 3.2 Staatliches Bauamt Landshut (28.03.2025) (BBP+FNP/LP)

#### 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 (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

##### Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

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

Eine 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 (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut (Sachgebiet P3) vorzunehmen.

##### Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Bundesstraße 301 von Abschnitt 340 Station 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. Das Verkehrsgutachten und die detaillierte Planung für den neuen Knotenpunkt mit Linksabbiegespur auf der B 301 wurden mit dem Staatlichen Bauamt Landshut abgestimmt.

Durch die Linksabbiegespur kann die Privatzufahrt des Anwesens Axenhofen nur mehr eingeschränkt befahren werden. Die Zufahrt aus Richtung Abensberg und die Ausfahrt Richtung Mainburg sind für die

Anwohner zukünftig per Blaupfeil (Vorgeschriebene Fahrtrichtung) verboten. Aus diesem Grund wurde eine kleine Linksabbiegespur (IA = 10 m, b = 2,75 m) in die GVS Axenhofen mit eingeplant.

Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune vor 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. § 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 (z. B. Lichtsignalanlage oder Fußgängerquerungen).

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. g. Straße - mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG).

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 10 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 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 Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2020" ist einzuhalten (§ 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 (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 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 zugestimmt werden.

Eine Ausnahmefreie 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 (§ 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 Regenrückhaltbecken Schutzplanken auf Kosten der Kommune 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 (§ 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 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 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 o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Landshut zu übersenden.

#### **- 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 gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung seitens des Staatlichen Bauamts Landshut keine Einwände bestehen, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

Die Erschließungsstraßen sowie der Knotenpunkt und die Zufahrt Axenhofen werden im Zuge der Erschließungsplanung weiter ausgearbeitet.

Bauverbotszonen, Sichtflächen und Entwässerungsvorgaben werden eingehalten.

Vor der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes muss eine Vereinbarung mit dem staatlichen Bauamt Landshut über den Anschluss der Erschließungsstraße erfolgen.

Die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen wurde im Gutachten behandelt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



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

### 3.3 Wasserwirtschaftsamt Landshut (31.03.2025) (BBP+FNP/LP)

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

Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

#### Flächennutzungsplan

Unter A.5.6 Abwasserbeseitigung/Entwässerung der Begründung zum Flächennutzungsplan steht, dass unverschmutzte Oberflächenwasser je nach örtlichen und wasserrechtlichen Möglichkeiten dem natürlichen Vorfluter zugeleitet bzw. vor Ort auf geeigneten Flächen versickert werden soll.

Laut 4.4. Versickerung des Bodengutachtens vom 24.05.2023 der Kargl Geotechnik Ingenieur Gesellschaft ist eine Versickerung aufgrund der geringen bis sehr geringen Durchlässigkeit der angetroffenen Böden größtenteils nicht praktikabel. Als Fazit kommt die Kargl Geotechnik Ingenieur Gesellschaft zu dem Schluss, dass in Anbetracht der sehr ungünstigen Randbedingungen einer Versickerung ein Entwässerungskonzept mit Rückhaltemaßnahmen zu planen.

Wir bitten Sie dementsprechend die Aussagen der Begründung zum Flächennutzungsplan an die Erkenntnisse aus dem Bodengutachten anzupassen.

#### Bebauungsplan

##### Niederschlagswasser:

Unter A.6.5 Abwasserbeseitigung/Entwässerung der Begründung zum Flächennutzungsplan steht, dass unverschmutzte Oberflächenwasser je nach örtlichen und wasserrechtlichen Möglichkeiten dem natürlichen Vorfluter zugeleitet bzw. vor Ort auf geeigneten Flächen versickert werden soll.

Laut 4.4. Versickerung des Bodengutachtens vom 24.05.2023 der Kargl Geotechnik Ingenieur Gesellschaft ist eine Versickerung aufgrund der geringen bis sehr geringen Durchlässigkeit der angetroffenen Böden größtenteils nicht praktikabel. Als Fazit kommt die Kargl Geotechnik Ingenieur Gesellschaft zu dem Schluss, dass in Anbetracht der sehr ungünstigen Randbedingungen einer Versickerung ein Entwässerungskonzept mit Rückhaltemaßnahmen zu planen.

Wir bitten Sie dementsprechend die Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan an die Erkenntnisse aus dem Bodengutachten anzupassen.

##### Altlasten:

Auf Basis der durchgeführten Analysen im Rahmen der Erstellung des Bodengutachtens sind in Teilbereichen des überplanten Gebietes Schadstoffgehalte für die Parameter Chrom und Nickel ZO Grenzwertüberschreitungen gemessen worden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind folgende Punkte einzuhalten:

Im Falle von Aushubarbeiten ist Bodenmaterial nach Hauptbodenarten und der organoleptischen Beschaffenheit bzw. auf Basis der vorliegenden Ergebnisse zu separieren und in Haufwerken gleichartiger Beschaffenheit aufzuhalten.

Es sind analytische Untersuchungen an den Haufwerken durchzuführen, da schädliche Bodenveränderungen aufgrund der ermittelten Schadstoffgehalte im Zuge der Erkundung nicht auszuschließen sind.

Vor Ort darf nur unbelastetes Bodenmaterial wiederverwendet werden.

Für Material mit erhöhten Stoffgehalten sind geeignete Verwertungs- oder Entsorgungswege zu finden und zu dokumentieren.

Die Erstellung eines sog. Bodenmanagementkonzeptes wird empfohlen.

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Es liegen Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung vor. Es sind daher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich. Es werden entsprechende Voruntersuchungen und ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 empfohlen. Die Verwertbarkeit kann eingeschränkt sein.“

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

##### **Beschluss:**

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass einige Hinweise bestehen.

Vor der Entwurfsauslegung wurde ein Entwässerungskonzept mit Rückhaltemaßnahmen erarbeitet. Im Zuge dessen wurden die Regenrückhaltebecken im Bebauungsplan festgesetzt. Dieses Entwässerungskonzept wurde dem Wasserwirtschaftsamt mit Berechnungen vorgelegt. Das Konzept wurde für ausreichend befunden. Im Zuge der Erschließungsplanung wird eng mit den zuständigen Behörden zusammengearbeitet.

Die Untersuchung der Haufwerke wird in die Wege geleitet. Je nach Ausfall der Untersuchung wird ein Bodenmanagementkonzept angestrebt.

Die Hinweise werden redaktionell ergänzt.

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

#### 3.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (07.04.2025) (BBP+FNP/LP)

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

In der vorliegenden Planung wurde der Ausgleichsbedarf durch die Stadt Mainburg (Fl.-Nr. 682, Gem. Einzelhausen) und durch einen privaten Eigentümer (Fl.-Nr. 750, Gem. Lindkirchen) erbracht. Auf der privaten Fläche wurde ein erforderlicher Bedarf von 130.419 WP ausgewiesen. Durch geplante Maßnahme (intensives Ackerland zu artenreiches Extensivgrünland etablieren) wird eine Aufwertung von 6 WP/m<sup>2</sup> erzielt. Das bedeutet, dass eine Fläche von 21.736 m<sup>2</sup> erforderlich ist, um den Ausgleichsbedarf zu decken. In dem Bebauungsplan ist dieser auch richtig ausgewiesen, jedoch wird in der dazugehörigen Begründung auf dem Luftbild fälschlicherweise von einem Ausgleichsbedarf von 28.990 m<sup>2</sup> ausgegangen. Um Missverständnisse auszuschließen, bittet das AELF diesen Fehler zu korrigieren. Mit den vorliegenden Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 750, Gem. Lindkirchen ca. 2,2 ha landwirtschaftlicher Fläche mit einer Ackerzahl von 63 dauerhaft der ackerbaulichen Nutzung entzogen. Die durchschnittliche Ackerzahl für den Landkreis Kelheim liegt gemäß Anlage der BayKompV bei 53. Es handelt sich hier um einen Acker mit bester Bonität, sehr guter Erschließung und überdurchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.

Wir bitten zu prüfen, ob der ggf. erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich durch produktionsintegrierte Kompensation (PIK Maßnahmen) erbracht werden kann. Die Flächen bleiben dadurch der ackerbaulichen Erzeugung erhalten und bieten den mitwirkenden Landwirten unter Umständen ein zweites Einkommensstandbein.

Im südlichen Bereich der Planungsfläche grenzt ein Hopfengarten an (Flurnummer 815, Gem. Lindkirchen) an. Hier können aufgrund einer möglichen Abdrift von Pflanzenschutzmittel bei der „Raumkultur“ Hopfen Konflikte zwischen dem Hopfenanbauer und den Nutzern des Gewerbegebietes entstehen. Diese Konflikte sollen bereits bei der Bauleitplanung durch die Einhaltung von ausreichend großen Abständen vermieden werden. Laut einem RS 740-7343-222 aus dem Jahr 1993 muss zwischen einer Wohnbebauung und einer Hopfenfläche ein Abstand von 50 m eingehalten werden.

Dieser Abstand kann auf nicht weniger als 25 m verringert werden, wenn als Trennstreifen eine mindestens sechsstufige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Breite von 10 m angelegt wird.

Die Pflanzung muss so früh angelegt werden, dass sie bei der Verwirklichung des Planungsgebietes ihre Schutzfunktion bereits ausreichend erfüllen kann.

Aus den Planunterlagen ist nicht ersichtlich, ob in dem 50 m Radius Wohnungen (z. B. Betriebsleiterwohnungen) errichtet werden. Aus unserer Sicht sollte dieser vorgegebene Abstand auch eingehalten werden, wenn gewerbliche Räume errichtet werden, in denen regelmäßig Arbeitnehmer beschäftigt sind.

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

##### **Beschluss:**

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

Die vorgenannten Zahlen stammen noch aus dem Vorentwurf.

Der überarbeitete Ausgleichsflächenbedarf stellt sich wie folgt dar.

Auszugleichen sind insgesamt 260.886 WP (Wertepunkte).

Davon werden auf Fl.-Nr. 682 in der Gemarkung Enzelhausen 149.275 WP erbracht.

Verbleiben für die Fl.-Nr. 750 in der Gemarkung Lindkirchen 111.611 WP, das entspricht 18.602 qm. Hinzu kommen 5.000 qm als Ausgleich für Feldlerchen.

Damit beläuft sich der gesamte Flächenbedarf auf Fl.-Nr. 750 auf 23.602 qm.

So steht es sowohl in der Ausgleichsflächenberechnung als auch im Übersichtsplan des Bebauungsplans. Dass es sich bei der Ausgleichsfläche um einen Acker mit sehr guter Bonität handelt war bekannt, aber eine andere Ausgleichsfläche dieser Größenordnung war nicht vorhanden. Positiv ist auch zu bewerten, dass sich die Ausgleichsfläche in unmittelbarer Nähe der Eingriffsfläche befindet. Im Bebauungsplan und in der Ausgleichsflächenberechnung, welcher Teil der Begründung ist, werden die Ausgleichsmaßnahmen, die Flächengrößen und die Lage exakt beschrieben. Diese wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Vorentwurfsverfahren war in der Nähe des Hopfengartens ein Mischgebiet geplant. Durch den Wegfall des Mischgebietes und der Ersetzung durch ein Gewerbegebiet wird der Hopfengarten für das Bauleitplanverfahren nicht weiter beachtet. Im Zuge der Baueingabe werden die Abstände durch die Immissionsschutzabteilung geprüft.

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

#### 3.5 Regionaler Planungsverband (07.04.2025) (FNP/LP)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 147. Ziel der Ausweisung des Gewerbegebietes ist die Förderung der Wettbewerbsfähigkeit der bayerischen Unternehmen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Mitterleite“ erfolgt im Parallelverfahren.

Der Regionale Planungsverband Landshut hat hierzu bereits am 06.03.2024 Stellung genommen: Das Vorhaben stand im Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen des LEP, da in den Planunterlagen ein Bedarfsnachweis sowie eine Auseinandersetzung mit den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen fehlte.

In den Planunterlagen wird aufgeführt, dass bereits ausgewiesene Gewerbeflächen zum Teil nicht zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund nimmt die Stadt Mainburg gewerbliche Flächen an anderer Stelle aus dem Flächennutzungsplan heraus.

Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen daher keine Bedenken mehr gegen die Planung.

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

**Beschluss:**

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass einige Bedenken bestanden, diese aber nunmehr aufgehoben wurden.

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

3.6 Regionaler Planungsverband (07.04.2025) (BBP)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Mitterleite“. Ziel der Ausweisung des Gewerbegebiets ist die Förderung der Wettbewerbsfähigkeit der bayerischen Unternehmen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 147 erfolgt im Parallelverfahren.

Der Regionale Planungsverband Landshut hat hierzu bereits am 06.03.2024 Stellung genommen: Das Vorhaben stand im Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen des LEP, da in den Planunterlagen ein Bedarfsnachweis sowie eine Auseinandersetzung mit den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen fehlte.

In den Planunterlagen wird aufgeführt, dass bereits ausgewiesene Gewerbeflächen zum Teil nicht zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund nimmt die Stadt Mainburg gewerbliche Flächen an anderer Stelle aus dem Flächennutzungsplan heraus.

Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen daher keine Bedenken mehr gegen die Planung.

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

**Beschluss:**

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass einige Bedenken bestanden, diese aber nunmehr aufgehoben wurden.

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

3.7 Regierung von Niederbayern (07.04.2025) (FNP/LP)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 147. Ziel der Ausweisung des Gewerbegebiets ist die Förderung der Wettbewerbsfähigkeit der bayerischen Unternehmen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Mitterleite“ erfolgt im Parallelverfahren.

Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat hierzu bereits am 04.03.2024 Stellung genommen. Das Vorhaben stand im Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen des LEP, da in den Planunterlagen ein Bedarfsnachweis sowie eine Auseinandersetzung mit den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen fehlte

In den Planunterlagen wird aufgeführt, dass bereits ausgewiesene Gewerbeflächen zum Teil nicht zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund nimmt die Stadt Mainburg gewerbliche Flächen an anderer Stelle

aus dem Flächennutzungsplan heraus.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht mehr entgegen.

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

**Beschluss:**

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass einige Bedenken bestanden, diese aber nunmehr aufgehoben wurden.

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

3.8 Regierung von Niederbayern (07.04.2025) (BBP)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Mitterleite“. Ziel der Ausweisung des Gewerbegebiets ist die Förderung der Wettbewerbsfähigkeit der bayerischen Unternehmen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 147 erfolgt im Parallelverfahren.

Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat hierzu bereits am 04.03.2024 Stellung genommen: Das Vorhaben stand im Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen des LEP, da in den Planunterlagen ein Bedarfsnachweis sowie eine Auseinandersetzung mit den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen fehlte.

In den Planunterlagen wird aufgeführt, dass bereits ausgewiesene Gewerbeflächen zum Teil nicht zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund nimmt die Stadt Mainburg gewerbliche Flächen an anderer Stelle aus dem Flächennutzungsplan heraus.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht mehr entgegen.

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

**Beschluss:**

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass einige Bedenken bestanden, diese aber nunmehr aufgehoben wurden.

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

3.9 Vodafone Deutschland GmbH (04.04.2025) (BBP)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.03.2025. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)-Netzen, hinsichtlich Potenzial und Kosten.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen.

Deshalb bitten wir Sie, uns Ihre Antwort per Mail an [greenfield.gewerbe@vodafone.com](mailto:greenfield.gewerbe@vodafone.com) zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

#### **- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.

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

#### 3.10 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau (16.04.2025) (BBP+FNP/LP)

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 17.03.2025 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 17.04.2025 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@zvww-hallertau.de](mailto:info@zvww-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 könnte (beiliegendes Schreiben des Ingenieurbüro Kienlein ist zu beachten!).

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.

#### Wasserversorgungsdruk

Den Druck entnehmen Sie bitte aus dem beigefügten Schreiben des Ingenieurbüro Kienlein.

#### Brandschutz

Der Brandschutz kann aus dem beigefügten Schreiben des Ingenieurbüro Kienlein entnommen werden.

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 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 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.

#### Ingenieurbüro Kienlein (15.04.2025)

Für die o.g. Baumaßnahme wurde das IB Kienlein gebeten die Betriebszustände für das GE/MI Mitterleite zu prüfen.

#### 1. Wasserbedarfsberechnung

Für die Wasserbedarfsberechnung wurden für das G E/MI Mitterleite im Ortsteil Wambach der Stadt Mainburg folgende Ansiedlungen für das Gewerbegebiet mitgeteilt:

Rechenzentrum	ca. 133 Personen / Schicht
Hotel	max. 40 Zimmer
Bäckerei mit Cafe	
E-Tankstelle	
ca. 3 weitere Parzellen, Ansiedlung unbekannt	

Für den Feuerlöschbedarf soll die Löschgruppe 2 (26,67 VS; 96 m<sup>3</sup>/h) zur Verfügung stehen.

Aus dem DVGW - Arbeitsblatt W410 wurden die Spitzenbedarfswerte zu Grunde gelegt. Daraus ergeben sich für die o.g. Ansiedlungen folgende Werte für den Durchschnittsverbrauch:  
ca. 1,8 l/s; Stundenspitzenbedarf (BZ): ca. 7,8 VS und für den Spitzenbedarf am Durchschnittstag (B3): ca. 5,3 l/s.

## 2. Ausgangsdaten

Zur Ausgangslage ist folgendes mitzuteilen. Das Gewerbegebiet liegt in der Versorgungszone ZA des Wasserzweckverbandes Hallertau. Für diese Zone liegt aktuell noch keine Rohrnetzberechnung vor. In Abstimmung mit dem Auftraggeber wurde deshalb vereinbart, dass für die Berechnung davon ausgegangen werden kann, dass unabhängig von der Abnahmemenge am Druckminderschacht am Wambacher Bach 6,0 bar zur Verfügung stehen. Es wurden lediglich die Leitungen des Ortsteiles Wambach erfasst und in der Rohrnetzberechnung berücksichtigt.

Der Jahresverbrauch der Abnehmer in Wambach wurde vom ZV Hallertau mit ca. 20.000 m<sup>3</sup>/a angegeben. Dies entspricht einem durchschnittlichen Verbrauch von 0,634 l/s. Die Spitzenfaktoren wurden anhand der Einwohnerzahl von Mainburg (15.300 E.) ermittelt. Damit ergibt sich ein Stundenspitzenfaktor (fa) von 3,58 und ein Tagesspitzenfaktor (fh) von 1,89. Der BZ-Verbrauch für Wambach ergibt sich mit 2,270 l/s, der B3-Verbrauch mit 1,201 l/s.

Wir möchten betonen, dass auf Grundlage dieser Ausgangsdaten die Aussagen über die Druckverhältnisse einer erhöhten Unsicherheit unterliegen. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass

- die straßenzugweisen Verbräuche nicht berücksichtigt wurden
- nicht das komplette Versorgungsgebiet, sondern lediglich Wambach simuliert werden konnte.

## 3. Bewertung der Rechenfälle

### 3.1. Betriebszustand 1

Für die Berechnung des Betriebszustands 1 wurde für alle Abnehmer ein Wasserbedarf von 10 % des Durchschnittsverbrauches angesetzt.

Mit den beschriebenen Ausgangsdaten kommt es im Netz nicht zu Überdrückungen.

### 3.2. Betriebszustand 2

Im Betriebszustand 2, also bei einem absoluten Spitzenbedarf, kann unter den oben beschriebenen Rahmenbedingungen der Mindestdruck von 2,5 bar für alle Abnehmer erreicht werden. Im Gewerbegebiet wird der minimale Druck im nordwestlichen Bereich erreicht. Dort stehen 2,95 bar an.

Wie bereits erwähnt, beruht diese Berechnung jedoch auf den oben geschilderten Rahmenbedingungen. Insbesondere darauf, dass auch im Betriebszustand 2 am Druckminderschacht noch ein Druck von 6 bar herrscht. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht nur der Verbrauch von Wambach und dem Gewerbegebiet abgedeckt werden muss, sondern auch der Spitzenverbrauch der Stadt Mainburg.

### 3.3. Betriebszustand 3

Für die Berechnung der an den Hydranten zur Verfügung stehenden Löschmenge ist zu berücksichtigen, dass auch im Brandfall für alle Abnehmer ein Mindestdruck von 1,5 bar zur Verfügung stehen muss. Dafür wurde ausschließlich das druckgeminderte Ortsnetz in Wambach simuliert. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl am bestehenden Druckminderer (6,0 bar) in das Ortsnetz von Wambach als auch am neuen Druckminderer (5,5 bar) im zweiten Übergabeschacht, der im Rahmen der Baumaßnahme geplant ist, auch bei der Entnahme von Löschwasser die eingestellten Druckwerte noch erreicht werden können. Die Berechnung stellt insofern nur die Leistungsfähigkeit des Ortsnetzes im Ortsteil Wambach dar. Bevor



eine Aussage über die zur Verfügung stehenden Löschgruppen getätigt werden kann, wird dringend empfohlen die berechneten Werte anhand von Hydrantenmessungen auf ihre Plausibilität zu prüfen.

Die Berechnung des Ortsteiles Wambach hat ergeben, dass das Netz ausreichend ist, um im Gewerbegebiet die Löschgruppe 2 (26,67 VS; 96 m<sup>3</sup>/h) zur Verfügung zu stellen.

#### 4. Fazit

Durch den Bau einer neuen Ringleitung und der entsprechenden Vernetzung des Netzes ist es, unter Berücksichtigung der vorliegenden Daten, möglich das GE / MI Mitterleite vom ZV Hallertau aus mit Trink- und Löschwasser zu versorgen. Eine Versorgung nur über die bestehenden Leitungen, die als Stichleitungen ausgeführt sind, reicht jedoch nicht aus, um das Gebiet GE / MI Mitterleite zu versorgen. Es müssen zusätzliche Leitungen und ein neuer Anbindschacht an die Haupttransportleitung gebaut werden.



**Bild 1: bestehendes Gewerbegebiet Wambach - in rot: neue Leitungen**

Abschließend möchten wir darauf auch hinweisen, dass das Kühl- und Betriebswasser für die Rechenzentren durch den ZV Hallertau nicht bereitgestellt werden können.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass grundsätzlich zugestimmt wird, 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 könnte.

Durch den Bau einer neuen Ringleitung und der entsprechenden Vernetzung des Netzes ist es unter Berücksichtigung der vorliegenden Daten möglich, das „GE Mitterleite“ vom ZV Hallertau aus mit Trink- und Löschwasser zu versorgen. Eine Versorgung nur über die bestehenden Leitungen, die als Stichleitungen ausgeführt sind, reicht jedoch nicht aus, um das Gebiet „GE Mitterleite“ zu versorgen. Es müssen

zusätzliche Leitungen und ein neuer Anbindschacht an die Haupttransportleitung gebaut werden.

Die Stadt Mainburg wird sich über den Bau dieser Ringleitung beratschlagen und im Zuge der Erschließungsplanung erneut mit dem Zweckverband, sowie dem Landratsamt Kelheim, Abteilung Wasserrecht, und dem Wasserwirtschaftsamt Landshut in Verbindung treten.

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

### 3.11 Landratsamt Kelheim (14.04.2025) (FNP/LP)

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

#### Belange des Naturschutzes

Zur vorgelegten Planung werden folgende Hinweise gegeben:

Bereits im Vorentwurfsverfahren wurde darauf hingewiesen, dass der Landschaftsplan im Geltungsbereich eine ganze Reihe von Darstellungen enthält, die durch das vorliegende Deckblatt überplant und ersatz- und kommentarlos gestrichen werden.

Nach wie vor enthält die Begründung Nr. A.4 „Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen“ unter „A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan“ keinerlei Aussagen zu den Darstellungen, die in den bisherigen Planungen für den Geltungsbereich enthalten sind. Die Darstellungen in den bisher gültigen Plänen sollten grundsätzlich unter diesem Punkt aufgeführt werden, da sie die Rahmenbedingungen für das Deckblatt bilden.

Im Umweltbericht sind allerdings mehrere Darstellungen thematisiert:

#### Nr. 3.8 „Schutzgut Landschaftsbild“:

„Die im Landschaftsplan eingetragene Grenze keine weitere Stadtentwicklung“ ist durch die örtlichen Gegebenheiten nicht schlüssig, da der Ortsteil Axenhofen im Osten der B 301 die Grenze der Bebauung bildet.“

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird diese Einschätzung nicht geteilt, da die landwirtschaftliche Hofstelle Axenhofen, die auf der anderen Seite der B 300 und im Aбенstal gelegen ist, keinen relevanten Bezugspunkt für ein 16 ha großes Gewerbegebiet darstellt.

#### Nr. 3.3 „Schutzgut Pflanzen“:

„Im Norden des Geltungsbereichs ist im Landschaftsplan ein ca. 20 m breiter Biotopverbundstreifen als wünschenswert eingetragen. Dieser Biotopverbundstreifen könnte nach Norden auf die Südseite der Fl.-Nr. 728 verlegt werden.“

Es ist richtig, dass die Verbundstrukturen grundsätzlich an geeigneter Stelle verlagert werden könnten. Dies ist allerdings in der Planung nicht erfolgt, stattdessen wurde die Darstellung im Plan ersatzlos gestrichen.

Weitere Sachverhalte (Kleinstruktur 2.40, Themenkarte Wasser, Themenkarte Klima und Luft) wurden im Zuge des Entwurfsverfahrens überprüft und in der Planung beschrieben. Hier besteht kein Handlungsbedarf.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass der Landschaftsplan der Stadt Mainburg eine Vielzahl wichtiger Darstellungen enthält, die insbesondere für die Bauleitplanung von Bedeutung sind und wertvolle Hinweise geben können. Dementsprechend sollten sie bei Bauleitplanverfahren regelmäßig beachtet und einbezogen werden.

#### Belange des Bodenschutzes

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

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schäd-

lichen Bodenverunreinigung, Auffüllung oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

#### Belange des Immissionsschutzes

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

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

Zu den Belangen des Immissionsschutzes hat die Fachstelle bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „GE Mitterleite“ ausführlich Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird nachfolgend wiedergegeben und ist zu beachten:

#### Stellungnahme zum Bebauungsplan „GE Mitterleite“ vom 14.04.2025:

##### Schallschutz:

Zum Schallschutz wurde ein aktualisiertes Gutachten des Ingenieurbüros BL-Consult Piening vom 17.01.2025, Berichtsnummer 23-002-13, vorgelegt. Im Gutachten wurde die Geräuschvorbelastung untersucht und auf dieser Basis Lärmemissionskontingente für die Gewerbeflächen ermittelt.

Hinsichtlich der Vorbelastung der Firma Bayern-Fass ist festzustellen, dass weiterhin nicht auf die tatsächlich genehmigte Vorbelastung abgestellt wird, sondern die in einem Gutachten ermittelten Beurteilungspegel herangezogen werden. Damit wird die tatsächlich mögliche Vorbelastung stark unterschätzt.

Im Gutachten ist ein veralteter Planstand berücksichtigt. Das Gutachten geht von acht statt sieben Parzellen aus. Es wird gebeten, das Gutachten an den aktuellen Plan anzupassen.

In der Begründung zur Bauleitplanung wird in Ziffer A.6.11 sowie 3.1 des Umweltberichts auf überholte Versionen des Schallgutachtens verwiesen. Es wird gebeten, dies zu korrigieren.

##### 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:

Das Abstandsgebot zu Hopfengärten gilt nur für Wohnnutzung. Wohnen ist im vorliegenden Geltungsbereich nicht mehr zulässig.

Gegen die Bauleitplanung müssen aus immissionsschutzfachlicher Sicht aufgrund der weiterhin unzureichend berücksichtigten Schall-Vorbelastung Bedenken angemeldet werden.

#### Belange des Städtebaus

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

### Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrechts – bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 147 keine weiteren Bedenken. Die im ersten Verfahren gemachten Anmerkungen wurden beachtet und eingearbeitet.

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

### **Beschluss:**

#### Belange des Naturschutzes

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aus naturschutzfachlicher Sicht Hinweise bestehen.

Die im Landschaftsplan eingetragene Grenze „keine weitere Siedlungsentwicklung“ erscheint ebenso willkürlich und ist auch nicht weiter begründet. Eine Verschiebung dieser Grenze wie im Deckblatt Nr. 147 dargestellt mit Bezug auf den Ortsteil Axenhofen ist daher nachvollziehbar.

Der Biotopverbundstreifen ist als wünschenswert eingetragen. Eine Verschiebung nach Norden auf die Fl.-Nr. 728 ist nur dann möglich, wenn die dafür benötigte Fläche erworben werden kann. Daher wurde dieser Vorschlag nur schriftlich und nicht planerisch dargestellt.

Die Darstellungen im Landschaftsplan wurden beachtet und in die Planung einbezogen.

#### Belange des Bodenschutzes

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass im Geltungsbereich der Planung beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast bekannt ist. Alle weiteren Hinweise werden seitens der Stadt Mainburg stets beachtet.

#### Belange des Immissionsschutzes

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass Bedenken bezüglich der Schallvorbelastung bestehen.

Dazu äußern wir uns wie folgt:

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamts Kelheim (UIB) zum Belang Schallimmissionsschutz seien zur Konkretisierung der Geräuschvorbelastung der Fa. Bayern Fass die Auflagen der Ziffer 5.7.2 des Genehmigungsbescheids vom 09.12.2014 heranzuziehen. In den vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen des Büros BL-Consult Piening GmbH (zuletzt Nr. 23-002-13 vom 17.01.2025) wurde dagegen auf die Auflage der Ziffer 5.7.14 des Genehmigungsbescheids Bezug genommen. Die Auswirkung dieser Bezugnahme führt zu niedrigeren, vom Betrieb einzuhaltenden Anforderungswerten in der Nachbarschaft. Dies war offenbar mit der Auflage 5.7.14 beabsichtigt. Eine Ausschöpfung der höheren "Immissionswertanteile" nach Ziffer 5.7.2, wie von der UIB angeregt, würde der Auflage 5.7.14 widersprechen (umgekehrt jedoch nicht).

Eine Änderung der schalltechnischen Untersuchung mit einer Bezugnahme auf die Auflage 5.7.2 anstelle der Auflage 5.7.14 wäre eine "Aufweichung" der Auflagen für den Betrieb Bayern Fass; dieser Anregung wird nicht gefolgt.

#### Belange des Städtebaus

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, grundsätzlich Einverständnis mit der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanaufstellung besteht. Die Festsetzung wird beibehalten. Dies steht im Sinne der Stadt Mainburg, welche die Pla-

nungshoheit besitzt.

### Belange des Bauplanungsrechts

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aus Sicht des Sachgebietes 41 - Bauplanungsrecht - hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung keine weiteren Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Mitterleite“ bestehen. Die im ersten Verfahren gemachten Anmerkungen wurden berücksichtigt.

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

### 3.12 Landratsamt Kelheim (14.04.2025) (BBP)

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

#### Keine Bedenken

Von Seiten des Straßenverkehrsrechts werden keine Bedenken vorgebracht.

### Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen folgende Bedenken gegen die Planung:

- Die Auswahl der Fläche für die CEF – Maßnahmen entspricht nicht den gängigen Vorgaben. Laut Vorgaben des StMUV (Anlage zum UMS Az. 63b-U8645.4-2, CEF-Maßnahmen für die Feldlerche in Bayern) beträgt der Mindestabstand zu einer geschlossenen Gehölzkulisse > 160 m. Diese Distanz wird hier deutlich unterschritten. Die Fläche ist daher nicht für CEF-Maßnahmen für Feldbrüter geeignet. Werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in der Bauleitplanung planerisch nicht ausreichend bewältigt, können sich bei der Verwirklichung der Planung unüberwindbare Hindernisse ergeben. Vor dem Hintergrund, dass Bebauungspläne, die offensichtlich nicht verwirklicht werden können, nicht erforderlich („Erforderlichkeit der Bebauungsplanung“ im Sinne von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB) und damit nichtig sind, ist eine fachgerechte Abhandlung des Themas erforderlich.

Zur vorgelegten Planung werden darüber hinaus folgende Hinweise gegeben:

1. Artenschutz:  
Ein Gutachten zur saP wurde erstellt. Mit Ausnahme der Auswahl der CEF-Fläche für die Feldlerche (vgl. Bedenken oben) besteht Einverständnis mit der Behandlung des Artenschutzes in der Planung. Die notwendigen Maßnahmen wurden in Festsetzung 12.8 weitgehend aufgenommen, es fehlt allerdings die Vergrämnungsmaßnahme mit Hilfe von Flatterbändern. Diese muss noch ergänzt werden. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, sind die in der saP vorgegebenen Maßnahmen vollständig aufzulisten sowie fach- und fristgerecht umzusetzen. Der Artenschutz unterliegt nicht der gemeindlichen Abwägung.
2. Eingriffsregelung:  
Im Detailplan zur Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 750, Gemarkung Lindkirchen, ist ein „gebuchteter Waldmantel“ dargestellt. In Festsetzung 12.7 werden dazu verschiedene Regelungen getroffen. Dieser Waldmantel wird allerdings in der Festsetzung 12.6 Ausgleichsflächen nicht erwähnt. In der „Ausgleichsflächenberechnung“ ist ebenfalls eine Detailkarte mit dem Waldmantel enthalten. Der Biotoptyp wurde aber weder in die Bilanzierung noch in die Maßnahmenbeschreibung aufgenommen. Der Sachverhalt muss geklärt und ggf. korrigiert werden. Falls die Pflanzung eines Waldmantels als Ausgleich geplant ist, muss diese auch in die Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen aufgenommen und in der Bilanzierung mit berechnet werden.
3. Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 750, Gemarkung Lindkirchen:  
Das in Festsetzung 12.6 vorgegebene Entwicklungsziel „Artenreiches Extensivgrünland“ (BNT G214) ist aufgrund der gegebenen Standortverhältnisse nicht erreichbar. Möglicherweise handelt es sich aber um ein Versehen: In der Bilanzierung (S. 36) wird zwar auch G214 genannt, allerdings

wird nur ein Grundwert von 8 WP angerechnet. Dies würde dem BNT G212 entsprechen. Dieser Biotoptyp ist realistisch zu erreichen und sollte bei der weiteren Behandlung der Eingriffsregelung zugrunde gelegt werden. Der Sachverhalt ist zu prüfen und zu korrigieren.

4. **Landschaftsbild:**  
Aufgrund der großen Höhenunterschiede im Geltungsbereich (20 Meter) und innerhalb der Parzellen sind Mauern bis 5,5 Meter Höhe zulässig. Insgesamt ist zu erwarten, dass das natürliche Gelände massiv umgestaltet werden muss, um eine Bebauung zu verwirklichen. Zudem sind aufgrund der Festsetzungen Gebäudehöhen von knapp unter 20 Meter möglich. Diese Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden in der vorliegenden Planung nicht dargestellt und bewertet. Wirkungsvolle Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild, die den erheblichen Dimensionen des Eingriffs berücksichtigen, sind nicht erkennbar.
5. **Ausgleichsfläche Einzelhausen:**  
Aus naturschutzfachlicher Sicht ist es nach wie vor bedauerlich, dass der Großteil der Ausgleichsflächen trotz des laufenden Biotopverbundprojekts außerhalb des Stadt- und Projektgebiets eingerichtet werden soll. Dadurch werden Chancen zur Verbesserung des Biotopverbunds im Stadtgebiet nicht genutzt. Die konkrete Planung und Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen ist mit der unteren Naturschutzbehörde Freising abzustimmen.
6. **Pflanzgebote auf privaten Flächen – Vorlage von Freiflächengestaltungsplänen (Festsetzung 12.5):**  
Grundsätzlich ist klarzustellen, dass die verpflichtende Vorlage von Freiflächengestaltungsplänen keine Vorgabe oder Forderung der unteren Naturschutzbehörde ist.
7. **Meldung an das Ökoflächenkataster:**  
Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Art. 9 Bay-NatSchG von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LfU) gemeldet werden. Die Meldung ist zeitnah, nach Rechtskraft des Bebauungsplans, durchzuführen.
8. **Sicherung der Ausgleichsflächen:**  
Gemäß Nr. 5.3 des im Jahr 2021 aktualisierten Leitfadens „Bauen im Einklang“ ist es notwendig, bei Ausgleichsflächen in Privatbesitz eine dingliche Sicherung zu veranlassen, wenn die Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde sind und auch nicht durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan gesichert werden. Diese Dienstbarkeit dient der Sicherung der Zweckbestimmung für Naturschutz und Landschaftspflege und geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungsverpflichtungen des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die Grundbucheintragung erfolgt zugunsten der Gemeinde, der nach § 4c BauGB die Kontrolle der Maßnahmen obliegt.

#### 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 Februar 2025 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 09/2023.

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 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.

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 kommunalen Abfallrechts**

Da zwischenzeitlich die Erschließung der Parzelle 7 geändert wurde, wird vorsorglich mitgeteilt, dass die weitere Erschließung der einzelnen Baufelder der Parzelle 7 aus diesem Bebauungsplan nicht ersichtlich ist. Sollte dies über Privatstraßen erfolgen, ist zu berücksichtigen, dass im Landkreis Kelheim eingesetzte Müllfahrzeuge Privatstraßen nicht befahren. Grundsätzlich sind Abfallbehältnisse des Bebauungsgebietes an der nächsten anfahrbaren Stelle zur Abholung/Leerung bereitzustellen, sollten Standorte durch Müllfahrzeuge nicht angefahren werden können.

**Belange des Immissionsschutzes**

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

Die Stadt Mainburg plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Mitterleite“. Auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes zur vorherigen Auslegung wird hingewiesen.

Die Parzellen 5 - 7 sollen zur Errichtung eines Rechenzentrums genutzt werden, die Parzellen 1 - 4 sind für kleinere Gewerbeeinheiten vorgesehen.

Schallschutz:

Zum Schallschutz wurde ein aktualisiertes Gutachten des Ingenieurbüros BL-Consult Piening vom 17.01.2025, Berichtsnummer 23-002-13, vorgelegt. Im Gutachten wurde die Geräuschvorbelastung untersucht und auf dieser Basis Lärmemissionskontingente für die Gewerbeflächen ermittelt.

Hinsichtlich der Vorbelastung der Firma Bayern-Fass ist festzustellen, dass weiterhin nicht auf die tatsächlich genehmigte Vorbelastung abgestellt wird, sondern die in einem Gutachten ermittelten Beurteilungspegel herangezogen werden. Damit wird die tatsächlich mögliche Vorbelastung stark unterschätzt.

Im Gutachten ist ein veralteter Planstand berücksichtigt. Das Gutachten geht von acht statt sieben Parzellen aus. Es wird gebeten, das Gutachten an den aktuellen Plan anzupassen.

In der Begründung zur Bauleitplanung wird in Ziffer A.6.11 sowie 3.1 des Umweltberichts auf überholte Versionen des Schallgutachtens verwiesen. Es wird gebeten, dies zu korrigieren.

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.

Hopfengärten:

Das Abstandsgebot zu Hopfengärten gilt nur für Wohnnutzung. Wohnen ist im vorliegenden Geltungsbereich nicht mehr zulässig.

Gegen die Bauleitplanung müssen aus immissionsschutzfachlicher Sicht aufgrund der weiterhin unzureichend berücksichtigten Schall-Vorbelastung Bedenken angemeldet werden.

Belange der Gesundheitsabteilung

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

Trinkwasserversorgung:

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

Belange des Städtebaus

Aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, besteht grundsätzlich Einverständnis mit der im Betreff genannten geplanten Bebauungsaufstellung. Folgender Sachverhalt soll im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

Zur Festsetzung „Aufschüttungen, Abgrabungen und Einfriedungen“:

Die Aussage, dass Aufschüttungen und Abgrabungen auf das notwendige Maß zu beschränken sind, ist nicht eindeutig nachvollziehbar. Daneben sind Stützmauern bis max. 5,50 m ab dem geplanten Gelände möglich. Es ist nicht absehbar, welche Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und welchen Stützmauern grundsätzlich möglich sind.



### Belange des Bauplanungsrechts

Aus Sicht des Sachgebietes 41 - Bauplanungsrecht - bestehen hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung keine weiteren Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Mitterleite“. Die im ersten Verfahren gemachten Anmerkungen wurden berücksichtigt.

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

#### **Beschluss:**

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

### Belange des Straßenverkehrsrechts

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass keine Bedenken bestehen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

### Belange des Naturschutzes

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aus naturschutzfachlicher Sicht Bedenken gegen die Planung bestehen.

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Ein geeignetes Grundstück wird gesucht.

In den Bebauungsplan wird unter den Festsetzungen folgender Satz geschrieben:

**„Die CEF Maßnahmen für den Verlust eines Brutplatzes der Feldlerche müssen vor Beginn der Bauarbeiten beendet sein. Größe der Fläche mindestens 5.000 qm. Näheres siehe saP in der Begründung“.**

Ein geeignetes Grundstück wird gesucht und in die Planung mit aufgenommen. Die Vergrämnungsmaßnahme mit Hilfe von Flatterbändern wird in die Begründung mit aufgenommen.

Der Waldmantel auf Flurnummer 750 ist Teil der Ausgleichsmaßnahme. In Punkt 12.6 wird redaktionell eingefügt, dass der Waldmantel mit zur Ausgleichsmaßnahme zählt. Der Biotoptyp wird eingetragen und in die Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen mit aufgenommen.

Bei der Nennung des Biotoptyps (BNT G214) handelt es sich um einen Übertragungsfehler. Richtig ist BNT 212. Der Fehler wird korrigiert.

Da zum Zeitpunkt der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans noch nicht bekannt ist, wie die Bebauung aussieht bzw. geplant ist, wurde in den Bebauungsplan unter Punkt 12.5 festgesetzt, dass zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist. Damit wird gewährleistet, dass die Bebauung fachgerecht eingegrünt wird und die möglichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden. Warum unter Punkt 6 dieser Stellungnahme auf die Festsetzung eines Freiflächengestaltungsplan verzichtet werden soll, ist nicht nachvollziehbar.

Die konkrete Ausführung der Ausgleichsflächen wurde bereits mit der unteren Naturschutzbehörde Freising abgestimmt. Die Maßnahmen sind in der Ausgleichsflächenberechnung bereits beschrieben.

Da zum Zeitpunkt der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans noch nicht bekannt ist wie die Bebauung aussehen wird, sollte zur besseren Eingrünung in die Umgebung ein Freiflächengestaltungsplan gefordert werden. Der Verzicht auf einen Freiflächengestaltungsplan von Seiten der unteren Naturschutzbehörde widerspricht den unter Punkt 4 dieser Stellungnahme gemachten Aussagen zum Landschaftsbild.

Die Meldung an das LFU wird durch die Stadt Mainburg zur gegebenen Zeit gemacht.

Dass die Meldung erforderlich ist, ist bereits in der Ausgleichsflächenberechnung beschrieben.

Die Flurnummer 750 in der Gemarkung Lindkirchen befindet sich im Privatbesitz. Sie ist jedoch durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die Stadt Mainburg wird vor der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans die Flächen sichern.

#### Belange des Kreisbrandrates

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes gegen das Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Es wird jedoch gebeten, Hinweise zu beachten. Die Stadt Mainburg versichert, dass diese eingehalten werden.

#### Belange des Bodenschutzes

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass im Geltungsbereich der Planung beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast bekannt ist. Alle weiteren Hinweise werden seitens der Stadt Mainburg stets beachtet.

#### Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass einige Hinweise bezüglich Parzelle 7 bestehen. Der Eigentümer dieser Parzelle wird auf die Situation der Müllabholung aufmerksam gemacht.

#### Belange des Immissionsschutzes

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass Bedenken bezüglich der Schallvorbelastung bestehen.

Dazu äußern wir uns wie folgt:

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamts Kelheim (UIB) zum Belang Schallimmissionsschutz seien zur Konkretisierung der Geräuschvorbelastung der Fa. Bayern Fass die Auflagen der Ziffer 5.7.2 des Genehmigungsbescheids vom 09.12.2014 heranzuziehen. In den vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen des Büros BL-Consult Piening GmbH (zuletzt Nr. 23-002-13 vom 17.01.2025) wurde dagegen auf die Auflage der Ziffer 5.7.14 des Genehmigungsbescheids Bezug genommen. Die Auswirkung dieser Bezugnahme führt zu niedrigeren, vom Betrieb einzuhaltenden Anforderungswerten in der Nachbarschaft. Dies war offenbar mit der Auflage 5.7.14 beabsichtigt. Eine Ausschöpfung der höheren "Immissionswertanteile" nach Ziffer 5.7.2, wie von der UIB angeregt, würde der Auflage 5.7.14 widersprechen (umgekehrt jedoch nicht).

Eine Änderung der schalltechnischen Untersuchung mit einer Bezugnahme auf die Auflage 5.7.2 anstelle der Auflage 5.7.14 wäre eine "Aufweichung" der Auflagen für den Betrieb Bayern Fass; dieser Anregung wird nicht gefolgt.

#### Belange der Gesundheitsabteilung

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

#### Belange des Städtebaus

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, grundsätzlich Einverständnis mit der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanaufstellung besteht. Die Festsetzung wird beibehalten. Dies steht im Sinne der Stadt Mainburg, welche die Planungshoheit besitzt.

### Belange des Bauplanungsrechts

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aus Sicht des Sachgebietes 41 - Bauplanungsrecht - hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung keine weiteren Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Mitterleite“ bestehen. Die im ersten Verfahren gemachten Anmerkungen wurden berücksichtigt.

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

### 3.13 Bund Naturschutz (17.04.2025) (BBP+FNP/LP)

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

#### Stellungnahme der Stadt Mainburg zu den Ausführungen des BUND Naturschutz zum Vorentwurf in der Bauausschusssitzung vom 12.03.2025:

Der BUND Naturschutz möchte sich für die Behandlung der Ausführungen zum Vorentwurf „Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE/MI Mitterleite“ durch den Bau- und Umweltausschuss der Stadt Mainburg bedanken.

Insbesondere danken wir auch für den Verzicht auf das Mischgebiet, das im Vorentwurf noch geplant war und von unserer Seite abgelehnt werden musste.

Dem BUND Naturschutz ist klar, dass die Ausweisung von Gewerbegebieten auf bisher nicht bebauten Flächen in dem praktizierten Wirtschaftssystem wirtschaftlich kurz- und mittelfristig für die betroffene Gemeinde von Vorteil ist. Würde nur eine Gemeinde so wirtschaften, dann wäre dies auch ökologisch unbedeutend. Da der Überbau von landwirtschaftlich genutzten Flächen oder Naturflächen aber um ein weltweites, in Bayern besonders ausgeprägtes Prinzip der Umwelt- und Naturzerstörung ist, sind die ökologischen Nachteile in der Gesamtsicht dramatisch.

Die Begründung, dass eine Bebauung am Ortsrand immer eine Abrundung darstellt und am dann neuen Ortsrand wieder ein Gewerbegebiet die nächste Abrundung darstellt, führt halt in Summe dazu, dass am Ende keine unbebauten Gebiete mehr existieren (ohne Waldflächen wäre Mainburg bei der aktuellen Geschwindigkeit in 300 Jahren zugebaut). Als Anwalt der Enkelgeneration und der Natur wird der BUND Naturschutz weiterhin dafür eintreten, dass wir lokal, aber auch überregional mit den schon bebauten Flächen auskommen und quasi ein permanentes Flächenrecycling praktizieren (Nutzung von Konversionsflächen; Vermeidung von Leerstand; Sanierung; Ersatzneubau; Verdichtung; etc.). Langfristig können wirtschaftliche Vorteile ökologische Nachteile per se nicht überwiegen, da weltweit im Zentrum nur ein nachhaltiges Wirtschaften mit begrenzten Ressourcen stehen kann.

Leider fehlen zu konkreten Hinweisen zur Planung Aussagen, die Lösungen aufzeigen.

Das betrifft (bei tatsächlicher Umsetzung der Planung):

- Durchgrünung mit öffentlichem Grün
- Terrassierung des Geländes (u.a. zur Minderung von Starkregenereignissen)
- Seite 02 -
- Seite 02 -
- Mischgebietsausweisung
- Flächen für ansässige Unternehmen versus Neuansiedlungen
- Förderung Wettbewerbsfähigkeit bayerischer Unternehmen
- Sicherung der Rückführung der bebauten Flächen in Ackerland (nach Nutzung)
- Bodenbrütende Vogelarten
- Geringe Flächengröße/keine Erholungsfunktion
- Grundwasserqualität/Grundwasserneubildung
- Landschaftsbild (keine Verschlechterung durch Bebauung)
- Anmerkungen zur Wirkanalyse
- Umwandlung von Ackerland zu Gewerbegebiet führt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

**Die schon beschriebene Gesamtsituation bleibt unverändert:**

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 16,6 ha.

Auch die sozialen Auswirkungen durch den Verlust bzw. die immer mehr zunehmende Zerstörung von 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 gesichert. Die jetzigen Gebiete dienen primär nicht dem lokalen Bedarf, sondern Neuansiedlungen. Gegenüber dem Vorentwurf stellt der jetzt vorgelegte Bebauungsplan mit Ausnahme des Umfangs eine völlig andere Planung dar (u.a. kein Mischgebiet, neue Flächenaufteilung, Energiekonzept werden 5 Rechenzentren mit extremem Energiebedarf und großer Abwärme). Nach Auffassung des BUND Naturschutz wäre hierzu ein neuer Vorentwurf notwendig gewesen.

Der ökologische Fußabdruck der Menschen in Bayern ist nach Aussage der Wissenschaft min. 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. Ziel der Politik ist leider eine Verbrauchszunahme pro Kopf bei gewollter Bevölkerungszunahme. Dabei sollten 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 Mainburgs wird bei aktueller Tendenz in 50 Jahren bei 32 TEW liegen. Die überbaute Fläche wurde hier seit 1972 in etwa vervierfacht mit aktuell stark zunehmender Tendenz. Wichtig ist, dass jede Institution – so auch jede Kommune – im eigenen Wirkungskreis den Ressourcenschutz (hier: unbebaute Landschaft) praktiziert, völlig unabhängig von gesetzlichen Zwängen.

Mit der Ausweisung des „GE / MI Mitterleite“ würden wieder knapp 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 die dafür notwendige Finanzierung etwa durch entsprechende Rücklagen sicherstellen. Dies ist aus den Unterlagen nicht erkennbar oder nicht gewollt.

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

- Seite 03 -
- Seite 03 -

Flächennutzungsplan (FNP)/Landschaftsplan (LP):

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

Der Zusatzverkehr, Zusatzlärm, Zusatz-Feinstaub oder Zusatz-Lichtverschmutzung bei gleichzeitiger Landschaftszerstörung mindert die Lebensqualität der Bewohner des Ortsteils Wambach, über die B 301 aber auch die des gesamten Gemeindegebiets enorm! Die aktuelle Planung mit Rechenzentren würde eine Unmenge an Energie benötigen, die in irgendeiner Weise erzeugt werden muss und als freiwerdende Wärme wohl auch eine Umweltbelastung darstellt.

Inhaltlich ist zu sagen, dass trotz der Entwicklung in die freie Landschaft keinerlei fachlich ansprechende Durchgrünung erkennbar ist. Auf öffentliches Grün wird vollständig verzichtet.

Sofern auf der Planung bestanden wird, halten wir folgende Änderungen für unbedingt notwendig:

- Die Umrandung des Gewerbegebiets ist von „privatem Grün“ in „öffentliches Grün“ zu verändern. Eine Eingrünung mit Alleebäumen erscheint notwendig.
- Das Straßenbegleitgrün B 301 ist deutlich zu verbreitern und Alleebäume sind anzupflanzen.
- Die Regenrückhaltebecken im Westen und in der Mitte sind so zu gestalten, dass in einem Vorbecken permanent Wasser steht, um eine Besiedlung durch Amphibien zu ermöglichen oder als Tränke für Wildtiere am nun neuen Ortsrand bzw. im verkehrsberuhigten Bereich zur Verfügung zu stehen.
- Die Aussagen zur Grundwasserneubildung sind fachlich nicht haltbar (Begründung Flächennutzungs- und Landschaftsplan: Erschließung und Bebauung hat keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung). Wir empfehlen hier Kontakt mit Prof. Karl Auerswald aufzunehmen und eine Prognose der Situation nach der Bebauung vorzunehmen.
- Der Höhenunterschied beträgt 20 m. Es handelt sich um ein erosionsgefährdetes Gebiet. Bei Starkregen sind Sturzfluten Richtung Bundesstraße durch die zusätzliche Versiegelung zu erwarten. Terrassierungen (öffentliches Grün) wären notwendig.

#### 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 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.*

- Seite 04 -

- Seite 04 –

*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 Enzelhausen 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 Ansiedlungen Verträge zu vereinbaren, die nach der Nutzung eine Rückführung z.B. in Ackerland sicherstellen und die dafür notwendige Finanzierung etwa durch entsprechende Rücklagen sicherstellen. 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. 16,6 ha sind sehr groß. Ein städtischer Park mit 16,6 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 sicherstellen.*

*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 G MI ist im Osten und Süden von einem Gewerbegebiet begrenzt. Der Übergang in die freie Landschaft wird durch eine Eingrünung entlang der Grundstücksgrenzen abgemildert.*

- Seite 05 -  
- Seite 05 -

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.

- Seite 06 -

- Seite 06 -

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.

Den Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde wird seitens des BUND Naturschutz gefolgt:

„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 das hinsichtlich der Darstellung „keine weitere Siedlungsentwicklung“ am Nordrand des bestehenden Gewerbegebietes (zu sehen), aber auch weitere Darstellungen sind relevant. Der Sachverhalt wird in der Begründung überhaupt nicht thematisiert. Die Abweichung vom bisherigen Planungsstand muss in der weiteren Planung plausibel begründet werden“.

Wahrscheinlich ist eine sachgerechte Begründung nicht möglich.  
Genauso verhält es sich mit der STN des Amtes für ländliche Entwicklung Niederbayern.

#### Bebauungs-/Grünordnungsplan:

##### Regenrückhaltebecken:

Die Regenrückhaltebecken im Westen und in der Mitte sind so zu gestalten, dass in einem Vorbecken permanent Wasser steht, um eine Besiedlung durch Amphibien zu ermöglichen oder als Tränke für Wildtiere am nun neuen Ortsrand bzw. im verkehrsberuhigten Bereich zur Verfügung zu stehen. Der Zaunverlauf darf Wildtiere nicht ausschließen.

##### Grünordnung:

- Private Grünflächen sind entlang der gesamten Grenze des GE zur Natur bzw. zur Bebauung geplant (Ausnahme: Erschließungsstraße). Die Erfahrung zeigt, dass die Stadtverwaltung kaum Einfluss auf Pflanzung/Pflege oder Veränderungen bei „Privatem Grün“ hat. Bei Realisierung des Vorhabens ist hier Öffentliches Grün unbedingt notwendig.
- **Eine Zäunung hat unbedingt hin zu den Gewerbeflächen zu erfolgen, d.h. der Grünzug ist nicht von der Natur abgetrennt. 15 cm Bodenabstand und dafür den Zaun außen zu verlegen, ist nicht ausreichend!**
- Das spärliche öffentliche Grün an den Erschließungsstraßen ist auf einen Grünkorridor, in dem sich die Baumpflanzungen befinden, auszuweiten.
- Die „Waldsaumpflanzung“ scheint auch als privates Grün angelegt. Auch hier wird öffentliches Grün gefordert. Ferner erscheint eine ausreichende, magere Wiesenfläche vor dem Waldsaum fachlich sinnvoll.
- Das Straßenbegleitgrün an der B 301 ist so auszuführen, dass eine alleeartige Baumbepflanzung erfolgt.
- Die Verpflichtung zu einem Freiflächengestaltungsplan wird begrüßt.
- Abstand der Bepflanzung zu landwirtschaftlichen Grundstücken: Der Abstand von 4 m ist fachlich nicht vertretbar. Laut der Wissenschaft führen Hecken in Summe zu einem Mehrertrag (hinter der Hecke weniger; Minderertrag wird mit zunehmendem Abstand überkompensiert).
- Seite 07 -
- Seite 07 -

##### Stützmauern/Terrassierung:

- Eine Terrassierung wäre bei 20 m Höhenunterschied schon planerisch darzustellen. Die sich ergebenden Böschungen (keine Mauern!) sind hinsichtlich ihrer Lage zu definieren und als privates Grün mit Pflegeauflagen darzustellen.
- Die Stützmauern sind auf max. 1 m Höhe zu beschränken. 5,50 m hohe Stützmauern dürfen nicht zugelassen werden. Eine Ausnahme bilden Gebäude, wenn diese quasi der Terrassierung dienen.

##### Oberflächen-/Regenwasser:

Ein Konzept für den Umgang mit Oberflächen- und Regenwasser ist nicht erkennbar. Das in die Verantwortung der künftigen Grundstücksbesitzer ohne eigenes Konzept zu übertragen, erscheint nicht zielführend. Durch ein Gesamtkonzept ist ein Rahmen zu schaffen, den die künftigen Grundstückseigentümer dann ausgestalten. Dazu gehört u.a. ein Dachbegrünungskonzept oder ähnliches, das den Regenwasserstoß verzögert.

##### Grundwasser:

Beim Thema „Grundwasser“ sind Vorgaben zur Grundwasserneubildung zu integrieren.



Ausgleichsflächen:

Es wird empfohlen, in geeigneten Teilbereichen kein Regiosaatgut zu verwenden, sondern sich mit dem Kelheimer Landschaftspflegeverband VöF hinsichtlich einer Impfung der Flächen mit Samen-/Mähgut aus Spenderflächen aus der unmittelbaren Umgebung (wenige km) der Ausgleichsfläche abzustimmen (Was die Fläche Fl.-Nr 750 Gmk Lindkirchen betrifft, soll die Ansaat im Sinne des Biotopverbundplanes der Stadt Mainburg erfolgen).

Das gesamte Ansaatkonzept samt der wünschenswerten Zielarten (mit/ohne Beweidung) sollte mit dem Landschaftspflegeverband abgestimmt werden. Der Hinweis zur Bekämpfung von Weideunkräutern scheint sehr übertrieben, weil diese bei fachlich richtiger Bewirtschaftung keine nennenswerten Bestände bilden.

Artenschutz:

Der BUND Naturschutz möchte ausdrücklich darauf verweisen, dass bei der Planung von Bauten Gebäudebrüter berücksichtigt werden können (Niststeine, Schwalben-/Mauerseglerkästen, Fledermauskästen, usw.). Die Unterstützung der einheimischen Gebäudebrüter sollte explizit erwähnt werden.

Regenerative Energieerzeugung:

Hier bitten wir von der „Empfehlung“ hin zur „Festsetzung“ im Verbund mit Dachbegrünung zu kommen.

Lichtverschmutzung:

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

- Seite 08 -
- Seite 08 -

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 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

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

1. Flächenverbrauch / Grundsätzliche Kritik an der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Stadt Mainburg ist sich der Verantwortung gegenüber kommenden Generationen und dem Schutz der natürlichen Ressourcen bewusst. Der Flächenverbrauch wird daher sorgsam abgewogen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine maßvolle Erweiterung, die an bestehende Strukturen anknüpft und somit einer zersiedelnden Entwicklung entgegenwirkt.

Trotz vorhandener Leerstände sind viele dieser Flächen im Privatbesitz, aus unterschiedlichsten Gründen nicht verfügbar oder aufgrund ihrer Lage und Größe für moderne gewerbliche Nutzungen ungeeignet. Der geplante Standort bietet im Gegensatz dazu eine planungsrechtlich, topographisch und infrastrukturell geeignete Möglichkeit, dringenden wirtschaftlichen Entwicklungsbedarf zu decken.

## 2. Verzicht auf Mischgebiet

Der Kritik am ursprünglich geplanten Mischgebiet wurde bereits Rechnung getragen: Das Mischgebiet wurde aus der Planung entfernt. Dies ist ein Zeichen, dass die Stadt Anregungen aus der Öffentlichkeit ernst nimmt und in den Prozess einfließen lässt.

## 3. Ökologische Auswirkungen / Grundwasser / Bodenversiegelung

Die ökologischen Auswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung erfasst und bewertet. Dabei wurden Eingriffe in Natur und Landschaft, soweit möglich, minimiert. Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt dezentral, versickerungsfähige Beläge werden verbindlich festgesetzt. Die Rückhaltung erfolgt über geplante Regenrückhaltebecken.

Die Bewertung der Grundwasserneubildung basiert auf den aktuell geltenden Fachgutachten. Die im Raum stehende Kritik an der fehlenden negativen Bewertung wird zur Kenntnis genommen, stellt aber keine fachliche Neubewertung dar. Dennoch wird die Stadt in die Prüfung aufnehmen, ob ergänzende Aussagen (z. B. durch Fachstellen wie Prof. Auerswald) in einer späteren Phase zweckdienlich sind.

## 4. Durchgrünung und öffentliches Grün

Die Eingrünung des Gebietes ist Bestandteil der Planung und wird durch Pflanzbindungen entlang der Grundstücksgrenzen sichergestellt. Öffentliche Grünflächen an Erschließungsstraßen und Randbereichen ergänzen diese Maßnahmen. Eine vollständige Umwidmung in ausschließlich öffentliches Grün ist aus funktionalen und haushaltsrechtlichen Gründen nicht umsetzbar, insbesondere da ein großer Teil der Begrünung im Rahmen der Freiflächengestaltungspläne verbindlich umgesetzt wird.

## 5. Artenschutz / Gebäudebrüter / CEF-Maßnahmen

Artenschutzrechtliche Belange wurden durch Fachgutachten geprüft. CEF-Maßnahmen (z. B. für mögliche Feldlerchenvorkommen) werden entsprechend der Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn umgesetzt. Hinweise zur Förderung gebäudebrütender Arten (z. B. Schwalbenkästen, Fledermausquartiere) werden im Zuge der Freiflächengestaltungsplanung beachtet.

## 6. Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden bereits an bestehende Gewerbegebiete an. Die Ausformung der Bebauung als abrundende Maßnahme folgt dem Entwicklungsrahmen des Flächennutzungsplans. Eine vollständige Rücknahme gewerblich geprägter Entwicklungen – wie vom BUND gefordert – widerspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt und ist planerisch wie wirtschaftlich nicht leistbar.

## 7. Energiebedarf / Rechenzentren

Die Energieeffizienz geplanter Rechenzentren sowie Konzepte zur Nutzung von Abwärme sind Teil der Standortvorgaben. Eine zentrale Energieversorgung wird derzeit geprüft. Die klimarelevanten Auswirkungen werden über regenerative Energiegewinnung auf den Dachflächen abgedeckt. Gesetzliche Vorgaben der entsprechenden Maßnahmen sind bereits vorgesehen.

## 8. Nachnutzung und Rückführung in Ackerland

Ein genereller Rückbauanspruch für bebaute Gewerbeflächen ist rechtlich nicht vorgesehen. Rücklagenverpflichtungen oder vertraglich gesicherte Rückbaupläne wären mit den Grundsätzen der Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) nicht vereinbar. Die Stadt wird dennoch prüfen, inwieweit bei zukünftigen Sondernutzungen entsprechende vertragliche Regelungen freiwillig getroffen werden können.

### 9. Arbeitsplätze und Bedarf

Die Stadt Mainburg verfolgt das Ziel, durch die Ausweisung moderner Gewerbeflächen den Wirtschaftsstandort zu stärken und langfristige Arbeitsplätze zu schaffen. Auch wenn aktuell kein flächendeckender Mangel an Arbeitsplätzen besteht, besteht insbesondere im IT- und Hightech-Sektor ein deutlicher Bedarf an Erweiterungsmöglichkeiten. Die Nachfrage durch Investoren und Gewerbebetriebe, insbesondere im Bereich digitaler Infrastruktur, liegt der Stadt bereits konkret vor.

### 10. Erholungsfunktion des Plangebiets

Bei dem Gebiet handelt es sich nicht um eine für die Naherholung ausgewiesene Fläche. Der Vergleich mit einem städtischen Park ist nicht zielführend. Das Plangebiet befindet sich im funktionalen Übergangsbereich zwischen bestehender gewerblicher Nutzung und landwirtschaftlicher Fläche. Durch die geplante Eingrünung bleibt der Übergang zur freien Landschaft erlebbar.

### 11. Ausgleichsflächen

Die ausgewählten Ausgleichsflächen in den Gemarkungen Einzelhausen und Lindkirchen entsprechend den Anforderungen aus der Eingriffsregelung. Sie befinden sich in räumlicher Nähe zum Eingriffsort. Die Stadt wird die Anregung aufnehmen, mit dem Landschaftspflegeverband hinsichtlich Saatgut und Pflegekonzepten in enger Abstimmung zusammenzuarbeiten.

### 12. Lichtverschmutzung

Hinweise zur Reduktion von Lichtemissionen werden aufgenommen. Entsprechende Festsetzungen zu blendfreier, nach unten gerichteter Beleuchtung mit Bewegungsmeldern wurden bereits in die Festsetzungen integriert.