

Sitzung: 15.04.2026 Bau- und Umweltausschuss

TOP 1

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE Auhof-Südwest Neu-Erweiterung" mit Deckbl.-Nr. 3;  
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 24.03.2025 bis 28.04.2025 statt. Dabei sind folgende Stellungnahmen eingegangen.

##### 1. Bürgerin 1 (08.04.2025)

In der vorgezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass wir [...] vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht ist beigefügt.

I.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin der landwirtschaftlich, als Ackerflächen genutzten Grundstücke Fl.Nrn. 1690/7 und 1691, Gemarkung Steinbach. Diese Ackerflächen grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit der Bezeichnung „GE Auhof-Südwest neu - Erweiterung“ an.

Die Ursprungsfassung dieses Bebauungsplans, der ein bestehendes Gewerbegebiet in Richtung Norden erweiterte und zu den vorgenannten Grundstücken eine Ortseingrünung in einer Breite von 5 m festsetzt, wurde am 12.06.2012 beschlossen und trat am 17.08.2012 in Kraft.

Im Jahre 2015 wurde durch eine 1. Deckblatt-Änderung für einen Teilbereich der Gewerbegebietsfläche GE 05, für die Teilfläche GE 05.1, eine Wandhöhe von bis zu 22 m (anstelle der bis dahin einheitlich geltenden 12 m) zugelassen, dies bezogen auf talseitiges natürliches Gelände.

Am 06.03.2024 wurde die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Auhof Südwest neu Erweiterung“ mit Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Die Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 2 wurde am 16.04.2024 bekannt gemacht. Der Planungsumgriff dieser weiteren Bebauungsplanänderung erfasst die Baugebietsfläche GE 05, Grundstück Fl.Nr. 1690/6, Gemarkung Steinbach. Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt u.a. die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe für die gesamte Gewerbegebietsfläche GE 05 auf 22 m und eine Erweiterung der überbaubaren Grundstückflächen nach Norden. Der Abstand der Baugrenze zu der im Norden des Plangebiet festgesetzten, 5 m tiefen Orteingrünung wurde auf ca. 2 m verkürzt.

Ausweislich des von unserer Mandantin in der Bauverwaltung eingesehenen, mit den Verfahrensvermerken versehenen Satzungsoriginals, ausgefertigt 12.04.2024, sind auf der Planzeichnung keine Vermaßungen zu den abgeänderten Baugrenzen und deren Abstand zu der festgesetzten Orteingrünung enthalten. Auch enthält die Planzeichnung, anders als noch die Vorfassungen, keine zeichnerischen oder sonstigen Angaben zu den vorhandenen Geländehöhen.

II.

Topografisch zeichnen sich die Lage des Plangebiets „GE Auhof-Südwest neu – Erweiterung“ wie auch die Ackerflächen unserer Mandantin durch eine starke Hanglage aus. Das Gelände steigt von Ost nach West stark, teilweise mit einer Neigung von 12 % an. Der Höhenunterschied, der sich von der Bundesstraße B 301 im Osten in westliche Richtung entlang der Nordgrenze des gesamten Plangebiets er-

streckt, beträgt insgesamt rund 19 m. Die vorhandene Bodenstruktur ist stark lehmartiger Sand, teilweise liegt die Bodenart Lehm vor.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Deckblattänderung steigt das Gelände von der Bundesstraße B 301 im Osten bis auf Höhe der Nandlstädter Straße im Westen um rund 8 m an (von ca. 427 müNN auf ca. 435 müNN). Dieser Geländeanstieg ist in den bisher rechtsgültigen Planfassungen nachrichtlich dargestellten Geländehöhenlinien ablesbar gewesen. Die Geländehöhenlinien zeigten auch die Geländeneigung in nordöstliche Richtung auf.

Wir legen zum besseren Verständnis der vorhandenen Situation eine Bildansicht vor, die den Bereich des Geltungsbereichs der 2. Deckblattänderung im Übergang zu den angrenzenden Ackerflächen Fl.Nrn. 1690/7 und 1691 von Osten aus zeigt.

### III.

Mit Schreiben vom 30.01.2024 hat unsere Mandantin gegen die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit Deckblatt Nr. 2 Einwendungen erhoben. Die Einwendungen richteten sich u.a. gegen die Festsetzungen zur zulässigen Wandhöhenentwicklung. Durch die Zulassung einer Wandhöhe von 22 m für das gesamte Baufeld GE 0.5, dies bezogen auf das hangseitige Gelände und das Heranrücken der Baugrenzen auf nurmehr ca. 7m an die landwirtschaftlichen Grundstücke Fl.Nrn 1690/7 und 1691 wurden damit einhergehende nachteilige Verschattungswirkungen und in der Folge Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung geltend gemacht. Des Weiteren wurden Einwendungen aufgrund nicht gelöster Erschließungsfragen vorgebracht, dies in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung. Zudem wurden aufgrund der starken Hanglage Befürchtungen geäußert, dass die Ackerflächen aufgrund fehlender oder unzureichender Ableitungsmöglichkeiten durch innerhalb des Gewerbegebiets anfallendem Oberflächenwasser beeinträchtigt werden können.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 06.03.2024 wurden die Einwendungen behandelt. Den Einwendungen wurde nicht entsprochen und an den Festsetzungsänderungen festgehalten. Wir dürfen insoweit auf den unserer Mandantin mit Schreiben vom 15.04.2024 übermittelten Beschlussbuchauszug über die Einwendungsbehandlung vom 06.03.2024 verweisen.

### IV.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin erheben wir innerhalb der Jahresfrist des § 215 Abs. 1 BauGB folgende

#### Rügen

zu Verletzungen von Verfahrensvorschriften im Sinne des § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB und beachtlichen Mängeln des Abwägungsvorgang im Sinne des § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB:

#### 1.

Zu der Deckblattänderung Nr. 2 fand in der Zeit vom 20.12.2023 bis zum 31.02.2024 zu dem Planentwurf vom 28.11.2023 die Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Eine inhaltliche Änderung des Satzungsentwurfs fand nach der Auslegung insoweit statt, als in der textlichen Festsetzung 1.3 zur zulässigen Wandhöhe bergseits eine inhaltliche Ergänzung „natürliches Gelände“ vorgenommen wurde.

Hierbei handelt es sich nicht nur um eine redaktionelle Anpassung des Satzungsentwurfs, sondern um eine inhaltliche Konkretisierung der Festsetzung, die als Änderung des Planentwurfs zu bewerten ist und daher der nochmaligen Auslegung bedurft hätte.

Der Bebauungsplan leidet daher an einem beachtlichen Verfahrensmangel, da nicht auszuschließen ist, dass zu der Wandhöhenfestsetzung nochmals Anregungen vorgetragen wären und dies zu einer Änderung, Ergänzung und Korrektur des Planentwurfs geführt hätte.

Insbesondere der Zusatz „natürliches Gelände“ greift das bauplanungsrechtliche Erfordernis auf, dass die für die Bestimmung der Wandhöhe maßgeblichen unteren und oberen Bezugspunkte in einer dem Bestimmtheitsgebot genügenden Weise zu definieren sind. Anders als in den Vorfassungen der Bebau-

ungsplansatzung wird eine Geländehöhe nicht mehr festgesetzt. Auch wurden mit der Deckblattänderung die bisher in den Planzeichnungen zumindest nachrichtlich dargestellten Höhenlinien, die das vorhandene natürliche Gelände wiedergeben, gestrichen. Für die Wandhöhenfestsetzung fehlt es daher an der erforderlichen Bezugnahme und Bestimmung des natürlichen Geländes.

Weshalb gemäß dem mitgeteilten Ergebnis zur Einwendungsbehandlung angenommen wurde, dass auf die Angabe von Höhenlinien in der Planlegende und auf die Bestimmung von Geländehöhen verzichtet werden könne, kann nicht nachvollzogen werden. Es ist daher auch zu rügen, dass die Wandhöhenfestsetzung nicht der Anforderung genügt, dass die für die zulässige Wandhöhe erforderlichen unteren und oberen Bezugspunkt hinreichend bestimmbar festgelegt wurde.

## 2.

Der Umstand, dass die Wandhöhenfestsetzung lediglich unter Beifügung des Zusatzes „natürliches Gelände“ beibehalten wurde und den Einwendungen unserer Mandantin im Übrigen nicht entsprochen wurde, stellt zudem einen beachtlichen Abwägungsfehler dar.

Es ist schon nicht ersichtlich, dass sich die Stadt Mainburg mit den Einwendungen und Befürchtungen nachteiliger Verschattungswirkungen ernsthaft auseinandergesetzt hat und der Frage nachgegangen ist, ob und welche negativen Auswirkungen mit einer zulässigen Wandhöhe, die bei der hier vorliegenden Hanglage eine bergseitige Wandhöhe von 22 m erreichen darf, für die landwirtschaftliche Nutzung und für die auf Belichtung angewiesenen Ackerflächen verbunden sein können.

Die Einwendungsbehandlung geht bereits mit keinem Wort auf die Einwendung ein, dass, soweit die zulässige Wandhöhe von 22 m einzig bergseitig festgesetzt wird und unter Punkt A. 5.4. es heißt, dass die Wandhöhe von Hauptgebäuden eine Höhe von 22,0 m auf das Gelände bergseitig nicht überschreiten darf, talseitig eine Wandhöhe von weit mehr als 22 m entstehen könnte. Unbehandelt bleibt zudem, dass in einem Abstand von nur 7 m zu den Ackerflächen ein durchgehender Gebäuderiegel entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs entstehen könnte. Auch eine Auseinandersetzung mit dem Einwand, dass in der hier vorliegenden Planungssituation mit einem stark hängigen Gelände nicht nur eine maximal zulässige bergseitige Wandhöhe festzusetzen wäre, sondern es auch einer Bestimmung der talseitigen Wandhöhe bedürfe, findet in Gänze nicht statt.

Mit den Einwendungen wurde von unserer Mandantin aufgezeigt, dass aufgrund der Hangneigung talwärts weit höhere Wandhöhen als die ausdrücklich nur bergwärts benannten 22 m entstehen können. Durch die ebenso geänderten Baugrenzen in einem Abstand von nurmehr 7 m wäre es aufgrund der Geländehöhen zwischen 427 müNN und 435 müNN daher denkbar, dass ein durchgehender Gebäuderiegel mit Wandhöhen zwischen 22 m und 30 m entstehen könnte. Dass hierdurch eine nicht nur geringfügige Beeinträchtigung für die an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Ackerflächen verbunden sein kann, ist offensichtlich. Gleichwohl bleiben die Einwendungen möglicher nachteiliger Verschattungswirkungen in der Abwägung im Kern unbehandelt.

Der Verweis und die Feststellung, dass das Abstandsflächenrecht gilt, genügt nicht dem Gebot interessensgerechter Abwägung und geht fehl. Aufgrund der Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen als Ackerflächen, die in besonderem Maße von der Zufuhr von Licht angewiesen sind, ist der bloße Hinweis auf geltende Abstandsflächen unzureichend. Verkannt wird zudem, dass nur innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets geringere gesetzliche Abstandsflächentiefen gelten (0,2 H). In die Abwägung hätte daher auch mit eingestellt werden müssen, dass seitens der Plannachbarn ein berechtigtes Interesse jedenfalls daran besteht, dass „nach außen“, also zu den Plannachbarn die allgemein geltenden Grenzabstände Beachtung finden.

Hinzu kommt die Lage der Ackerflächen im Norden. Die Wertung, wonach die Sonne mittags im „Zenit“ stehe, zeigt auf, dass es an einem ernsthaften Bemühen fehlt, sich mit dem Thema nachteiliger Verschattungswirkungen zu befassen. Gerade bei Niedrigsonnenständen können schon geringe Wandhöhen nicht unerhebliche Verschattungswirkungen zur Folge haben. Auch der pauschale Hinweis, dass sich bereits angrenzend Gebäude befänden, lässt die Bereitschaft vermissen, die gebotene Rücksicht gegenüber den angrenzenden Landwirtschaftsflächen aufzubringen. Denn in auf den bereits bebauten Flächen gelten die maximal zulässigen Wandhöhen von 12 m fort.

Wir legen hiermit eine Verschattungsstudie vor, die die zusätzliche, durch die 2. Deckblattänderung verursachte Verschattung für vier Stichtage untersucht.

### Verschattungsstudie (2 Seiten)

Wie die Beschattungsanalyse zeigt, sind mit der 2. Deckblattänderung nicht nur geringfügige Verschattungswirkungen zulasten der an den Änderungsbereich im Norden anschließenden Ackerflächen verbunden. Vor allem die direkt angrenzende Ackerfläche Fl.Nr. 1690/7 erfährt eine erhebliche Einbuße an Licht bzw. eine Verschattung. Durch eine bergseits zulässige Wandhöhe von 22 m, die sich in Richtung Osten aufgrund der Hanglage auf ca. 30 m erhöhen könnte, sind für die Ackerflächen und für die aufstehenden Kulturen Verschattungen anzunehmen, die zu Wachstumsminierungen und damit zu nicht nur geringfügigen Ertragseinbußen führen.

Gegen die mit Deckblatt-Nr. 2 in Kraft getretene Bebauungsplan-Änderung ist mithin zu rügen, dass das Heranrücken des Gewerbebauwerks und die Nachverdichtung durch die Zulassung einer Wandhöhe von 22 m bezogen auf das bergseitige Gelände die berechtigten Interessen unserer Mandantin als Eigentümerin von direkt an das Plangebiet angrenzender, landwirtschaftlich genutzter Grundstücke nicht hinreichend berücksichtigt. Die Interessen unserer Mandantin als Plan Nachbar sind nicht mit dem erforderlichen Gewicht in die planerische Abwägung eingestellt worden.

3.

Die 2. Deckblattänderung weist zudem erhebliche Abwägungsdefizite in Bezug auf die Behandlung des Oberflächenwasserabflusses bzw. der ordnungsgemäßen Oberflächenwasserbeseitigung auf.

Der von unserer Mandantin insoweit vorgetragene Belang des Schutzes Ihres Grundeigentums vor Niederschlagswasser, das innerhalb des Plangebiets anfällt, dort zur Versickerung gebracht werden soll oder aus dem Plangebiet abfließt, ist abwägungsbeachtlich. § 1 Abs. 7 BauGB verlangt, dass der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegt, nach der das in dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen - auch außerhalb des Plangebiets - keinen Schaden nehmen.

Weder zur vorliegenden Deckblattänderung Nr. 2 noch zu den vorangegangenen Planfassungen ergeben sich Anhaltspunkte dafür, dass für den hier von starker Hanglage geprägten Bebauungsplanumgriff „GE Auhof Südwest neu Erweiterung“ der Frage nachgegangen wurde, ob und wie die ordnungsgemäße und schadlose Oberflächenwasserbeseitigung bewerkstelligt werden kann. Dies schließt auch die Berücksichtigung von Starkregenereignissen ein, um planerisch vorzubeugen, dass keine nachteiligen Auswirkungen durch ein ungeordnetes Ableiten von Wasser auf die außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke entstehen können.

Zwar findet sich im nordöstlichen, durch das 2. Deckblatt unberührten Planbereich eine ausgewiesene Fläche für Regenrückhaltung. Diese Fläche ist jedoch gekennzeichnet als lediglich vorübergehendes Regenrückhaltebecken (RRB). In der Abwägung zu den Einwendungen gibt die Stadt Mainburg selbst an, dass sich das RRB außerhalb des Geltungsbereichs befindet. Dass die als RRB ausgewiesene Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung oder -rückhaltung zur Verfügung stünden würde, hiervon geht die Stadt Mainburg zudem selbst nicht aus. Dies ist auch der Begründung vom 06.03.2024 zu entnehmen, indem es unter Punkt A. 5.11 heißt, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich vor Ort durch Versickern in den Untergrund abgeleitet wird, um das örtliche Kanalsystem durch Oberflächenwasser nicht zusätzlich zu belasten. Bestehende Entwässerungseinrichtungen für die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung stehen daher offenkundig für den Planungsumgriff des 2. Deckblattes nicht zur Verfügung.

Ausweislich der Behandlung der Stellungnahmen der öffentlichen Träger ist zur Einwendungsbehandlung schließlich dokumentiert, dass das Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Schreiben vom 17.01.2024 darauf hingewiesen hat, dass die Niederschlagswasserbeseitigung noch nicht geklärt ist. Mit Blick auf die Größe des Vorhabens wurde zudem auf wasserrechtliche Erlaubnisfordernisse hingewiesen.

Eine hinreichende Auseinandersetzung mit der auch für die 2. Deckblattänderung aufgeworfene Erschließungsthematik der schadlosen Oberflächenentwässerung fand daher nicht statt. Konkrete Erwägungen, wie eine Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen und sichergestellt werden kann, werden nicht angestellt. Dass das auf den ausgewiesenen Gewerbebauflächen anfallende Niederschlagswasser (einschließlich zu berücksichtigender Starkregenereignisse) unter Zugrundelegung der vorhandenen Bodenverhältnisse und der starken Hanglage tatsächlich schadlos zur Versickerung gebracht werden kann,

hierzu ist dem Bebauungsplan nichts zu entnehmen. Notwendige Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit und zur Versickerungsfähigkeit fehlen. Bei den vorhandenen lehmartigen Böden kann die Versickerungsfähigkeit nicht unterstellt werden.

Gerade bei der hier exponierten Lage und der starken Hanglage des durch die 2. Deckblattänderung begünstigten Gewerbegrundstücks Fl.Nr. 1690/6 (1690/10 alte Fl.Nr.- Bezeichnung), welches zudem eine Neigung zu den im Eigentum unserer Mandantin stehenden Ackerflächen aufweist, genügt es weder dem Erfordernis planerischer Konfliktbewältigung noch dem Abwägungsgebot, nur die rein theoretische Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser zu benennen.

Hinzu kommt, dass der Planbereich im Osten an die Bundesstraße B 301 mit dem begleitenden Fuß- und Radweg angrenzt, die für die Ableitung von Oberflächenwasser eine Barriere bildet. In der Tallage sind keine öffentlichen Entwässerungseinrichtungen vorhanden, auch grenzt kein Vorfluter unmittelbar an das Plangebiet an.

Die Stadt Mainburg hätte sich daher mit der gebotenen Genauigkeit Gedanken zur Oberflächenwasserbeseitigung machen müssen. In der vorhandenen Planungssituation reicht es nicht aus, mögliche Lösungen einem späteren Genehmigungsverfahren vorzubehalten. Denn ist eine Versickerung nicht oder nur teilweise möglich, müssen entsprechende Flächenausweisungen für die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen, die auch erforderliche Rückhaltevolumen für Starkregenereignisse berücksichtigen.

Unsere Mandantin ist durch die unzureichende Behandlung nachteilig betroffen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch eine nicht vorhandene oder unzureichende Niederschlagswasserbeseitigung es zu nachteiligen Auswirkungen insbesondere zu Vernässungsschäden auf den benachbarten Ackerflächen kommen kann.

Die 2. Deckblattänderung ist demnach fehlerhaft zustande gekommen. Die Änderung leidet an Unwirksamkeitsmängeln. Die Stadt Mainburg hat sich von fehlerhaften Bewertungen leiten lassen. Sie hat nicht die Belange eingestellt, die in der konkreten Planungssituation hätten berücksichtigt werden müssen.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

#### **Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### 1. Festsetzung der Gebäudehöhen

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen wird angepasst. Als unterer Bezugspunkt wird das natürliche Gelände festgesetzt, das durch die als Hinweis aufgenommenen Höhenlinien nachzuvollziehen ist. Als oberer Bezugspunkt wird eine maximale Höhe von 450 m ü. NHN festgesetzt. Damit wird eine einheitliche Höhenentwicklung gewährleistet, die aufgrund des abfallenden Geländes Gebäudehöhen von maximal ca. 22 m und am höchstgelegenen Punkt nur ca. 16 m zulässt. Damit wird auch den Belangen der Eigentümer der Nachbargrundstücke an einer ausreichenden Belichtung Rechnung getragen.

#### 2. Verschattung

In der Planzeichnung wird eine Vermaßung und Höhenlinien ergänzt. Diese stellen das natürliche Gelände dar, das den unteren Bezugspunkt der Höhenfestsetzung bildet.

Die vorgetragene zusätzliche Verschattung des nördlich angrenzenden Grundstücks infolge der Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 12,0 m auf maximal 22,0 m wird als abwägungserheblicher privater Belang berücksichtigt. Die Gemeinde erkennt an, dass sich die Besonnungssituation des Nachbargrundstücks in Teilbereichen durch die planungsrechtlich zulässige Bebauung verschlechtern kann. Die vorgelegte Verschattungsstudie wurde berücksichtigt. Die nach dem Bebauungsplan einzuhaltenden gesetzlichen Abstandsflächen stellen jedoch eine ausreichende Besonnung und Belichtung sicher. Die bei Einhaltung der Abstandsflächen dennoch entstehende Verschattung ist zumutbar und hinzunehmen. Dies gilt auch für Abstandsflächen zu außerhalb des Plangebiets liegenden Grundstücken und für Grundstücke im Norden. Die landwirtschaftliche Nutzung des Nachbargrundstücks genießt im Hinblick auf die durch die Abstandsflächen geschützte Belichtung keinen besonderen Schutz. Die Stadt hat die Verschatt-

tungswirkungen berücksichtigt und geht von keinen schwerwiegenden Beeinträchtigungen der Ackerfläche und der Ernte aus. Selbst wenn die Besonnung deutlich beeinträchtigt würde, wäre dies aufgrund gewichtiger öffentlicher Belange der bedarfsgerechten Gewerbeentwicklung, der flächensparenden Nutzung bereits erschlossener Flächen, der Vermeidung zusätzlicher Außenbereichsinanspruchnahme sowie der Sicherung betrieblicher Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Abwägung der Belange hinzunehmen. Die festgesetzte maximale Wandhöhe eröffnet lediglich den planungsrechtlichen Rahmen und führt nicht zwingend zu einer vollständigen Ausschöpfung an jeder Stelle des Baugebiets. Zudem sind im nachfolgenden Genehmigungsverfahren die bauordnungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere zu Abstandsflächen, einzuhalten. Unter Berücksichtigung der planerischen Zielsetzung und der Zumutbarkeit der verbleibenden Beeinträchtigung wird der private Belang des Nachbarn im Ergebnis zurückgestellt. An der Festsetzung wird festgehalten.

### 3. Oberflächenwasserbeseitigung

Im Bebauungsplan „GE Auhof – Südwest neu – Erweiterung“ von 2012 wurden bereits zwei Regenrückhaltebecken im Gewerbegebiet eingeplant, die die Oberflächenentwässerung der bereits zum damaligen Zeitpunkt berücksichtigten zusätzlichen Versiegelung vollständig sichergestellt haben. Das Fassungsvermögen der Regenrückhaltebecken wurde ordnungsgemäß ermittelt. Im Zuge dieses Verfahrens wurde die Entwässerungsthematik damit vollständig abgestimmt.

Bei der vorliegenden Deckblattänderung wird die zulässige GRZ nicht verändert bzw. erhöht. Von einer Mehrversiegelung ist nicht auszugehen. Dieser Belang wird in der Abwägung berücksichtigt und erfordert keine Änderung der Planung. Darüber hinaus ist die Entwässerung in einem zukünftigen Baugenehmigungsverfahren in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut zu regeln. Das Grundeigentum der benachbarten Grundstücke wird damit nicht beeinträchtigt. Die Begründung wird redaktionell angepasst.

### 2. Weitere Stellungnahme der Bürgerin 1 (23.04.2025)

Wir vertreten bekanntlich [...] als Eigentümerin der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Fl.Nrn. 1690/7 und 1691, Gemarkung Steinbach.

Die derzeitige Offenlage des Deckblatts Nr. 3 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „GE Auhof Südwest neu – Erweiterung“, Entwurfsfassung vom 28.01.2025, nehmen wir zum Anlass, folgende

#### Einwendungen und Bedenken

vorzutragen.

I.

An den Planungsumgriff der 3. Deckblattänderung grenzen die landwirtschaftlichen Nutzflächen Fl.Nrn. 1690/7 und 1691 unserer Mandantin bekanntlich unmittelbar nördlich an (vgl. Beschreibung des Plangebiets, Ziff. A.3 des Begründungsentwurfs).

Mit Schreiben vom 08.04.2025 haben wir für unsere Mandantin die bereits der 2. Deckblattänderung anhaftende Fehlerhaftigkeit und das Vorliegen von Abwägungsmängeln gerügt. Zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen machen wir hiermit unter Beifügung der Rügeschrift vom 08.04.2025

- Anlage -

die darin dargelegten Ermittlungs- und Bewertungsdefizite auch gegen die derzeit ausliegende 3. Deckblattänderung geltend.

Mithin wird auch gegen die beabsichtigte Deckblattänderung Nr. 3 in der Entwurfsfassung vom 28.01.2025 eingewandt, dass die Planung auf die berechtigten Interessen unserer Mandantin als Plan Nachbarin und Eigentümerin von unmittelbar an den Planungsumgriff angrenzenden, als Acker genutzten Landwirtschaftsflächen nicht die gebotene Rücksicht nimmt. Dies gilt im Besonderen für das Bestreben, im Wege der 3. Deckblattänderung die Baugrenze für die Gewerbebauflächen auf Grundstück Fl.Nr. 1690/6 auf einen Abstand von nurmehr 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1690/7 zu verkürzen und unter Ausweitung des Gewerbebauwerks das Gewerbebauland bis auf ca. nur 1 m an die

Ackerflächen heranreichen zu lassen.

Diese mit dem 3. Deckblatt verfolgten Planungsinhalte würden in nochmals verstärktem Maße die notwendige Lichtzufuhr der Landwirtschaftsflächen in unzumutbarer Weise einschränken. Ebenso hätte das Heranreichen der Baulandflächen an die Ackerflächen in einen Abstand von nur 1 m zur Folge, dass auf die natürlichen Bodenverhältnisse nachteilig Einfluss genommen wird. Auch die beabsichtigte Reduzierung der Ortseingrünung auf eine marginale Tiefe von ca. 1 m lässt die gebotene Rücksicht auf die nördlich an den Planbereich angrenzenden Landwirtschaftsflächen vermissen. Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 b) BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigende Belange der Landwirtschaft werden durch den Entwurf der 3. Deckblattänderung nicht beachtet.

Des Weiteren ist auch zum 3. Deckblatt nicht zu erkennen, dass sich die Stadt Mainburg mit allen durch die Planung aufgeworfenen und zu berücksichtigenden Belangen des Klima- und Umweltschutzes, § 1 Abs. 7 BauGB, in dem gebotenen Maße und Umfang bisher befasst hätte. Dies gilt im Besonderen für den Belang des Bodenschutzes und der ordnungsgemäßen, schadlosen Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung unter Einschluss auch von Wasser aus Starkregenereignissen. Bei der hier vorliegenden starken Hanglage des Plangebiets mit einer Neigung in nordöstliche Richtung und den Bodenverhältnissen (siehe unsere Ausführungen zu den Geländeverhältnissen im Schreiben vom 08.04.2025 – Anlage) kommt dem Planungsbelang, die ordnungsgemäße, schadlose Oberflächenwasserableitung zu gewährleisten und nachteilige Auswirkungen durch Hangwasser zu verhindern, schon auf Grund der konkreten Planungssituation gewichtige Bedeutung zu.

Der zulässige Gesamt-Versiegelungsgrad soll für den Planungsumgriff durch die Anhebung der GRZ auf 0,5 (oder 0,6?) bzw. der Gesamt-GRZ auf 0,8 erhöht werden. Notwendige Flächen für die Ableitung, die Versickerung und den notwendigen Rückhalt des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser, dies auch unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB) sind im Deckblattentwurf weder beschrieben noch zur Festsetzung beabsichtigt.

Dem Entwurf zur 3. Deckblattänderung ist mithin entgegenzuhalten, dass der ausliegende Entwurfsstand vom 28.01.2025 bisher nur einseitig das von der Stadt Mainburg beabsichtigte Ansiedlungsinteresse eines Gewerbebetriebs berücksichtigt, die weiteren durch die Planung aufgeworfenen Planungsbelange und Planungserfordernisse jedoch unberücksichtigt und unbewältigt lässt.

Zu fordern ist daher, dass sich die Stadt Mainburg mit der konkreten Planungssituation befasst und durch Ergreifung geeigneter Planungsinstrumente sicherstellt, dass keine Beeinträchtigungen und nachteilige Betroffenheiten zulasten der an den Planungsumgriff unmittelbar angrenzenden Landwirtschaftsflächen entstehen.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin als Plannachbarin und Eigentümerin der Ackerflächen Fl.Nrn. 1690/7 und 1691 beantragen wir daher, dass sich die Stadt Mainburg mit den möglichen Betroffenheiten und nachteiligen Auswirkungen der 3. Deckblattänderung auf die planbenachbarten Flächen befasst und die hierfür notwendigen Ermittlungen und Untersuchungen für die gebotene Konfliktlösung veranlasst; dies vor allem durch

(1) Einholung eines Gutachtens zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen, schadlosen Oberflächen- bzw. Niederschlagswasserbeseitigung (Entwässerungskonzept mit den hierfür ggf. notwendigen Baugrunduntersuchungen und -beurteilungen);

(2) Einholung einer Belichtungsstudie zu den planungsbedingten, nachteiligen Verschattungswirkungen auf die an das Plangebiet nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen Fl.Nrn. 1690/7 und 169,

(3) Einholung einer klima- und naturschutzfachlichen Stellungnahme zu den umweltbezogenen Auswirkungen der Planung vor allem betreffend die beabsichtigte Festsetzung einer Ortseingrünung mit einer Tiefe von lediglich 1 m und des Abstands von gewerblichen Bauflächen von nur 1 m zu den nördlich gelegenen Landwirtschaftsflächen, insbesondere auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge untereinander.

In diesem Zusammenhang dürfen wir darauf hinweisen, dass für die 3. Deckblattänderung zwar das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt wurde. Wäre dieses Verfahren hier einschlägig, mag dies mit Verfahrenserleichterungen verbunden sein. Für durch die Planung aufgeworfenen Ermittlungs- und Abwägungserfordernisse, wie wir sie mit Blick auf die nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen

beschreiben und aufzeigen, gelten aber die gleichen Anforderungen wie im sogen. Regelverfahren. Die Wahl des vereinfachten Verfahrens entbindet daher gerade nicht von der materiell-rechtlichen Pflicht, die Umweltbelange gemäß § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten sowie nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7, § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 5. November 2024 – 4 BN 10/24 –, Rn. 9, juris).

Hinzu kommt, dass es sich bei der beabsichtigten Deckblattänderung Nr. 3 für den Planungsumgriff nicht um eine Änderung des Bebauungsplans „GE Auhof-Südwest neu – Erweiterung“ handelt, sondern um eine Neuaufstellung. Gemäß den Satzungsbestimmungen soll das 3. Deckblatt offenkundig die für den gewählten Planungsumgriff bisher geltenden Bebauungsplanfassungen ersetzen. Da der Geltungsbereich des 3. Deckblatts abgesehen von einer kleinen Lagerfläche bisher auch nicht baulich genutzt wird, ist daher bereits zu bezweifeln, dass das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB einschlägig ist. Jedenfalls sind sämtliche durch die Inhalte des 3. Deckblattentwurfs aufgeworfenen und für die Planungsentscheidung wesentlichen Belange, die betroffen sind, zu ermitteln und in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Aufgrund des direkten Nebeneinanders von landwirtschaftlicher Nutzung und Gewerbenutzung ist dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ausreichend Rechnung zu tragen.

## II.

Zu den Inhalten der 3. Deckblattänderung, Entwurfsfassung vom 28.01.2025, ist im Einzelnen einzuwenden:

### 1.

Gegen die Inhalte der Planzeichnung und der zeichnerischen Festsetzungen des ausliegenden Planentwurfs ist einzuwenden, dass keine dem Bestimmtheitserfordernis genügenden Vermaßungen enthalten sind. Eine genaue Tiefe der Ortseingrünung ist nicht bestimmt. Der Bauraum wie auch die Abstände der Baugrenzen zu den Grenzen des Baulands sind nicht genau vermaßt.

Auch fehlt es an der Darstellung von Geländehöhenlinien für das Plangebiet, welches ein starkes Gefälle in Ost-West-Richtung und eine Neigung in nordöstliche Richtung aufweist.

### 2.

Des Weiteren fehlt es an notwendigen zeichnerischen Festsetzungen und Bezugnahmen zu Höhenangaben. Soweit in der textlichen Festsetzung Ziff. 1.3 auf eine maximale Gebäudehöhe von 450 m üNNH abgestellt wird, fehlt es an dem erforderlichen Bezug auf vorhandene Geländehöhen, um nachvollziehen zu können, welche bauplanerischen Ziele und Überlegungen der allein für die maximale Gebäudehöhe vorgesehenen Höhenangabe zugrunde liegen. Es fehlt an einer Konkretisierung der Festsetzung zur Gebäudehöhe in Abstimmung auf die örtliche Topographie mit der hier vorhandenen starken Hanglage.

### 3.

Aus den vorgenannten Gründen folgt zudem, dass die beabsichtigte textliche Festsetzung Ziff. 1.3 zur Höhe der baulichen Anlagen nicht den Anforderungen der §§ 1 BauNVO entspricht. Es fehlt an der Bestimmung auch notwendiger unterer Höhenbezugspunkte, um die zulässige Wandhöhenentwicklung aufgrund der starken Hanglage sinnvoll und städtebaulich wirksam steuern zu können. Der Festsetzungsvorschlag genügt mithin schon nicht den Mindestfestsetzungsinhalten der §§ 16 Abs. 3, 18 Abs. 1 BauNVO.

Bei der hier vorliegenden starken Hanglage mit Höhenunterschieden innerhalb des Geltungsumgriffs von mindestens 8 m von Ost nach West kann auf Festsetzungen auch der unteren Bezugshöhe für die Bestimmung der zulässigen Gebäude- bzw. Wandhöhe und auf Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen nicht verzichtet werden.

### 4.

Mit der Verschmälerung der Ortseingrünung auf eine geringfügige Tiefe von ca. 1 m (mangels Vermaßung lediglich „abgegriffen“), die die im Eigentum unserer Mandantin befindlichen Ackerflächen zu den Gewerbebauflächen trennen soll, besteht kein Einverständnis.

Eine solch geringfügige Tiefe kann die Funktion einer Ortseingrünung nicht erfüllen. Die vorgesehene Grünfläche mit einer Tiefe von nur ca. 1 m ist nicht ansatzweise geeignet, das Plangebiet hin zu den Landwirtschaftsflächen so zu strukturieren, dass ein Grünverbund als Lebensraumangebot von der Bundesstraße im Osten zum westlichen Ende des gesamten Gewerbegebiets geschaffen werden kann. Weder können auf einem Streifen von 1 m Anpflanzungen erfolgen, noch ist diese geringe Tiefe geeignet, die unterschiedlichen Flächennutzungen sinnvoll und wirksam voneinander abzuschirmen und zu trennen. Die beabsichtigte Verschmälerung der Ortseingrünung genügt daher weder den Vorgaben an eine fachgerechte grünordnerische Konzeption noch einer ordnungsgemäßen Konfliktbewältigung in der hier vorliegenden Planungssituation mit dem Aneinandergrenzen ganz unterschiedlicher Flächennutzungen.

Hinzu kommt, dass eine Ortseingrünung von nur 1 m keinen Beitrag als notwendige Rückhalte- (bzw. Versickerungs-)fläche zum Abfangen von Hangwasser leisten kann. Solange sich die Gewerbegebietsentwicklung nicht weiter nach Norden fortsetzt, dies unter Einbeziehung der Grundstücke unserer Mandantin, ist an einer Ortseingrünungstiefe von 5 m, die insoweit bereits ein absolutes Mindestmaß darstellt, festzuhalten.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass auch die Belange des Bodenschutzes und des Schutzes vor Hangwasser eine gewisse Mindestdiefe einer Ortseingrünung verlangen.

Zu beachten ist zudem das Anliegen unserer Mandantin, dass durch die Festsetzung einer hinreichend tiefen Ortseingrünung, die der baulichen Nutzung nicht offensteht, den aufgrund der Hanglage zu befürchtenden Erosionen wirksam zu verhindern und entgegenzuwirken. Ein wirksamer, mit den Belangen der Landwirtschaft und dem Umwelt- und Bodenschutz vereinbarer Schutz vor nachteiliger Erosion kann nicht dadurch erreicht werden, dass ggf. massive Hangabstützungsmaßnahmen auf den Bauflächen in geringstem Anstand zu den Ackerflächen erforderlich werden. Vielmehr muss der Abstand der Bauflächen zu den Landwirtschaftsflächen und die Tiefe der Ortseingrünung derart geplant werden, dass das innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser abgefangen und schadlos versickert oder abgeleitet werden kann, um die natürliche Hangstütze zu bewahren und nachteiligen Erosionen vorzubeugen.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass durch eine Reduzierung der Ortseingrünung unter gleichzeitiger Erhöhung der baulichen Nutzung dem erhöhten Bedarf an Ausgleichsflächen Rechnung zu tragen wäre. Ein Ausgleich bzw. eine Kompensation der durch die 3. Deckblattänderung beabsichtigten Eingriffe in den Naturhaushalt ist aber bislang nicht vorgesehen.

5.

Ebenso kein Einverständnis besteht seitens unserer Mandantin, dass die festgesetzte Baugrenze nunmehr in einem Abstand von nurmehr 3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze dies unter gleichzeitiger Erweiterung der Gewerbebaufläche betragen soll. Die Erweiterung der Bauflächen nach Norden wie auch die Verschiebung der Baugrenze haben zur Folge, dass die überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebiets gewissermaßen direkt an die ackerbaulich genutzten Flächen anschließen.

Die Deckblattänderung Nr. 3 lässt damit jegliche Rücksicht auf die berechtigten Eigentümerinteressen unserer Mandantin als Plannachbarin vermissen. Die beabsichtigte Deckblattänderung lässt die Belange der Landwirtschaft völlig unberücksichtigt. Die sich aufdrängenden, negativen Wirkungen der nahezu an die Ackerflächen heranreichenden Bebauung auf die Landwirtschaftsnutzung wird völlig ausgeblendet, die durch die Planung betroffenen Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzenfläche, Boden, Wasser, Luft und Klima wie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen untereinander negiert.

6.

Es ist daher zu fordern, dass die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wie auch die Ausweisung der Bauflächen auf den Umgriff des aus dem Jahre 2015 stammenden Ursprungsbebauungsplan zurückgeführt werden. Des Weiteren ist zu fordern, dass, solange auf den planbenachbarten Flächen im Norden die landwirtschaftliche Nutzung fortbesteht, für die Gewerbefläche mit der ursprünglichen Bezeichnung GE 05 zumindest im nördlichen Bereich eine maximale Höhenentwicklung vorgeschrieben wird, die einer gerechten Abwägung und Konfliktbewältigung zwischen dem Interesse an baulicher Nutzung wie auch dem Interesse an Fortbestand einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung entspricht.

7.

Auch durch den Entwurf zur 3. Deckblattänderung ungeklärt bleibt, wie die schadlose Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser, dies unter Berücksichtigung der geplanten Erhöhung der zulässigen Baudichte auf 0,5 bzw. 0,6 GRZ und einer Gesamt-GRZ von 0,8 erfolgen soll.

In den textlichen Hinweisen, Ziff. 4. der Planentwurfsfassung, findet sich der Passus, dass das Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Hof- und Parkflächen und Zufahrten, soweit wasserrechtlich möglich, einem natürlichen Vorfluter zuzuleiten ist. Der Planbereich grenzt jedoch an keinen Vorfluter an. Aus dem Begründungsentwurf lässt sich ebenso an keiner Stelle entnehmen, dass ein natürlicher Vorfluter zur Aufnahme anfallenden Niederschlagswassers vorhanden ist.

Die Angaben zu Niederschlagswasserbeseitigung in den textlichen Hinweisen unter Ziff. 4 stehen zudem in Widerspruch zu der Passage in dem Begründungsentwurf unter A.5.11 Niederschlagswasser, in der es heißt, dass unverschmutztes Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich vor Ort durch Versickerung in den Untergrund abgeleitet wird, um das örtliche Kanalisationssystem durch Oberflächenwasser nicht zusätzlich zu belasten. Wie die Beseitigung des Niederschlagswassers konkret zu erfolgen hat, soll aber erst im Zuge des Bauvorhabens mit dem Wasserwirtschaftsamt geklärt und abgestimmt werden.

Unter Punkt A.6.5 in dem Begründungsentwurf heißt es wiederum, dass unverschmutztes Oberflächenwasser aus den Dachflächen und befestigten Hofflächen sowie Zufahrten aus dem Geltungsbereich je nach örtlichen und wasserrechtlichen Möglichkeiten dem natürlichen Vorfluter zugeleitet bzw. vor Ort auf geeigneten Flächen versickert werden. Die endgültige Lösung der Beseitigung des Niederschlagswassers erfolge im Rahmen der Baugenehmigung und in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut.

Aus den vorgenannten, sich zum Teil widersprechenden Hinweisen und Textpassagen des Begründungsentwurfs lässt sich daher entnehmen, dass sich die Stadt Mainburg noch nicht ansatzweise mit dem durch die Planung hervorgerufenen Belang der schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser und Hangwasser einschließlich der Bewältigung von Starkregenereignissen befasst hat.

Gemäß der Rügeschrift vom 08.04.2025 zur 2. Deckblattänderung ist mithin zu fordern, dass Untersuchungen eingeleitet werden, um die Möglichkeiten der schadlosen Oberflächenwasserbeseitigung einschließlich Starkregenereignisse zu ermitteln und einer Lösung zuzuführen. Kommt eine schadlose Ableitung in einen Vorfluter nicht in Betracht, sind Versickerungsmöglichkeiten einschließlich notwendiger Rückhaltungen zu prüfen, der notwendige Flächenbedarf innerhalb des Planungsgebiets zu sichern und geeignete Festsetzungen zu treffen.

III.

Dem Planentwurf zum 3. Deckblatt liegt - wie schon der Deckblattänderung Nr. 2 - die Fehleinschätzung zugrunde, dass es der Ermittlung und der Konfliktlösung der Betroffenheiten, die durch die Nutzungsintensivierung der Gewerbeflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen, nicht bedürfte. Der 3. Deckblatt-Entwurf lässt die erforderliche und sachgerechte Auseinandersetzung mit den betroffenen Belangen der Landwirtschaft wie auch der betroffenen Belange des Klima- und Umweltschutzes vermissen. Vor allem der erforderliche sachgerechte Umgang mit den Belangen des Bodenschutzes, dem Belang an einer ausreichenden Lichtzufuhr bzw. dem Schutz vor nachteiligen Verschattungswirkungen und dem Belang der schadlosen Ableitung von Niederschlags- und Hangwasser ist in der Entwurfsfassung vom 28.01.2025 in keiner Weise zu erkennen.

Der Deckblattentwurf würde daher in einen fehlerhaften und unwirksamen Bebauungsplan münden.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### 1. Bestimmtheit und Vermaßung

In der Planzeichnung werden eine Vermaßung und Höhenlinien ergänzt. Im Übrigen bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Bestimmtheit der Festsetzungen.

### 2. Festsetzung zulässiger Gebäudehöhen

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen wird angepasst. Als unterer Bezugspunkt wird das natürliche Gelände festgesetzt, das durch die als Hinweis aufgenommenen Höhenlinien nachzuvollziehen ist. Als oberer Bezugspunkt wird eine maximale Höhe von 450 m ü. NHN festgesetzt. Damit wird eine einheitliche Höhenentwicklung gewährleistet, die aufgrund des abfallenden Geländes Gebäudehöhen von maximal ca. 22 m und am höchstgelegenen Punkt nur ca. 16 m zulässt. Damit wird auch den Belangen der Eigentümer der Nachbargrundstücke an einer ausreichenden Belichtung Rechnung getragen.

### 3. Ortseingrünung

Die Grünfläche im Norden wird wie bei Deckblatt Nr. 2 wieder auf 5 m [BF1.1] erweitert. Der Klima- und Umweltschutz wurden in der Abwägung berücksichtigt. Insbesondere bleiben die ursprünglich festgesetzten Grünflächen erhalten. Zusätzlich werden weitere 7 Neupflanzungen von Bäumen im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzliche Untersuchungen der Ausgleichsflächen sind daher nicht notwendig.

### 4. Baugrenze

Die Baugrenze wird an der Grenze zur Grünfläche festgesetzt. Durch die unveränderte Grünfläche und die einzuhaltenden Abstandsflächen wird den Belangen des angrenzenden Grundstücks ausreichend Rechnung getragen.

### 5. Zulässige Höhenentwicklung und Verschattung

In der Planzeichnung wird eine Vermaßung und Höhenlinien ergänzt. Diese stellen das natürliche Gelände dar, das den unteren Bezugspunkt der Höhenfestsetzung bildet.

Die vorgetragene zusätzliche Verschattung des nördlich angrenzenden Grundstücks infolge der Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 12,0 m auf maximal 22,0 m wird als abwägungserheblicher privater Belang berücksichtigt. Die Gemeinde erkennt an, dass sich die Besonnungssituation des Nachbargrundstücks durch die planungsrechtlich zulässige Bebauung verschlechtern kann. Die vorgelegte Verschattungsstudie wurde berücksichtigt [BF2.1]. Die nach dem Bebauungsplan einzuhaltenden gesetzlichen Abstandsflächen stellen jedoch eine ausreichende Besonnung und Belichtung sicher. Dies gilt auch für Abstandsflächen zu außerhalb des Plangebiets liegenden Grundstücken und für Grundstücke im Norden der zulässigen Bebauung. Die Stadt hat zur Überprüfung der Verschattung des Nachbargrundstücks ein Gutachten eingeholt. Hieraus ergibt sich, dass die Bebauung des Grundstücks entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich einen schmalen Streifen an der Südseite des nördlich angrenzenden Grundstücks stärker verschatten würde, welcher aber deutlich weniger als 1/8 der Gesamtfläche betragen würde und damit als geringfügig zu beurteilen ist. Sogar eine Nutzung für Solaranlagen wäre weiterhin möglich. Nach der Abwägung der öffentlichen und nachbarlichen Belange wird diese Verschattung als zumutbar angesehen. Dadurch wird auch der Belang der landwirtschaftlichen Nutzung berücksichtigt. Die landwirtschaftliche Nutzung des Nachbargrundstücks genießt im Hinblick auf die durch die Abstandsflächen geschützte Belichtung aber keinen darüberhinausgehenden Schutz. Die Stadt hat die Verschattungswirkungen berücksichtigt und geht von keinen schwerwiegenden Beeinträchtigungen der Ackerfläche und der Erträge aus. Selbst wenn die Besonnung und die Erträge der betroffenen Flächen deutlich beeinträchtigt würden, wäre dies aufgrund gewichtiger öffentlicher Belange der bedarfsgerechten Gewerbeentwicklung, der flächensparenden Nutzung bereits erschlossener Flächen, der Vermeidung zusätzlicher Außenbereichsinanspruchnahme sowie der Sicherung betrieblicher Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Abwägung der Belange hinzunehmen. Die festgesetzte maximale Wandhöhe eröffnet lediglich den planungsrechtlichen Rahmen und führt nicht zwingend zu einer vollständigen Ausschöpfung an jeder Stelle des Baugebiets. Zudem sind im nachfolgenden Genehmigungsverfahren die bauordnungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere zu Abstandsflächen, einzuhalten. Unter Berücksichtigung

der planerischen Zielsetzung und der Zumutbarkeit der verbleibenden Beeinträchtigung wird der private Belang des Nachbarn soweit möglich berücksichtigt und im Übrigen zurückgestellt. Von der zulässigen Bebauung gehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Nachbargrundstück aus. Dabei wurden die Belange der landwirtschaftlichen Nutzung und die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzenfläche, Boden, Wasser, Luft und Klima berücksichtigt. An der Festsetzung wird in der angepassten Fassung festgehalten.

#### 6. Schadloose Beseitigung von Oberflächenwasser

Die Entwässerungsthematik wurde beim Ursprungsbebauungsplan geklärt und festgesetzt. Oberflächenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter abgeleitet werden.

Im Bebauungsplan „GE Auhof – Südwest neu – Erweiterung“ von 2012 wurden bereits zwei Regenrückhaltebecken im Gewerbegebiet eingeplant. Im Zuge dieses Verfahrens wurde die Entwässerungsthematik abgestimmt. Bei der vorliegenden Deckblattänderung wird die GRZ nicht verändert bzw. erhöht. Soweit fälschlicherweise eine GRZ von 0,6 genannt wurde, wird diese auf 0,5 korrigiert. Von einer Mehrversiegelung ist nicht auszugehen. Die Begründung wird redaktionell angepasst.

#### 7. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Einwendung gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wird damit begegnet, dass das Verfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sind bereits im laufenden Bebauungsplanverfahren angewandt worden.

Die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB liegen vor, da mit dem Deckblatt eine Änderung des geltenden Bebauungsplans „GE Auhof-Südwest neu – Erweiterung“ in der Fassung des Deckblatts 2 vorgenommen wird, durch die die Grundzüge des Bebauungsplans in der bisher geltenden Fassung nicht berührt werden.

An der Planung wird festgehalten.

#### II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 24.03.2025 bis 28.04.2025 statt. Insgesamt wurden 28 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

##### 1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für ländliche Entwicklung
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Bauerverband
- Bund Naturschutz Bayern e.V.
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Stadt Geisenfeld
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz e.V.
- Markt Wolnzach
- Polizeiinspektion Mainburg

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

- Gemeinde Rudelzhausen (17.03.2025)
- Energienetze Bayern (20.02.2025)
- Handwerkskammer (14.04.2025)
- Staatliches Bauamt (14.04.2025)
- Regierung von Niederbayern (08.04.2025)
- Regionaler Planungsverband (08.04.2025)
- IHK Regensburg (22.04.2025)
- Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern (28.04.2025)
- Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat (25.04.2025)
- Landratsamt Kelheim – Bauplanungsrecht (25.04.2025)
- Landratsamt Kelheim – Städtebau (25.04.2025)
- Regierung von Oberbayern – Bergamt (28.04.2025)
- VG Mainburg (24.03.2025)

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

### 3.1 Bayernwerk Netz GmbH (18.03.2025)

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

Die Betriebsführung des Stromnetzes der Abens-Donau Netz GmbH & Co. KG liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

### Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, 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 werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

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

### Transformatorenstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp, ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

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.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:  
[www.bayernwerk-netz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html)

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

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Mainburg wie folgt Stellung genommen:  
 Die Stellungnahme enthält klare Anforderungen und Verfahren zur sicheren und effektiven Umsetzung der elektrischen Infrastruktur im geplanten Gebiet. Es gibt keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben, solange alle technischen und vertraglichen Voraussetzungen erfüllt werden. Die rechtzeitige Planung und Abstimmung mit den beteiligten Stellen sind jedoch entscheidend, um Verzögerungen oder zusätzliche Kosten zu vermeiden. Die Stadt Mainburg wird diese Forderungen einhalten.

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

3.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (19.03.2025)

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir bitten den Text auf dem Plan bzw. den Hinweisen zu aktualisieren und auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Die Außenstelle Landshut gibt es nicht mehr. Wir bitten dies zu streichen.

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Mainburg wie folgt Stellung genommen:  
Die Fachstelle erklärt in ihrer Stellungnahme, dass derzeit im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt sind. Die Hinweise werden aktualisiert. Die Außenstelle Landshut wird herausgenommen.

Bezüglich der Belange des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ist nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.3 Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau (20.03.2025)

Die oben genannte Änderung des BBP/GOP „GE Auhof-Südwest Neu - Erweiterung“ DBNr. 2 ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 17.03.2025 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 28.04.2025 die Stellungnahme der Änderung des BBP/GOP „GE Auhof-Südwest Neu - Erweiterung“ DB-Nr. 3.

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.

Der geplante Geltungsbereich mit der FINr. 1690/6 ist bereits durch die vorhandenen Versorgungsleitungen DN 150 PVC in dem Flurstück 1690/63 der Gemarkung Steinbach (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Mindestdruck laut technischem Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung.

Für Leitungen und geänderte (umgelegte 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 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.

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Gemeinde 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.

### Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung in der Änderung des BBP/GOP „GE Auhof-Südwest Neu - Erweiterung“ DB-Nr. 3 stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 1690/63 mit 13,33 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 für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau statt.

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

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung der oben genannten Änderung des BBP/GOP „GE Auhof-Südwest Neu - Erweiterung“ DB-Nr. 3 eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt in digitaler Form) zu übersenden.

**- Mit 11 : 0 Stimmen –**

### **Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau enthält klare Vorgaben, die eine zuverlässige Wasserversorgung und Löschwasserversorgung sicherstellen, und fordert die rechtzeitige

Kommunikation und Koordination der Bauarbeiten, um reibungslose Abläufe zu gewährleisten. Die finanziellen und administrativen Anforderungen für Änderungen an Versorgungsleitungen und die Eintragung von Dienstbarkeiten sollten jedoch frühzeitig berücksichtigt werden, um mögliche Verzögerungen oder Unklarheiten zu vermeiden. Die Stadt Mainburg versichert dies.

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

### 3.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (23.04.2025)

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

#### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Der Hinweis auf die Außenstelle Landshut ist zu entnehmen, da nicht zutreffend.

#### Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Mainburg wie folgt Stellung genommen:  
Die Fachstelle erklärt in Ihrer Stellungnahme, dass derzeit im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt sind. Die Hinweise werden aktualisiert. Die Außenstelle Landshut wird herausgenommen.

Bezüglich der Belange des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ist nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.5 Vodafone GmbH (17.04.2025)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.03.2025.

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.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Mainburg wie folgt Stellung genommen:  
Die Fachstelle erklärt in ihrer Stellungnahme, dass gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend gemacht werden.

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

3.6 Wasserwirtschaftsamt Landshut (29.04.2025)

Niederschlagswasser:

Die in der Begründung zum Bebauungsplan und in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans getätigten Aussagen zur geplanten Abwasserbeseitigung widersprechen sich:

Begründung

A.5.11 Niederschlagswasser:

Das unverschmutzte Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich wird vor Ort durch Versickern in den Untergrund abgeleitet, um das örtliche Kanalisationssystem durch Oberflächenwasser nicht zusätzlich zu belasten.

Die Bodenversiegelung wird auf das unumgängliche Mindestmaß beschränkt.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird erst im Zuge des Bauvorhabens mit dem Wasserwirtschaftsamt geklärt und abgestimmt, da durch das geplante Vorhaben keine neu versiegelten Flächen hinzukommen.

A.6.5 Abwasserbeseitigung / Entwässerung:

Das unverschmutzte Oberflächenwasser aus den Dachflächen und befestigten Hof- bzw. Parkflächen sowie Zufahrten aus dem Geltungsbereich wird je nach örtlichen und wasserrechtlichen Möglichkeiten dem natürlichen Vorfluter zugeleitet bzw. vor Ort auf geeigneten Flächen versickert (dezentrale Versickerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die endgültige Lösung der Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung und in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut.

Bebauungsplan:

Die Abwasserbeseitigung wird, wie im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen, im Trennsystem durchgeführt. Das Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Hofflächen/Parkflächen/Zufahrten usw. ist, soweit wasserrechtlich möglich, einem natürlichen Vorfluter zuzuleiten. Grundstücksentwässerungen sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu erstellen.

Wasserwirtschaftliche Bewertung:

Aufgrund der sich widersprechenden Aussagen bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung kann zunächst nicht von einer schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers ausgegangen werden. Zudem kann aufgrund der bereits bestehenden hydraulischen Belastung des Gewässers III. Ordnung, welches in die Abens mündet, einer (ungedrosselten) Einleitung nicht pauschal zugestimmt werden.

Wir empfehlen daher folgende Vorgehensweise bei den weiteren Planungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans:

- Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds (Baugrundgutachten).
- Erstellung eines Konzepts zur Niederschlagswasserentsorgung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Baugrundgutachtens und dem Vorrang der dezentralen Versickerung. Sofern Flächen außerhalb des Geltungsbereichs für die Niederschlagswasserentsorgung benötigt werden, ist deren Verfügbarkeit sicherzustellen.
- Frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns.
- Anpassung der Festsetzungen bzw. **Festsetzung der erforderlichen Flächen für die Niederschlagswasserentsorgung** (Versickerungsflächen und / oder Rückhalteflächen).

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Im Bebauungsplan „GE Auhof – Südwest neu – Erweiterung“ von 2012 wurden bereits zwei Regenrückhaltebecken im Gewerbegebiet eingeplant. Im Zuge dieses Verfahrens wurde die Entwässerungsthematik abgestimmt. Bei der vorliegenden Deckblattänderung wurde die GRZ nicht verändert bzw. erhöht. Von einer Mehrversiegelung ist nicht auszugehen. Die Begründung wird redaktionell angepasst.

3.7 Landratsamt Kelheim - Bodenschutzrecht (25.04.2025)

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.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.

3.8 Landratsamt Kelheim – kommunales Abfallrecht (25.04.2025)

Das Bebauungsgebiet wird mangels öffentlich gewidmeter Erschließungsstraße(n) durch im Landkreis Kelheim eingesetzte Müllfahrzeuge nicht befahren. Eventuell auf diesem Bebauungsgebiet erforderlich werdende Müllgefäße sind dann ggf. an der nächsten anfahrbaren Stelle (Auer Straße oder Nandlstädter Straße) zur Abholung/Leerung bereitzustellen.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.

3.9 Landratsamt Kelheim – Immissionsschutz (25.04.2025)

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

Die Stadt Mainburg plant die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Auhof-Südwest neu – Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 3.

Schallschutz:

Für die betroffene GE-Parzelle, im ursprünglichen Bebauungsplan „GE Auhof-Südwest neu – Erweiterung“ als GE 05 bezeichnet, wurde damals ein Lärmemissionskontingent LEK von 60 dB(A)/m<sup>3</sup> tags und 45 dB(A)/m<sup>3</sup> nachts festgesetzt (siehe Abbildung). Diese Festsetzung wurde unverändert in die Festsetzung des vorliegenden Deckblatts übernommen.

Zulässige Emissionskontingente $L_{EK}$ [dB(A) je m <sup>2</sup> ]		
Bauquartier	Tag	Nacht
GE 05: $S_{EK} \sim 12.375 \text{ m}^2$	60	45
GE 06: $S_{EK} \sim 7.875 \text{ m}^2$	62	47

Da die betroffene Parzelle im vorliegenden Deckblatt nicht mehr als GE 05 benannt wird, ist anhand der Festsetzungen nicht ersichtlich, welches der in der Abbildung angeführten Kontingente für die Fläche zutrifft. Es sollte daher entweder die Fläche wieder als GE 05 bezeichnet oder nur das für das Deckblatt relevante Kontingent aufgenommen werden.

Ansonsten bestehen gegen die Bauleitplanung aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.

Im Bebauungsplan wird die betroffene GE-Parzelle als GE 05 bezeichnet und nur das für das Deckblatt relevante Kontingent in die Festsetzungen aufgenommen.

3.10 Landratsamt Kelheim – Naturschutz (25.04.2025)

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung.

Hinweise:

1. Am Nordrand des Geltungsbereiches entfällt die im Deckblatt Nr. 2 festgesetzte Ortsrandeingrünung. Dies ist zu begründen.
2. Im Südosten des Geltungsbereiches entfallen zwei im Deckblatt 2 als „zu erhalten“ festgesetzte Straßenbäume. Auch hierfür ist eine Begründung notwendig.
3. In der Festsetzung Nr. 2.3. werden Regelungen für Pflanzungen auf Ausgleichs- und Ersatzflächen getroffen, obwohl in der Planung überhaupt keine Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Die Regelung ist daher überflüssig.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.

Die Grünfläche im Norden wird wie bei Deckblatt Nr. 2 wieder auf 3 m erweitert. Ebenso wurden weitere 7 Neupflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt.