

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

Abstimmung:

### **Beschluss:**

#### I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Auslegung im Bauamt und Veröffentlichung im Internet vom 30.01.2026 bis 13.02.2026. Es wurden keine Einwände oder Anregungen geäußert.

#### II. Beteiligung der Behörden

Die erneute Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 30.01.2026 bis 13.02.2026 statt. Insgesamt wurden 23 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 Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz e. V.
- Polizeiinspektion Mainburg
- Regionaler Planungsverband Landshut
- Staatliches Bauamt Landshut
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

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

- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 02.02.2026 (BBP + FNP/LP)
- IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim vom 09.02.2026 (BBP + FNP/LP)
- Landratsamt Kelheim – Bauplanungsrecht und Städtebau – vom 10.02.2026 (BBP)
- Landratsamt Kelheim – Bauplanungsrecht, Immissionsschutz, Naturschutz und Städtebau – vom 10.02.2026 (FNP/LP)
- Regierung von Niederbayern vom 30.01.2026 (BBP + FNP/LP)
- Vodafone Deutschland GmbH vom 12.02.2026 (BBP + FNP/LP)

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

### 3. Nachfolgende Fachstellen haben Einwände und Auflagen formuliert:

#### 3.1 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 10.02.2026 (BBP)

##### Belange des Immissionsschutzes

Zu o. g. Bauleitplanung nimmt die Fachstelle Technischer Immissionsschutz wie folgt Stellung:

In der Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes vom 05.09.2024 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Vorlage eines Schallgutachtens mit einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 gefordert. Zudem sollte darin ein schalltechnischer Nachweis erbracht werden, dass die bestehende Bebauung die vorgesehenen Emissionskontingente einhält.

Das im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme Umweltschutz vom 07.04.2025 vorgelegte Sachverständigengutachten enthielt hingegen ausschließlich einen Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie für die beiden bestehenden Wohngebäude des geplanten Mischgebietes innerhalb des Geltungsbereiches. Eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 war darin nicht enthalten, sodass diese erneut gefordert wurde.

Das nun vorgelegte Gutachten der C. Hentschel Consult mit dem Titel „Bebauungsplan ‚GE/MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße‘ der Stadt Mainburg, Landkreis Kelheim – Schalltechnische Untersuchung“, Projektnummer 2986-2025/SUV02, redaktioneller Stand 17.11.2025, enthält die geforderte Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für sämtliche Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes. Dabei wurden auch die bestehenden Wohnhäuser innerhalb des Geltungsbereiches berücksichtigt. Es wurde das richtungsabhängige Berechnungsmodell angewendet. Darüber hinaus wurde in Tabelle 10 geprüft, ob die ermittelten Emissionskontingente zur Abdeckung des bestehenden Anlagenbestands ausreichend sind:

| <b>Tagzeit (6:00 - 22:00 Uhr)</b>                                 |      |      |      |       |       |       |       |       |       |
|-------------------------------------------------------------------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                                                   | IO1  | IO2  | IO3  | IO4   | IO5   | IO6   | IO7   | IO8   | IO9   |
| <b>Summe</b>                                                      | 52,5 | 50,0 | 45,9 | 47,5  | 49,4  | 48,3  | 48,4  | 38,0  | 47,1  |
| <b>Immissionskontingent</b>                                       | 53,9 | 54,1 | 53,9 | 59,8  | 59,1  | 54,1  | 55,0  | 51,8  | 53,9  |
| <b>eingehalten / überschritten</b>                                | -1,4 | -4,1 | -8,0 | -12,3 | -9,7  | -5,8  | -6,6  | -13,8 | -6,8  |
| <b>Ungünstigste volle Nachtstunde zwischen 22:00 und 6:00 Uhr</b> |      |      |      |       |       |       |       |       |       |
|                                                                   | IO1  | IO2  | IO3  | IO4   | IO5   | IO6   | IO7   | IO8   | IO9   |
| <b>Summe</b>                                                      | 29,8 | 30,9 | 32,7 | 31,2  | 30,1  | 28,2  | 23,6  | 21,7  | 24,1  |
| <b>Immissionskontingent</b>                                       | 38,9 | 39,1 | 38,9 | 44,8  | 44,1  | 39,1  | 40,0  | 36,8  | 38,9  |
| <b>eingehalten / überschritten</b>                                | -9,1 | -8,2 | -6,2 | -13,6 | -14,0 | -10,9 | -16,4 | -15,1 | -14,8 |

Die Gegenüberstellung zeigt, dass die festgesetzten Immissionskontingente ausreichend bemessen sind, um die bestehende Nutzung abzudecken. Zudem stehen hinreichende Reserven für zukünftige Erweiterungen zur Verfügung.

Die Sachverständige weist in ihrem Gutachten darauf hin, dass keine der beiden Gewerbegebietsflächen nachts Emissionskontingente aufweist, die nach der einschlägigen Rechtsprechung gewerbliche Nutzungen ohne Emissionsbeschränkungen zulassen würden. Aus diesem Grund wurde durch die Sachverständige die Anwendung einer baugebietsübergreifenden Gliederung empfohlen.

Die Emissionskontingente, Abstrahlrichtungen sowie die Teilflächen wurden korrekt in die textlichen Festsetzungen übernommen. Darüber hinaus wurden sowohl die Emissionsbezugsfläche als auch die nächstgelegenen Immissionsorte – auch innerhalb des Geltungsbereiches – eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahren die Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente in die Zuständigkeit des kommunalen Bauamtes fällt. Bei bestehenden Zweifeln wird empfohlen, die untere Immissionsschutzbehörde zur fachlichen Einschät-

zung einzubeziehen.

#### Fazit

Es bestehen keine Einwände gegen die vorliegenden Planungen. Die gegebenen Hinweise sind zu beachten.

**- Mit 10 : 0 Stimmen –**

#### **Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Zur vorgelegten Planung werden darüber hinaus folgende Hinweise gegeben:

1. Festsetzung Planzeichen Grünflächen:  
In den vorangegangenen Verfahren wurde bereits angemerkt, dass im Nordosten am Rand des Geltungsbereichs Grünflächen festgesetzt sind, die aktuell versiegelt sind. Gleiches trifft auf eine festgesetzte Grünfläche im Norden der Fl.-Nr. 849 zu. Auch im Entwurf sind diese Flächen als Grünflächen festgesetzt. Wenn diese Festsetzung weiterhin beibehalten wird, sind diese Flächen zu entsiegeln.
2. Bilanzierung Ausgleichsumfang:  
Die Bilanzierung entspricht nach wie vor nicht den Vorgaben des Leitfadens und ist daher zu überarbeiten. Beim Ausgleichsumfang dürfen keine Flächen aufgeführt werden, auf denen ein Eingriff stattfindet. Flächen, auf denen ein Eingriff stattfindet, müssen beim Ausgleichsbedarf aufgelistet und bilanziert werden.
3. Darüber hinaus sind eine Reihe von redaktionellen Änderungen nötig, z.B. der Abgleich der Pflegevorgaben in den verschiedenen Planteilen oder die Anpassung der Unterhaltungszeiträume. Diese Punkte können zwischen Planungsbüro und Untere Naturschutzbehörde abgestimmt werden.
4. Herstellung und Entwicklung der Ausgleichsflächen:  
Die Überwachung der Herstellung der Ausgleichsflächen sowie der Erreichung der Entwicklungsziele fällt unter die Überwachungspflicht der Gemeinden nach § 4c BauGB und nicht des Eigentümers.
5. 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.

**- Mit 10 : 0 Stimmen –**

#### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Entsiegelung auf den kleinteiligen Flächen am Nordrand ist Ziel der Planung, insbesondere auf Flur 849 sollen keine Stellflächen mehr bestehen. Die Darstellung der Bilanzierung und Ausgleichsberechnung sowie die Pflege erfolgten auf dem Pflege- und Entwicklungsplan. Dieser wird der Unteren Naturschutzbehörde nochmals erläutert. Das Rückhaltebecken wurde nicht der Ausgleichsfläche zugeschlagen. Die Ausgleichsbilanzierung ist großzügig und nicht zu knapp bemessen.

### 3.2 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 29.01.2026 (BBP + FNP/LP)

Die oben genannte Stellungnahme zur Änderung des FLNP und des LP jeweils mit Deckblatt Nr. 154 sowie Aufstellung des BBP und GOP „GE/MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße“ in Wambach ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 13.01.2026 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 13.02.2026 die Stellungnahme zur Änderung des FLNP und des LP jeweils mit Deckblatt Nr. 154 sowie Aufstellung des BBP und GOP „GE/MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße“ in Wambach.

#### Wasserversorgung

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

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 100 PVC im Flurstück 832 der Gemarkung Lindkirchen (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

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

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund der Gemarkung Lindkirchen wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Kommune bzw. von dem Grundstückseigentümer zu tragen.

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege- bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Stadt dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Kommune, sowie den weiteren Versorgungssparten, koordiniert werden können.

#### Wasserversorgungsdruck

Der Mindestwasserdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung (Hausanschlussabsperrschieber) laut technischem Regelwerk für ein Gebäude mit EG, 1.OG beträgt 2,35 bar. Bei einem Gebäude mit EG, 4.OG ist ein Druck von 3,40 bar vorzuhalten.

Der gemessene Wasserdruck für das oben genannte Bauvorhaben an der Abzweigstelle der Anschlussleitung beträgt **5,00 bar**.

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

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der Stellungnahme zur Änderung des FLNP und des LP jeweils mit Deckblatt Nr. 154 sowie Aufstellung des BBP und GOP „GE/MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße“ in Wambach stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 832 mit 18,00 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

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

Erschließung und Erschließungskosten

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

Die Erschließung der Stellungnahme zur Änderung des FLNP und des LP jeweils mit Deckblatt Nr. 154 sowie Aufstellung des BBP und GOP „GE/MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße“ in Wambach 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 Stellungnahme zur Änderung des FLNP und des LP jeweils mit Deckblatt Nr. 154 sowie Aufstellung des BBP und GOP „GE/MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße“ in Wambach eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt in digitaler Form) zu übersenden.

**- Mit 10 : 0 Stimmen –**

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise sind bei Baumaßnahmen zu beachten. Im Bereich der Ausgleichsfläche an der südlichen Grundstücksgrenze von Flur 850 besteht eine Wasserleitung DN250. Diese ist beim Bau des Nebengerinnes zu beachten.

3.3 Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 02.02.2026 (BBP + FNP/LP)

Vielen Dank für die erneute Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße“ und der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 154 der Stadt Mainburg.

Hierzu nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Flächennutzungsplan:

Mit der Änderung besteht Einverständnis.

Bebauungsplan:

Mit der Aufstellung besteht Einverständnis.

Hinweise:

Die Erstellung des naturnahen Nebengerinnes fällt unter § 67 Abs. 2 WHG Gewässerausbau. Unter der Herstellung eines Gewässers ist explizit auch die Anlegung eines Seitenarmes zu verstehen. Hier ist es aus unserer Sicht zunächst nicht relevant, ab welchem Wasserstand der Seitenarm durchflossen wird, sofern eindeutig ein Gewässerlauf zu erkennen ist.

Der Gewässerausbau bedarf nach § 68 WHG eines Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahrens. Dieses ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen. Eine Plangenehmigung kann erteilt werden, wenn keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht. Dies ist i.d.R. der Fall, wenn die Wasserrechtsbehörde zum Ergebnis kommt, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat. Bei der Erstellung des Seitenarms wären aus wasserwirtschaftlicher Sicht **keine** nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

**- Mit 11 : 0 Stimmen –**

**Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die wasserrechtliche Erlaubnis wird beantragt.