

Sitzung: 09.06.2026 Bau- und Umweltausschuss

TOP 2

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE Auhof-Südwest Neu-Erweiterung" mit Deckbl.-Nr. 3;
Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Beschluss:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Benachrichtigung der Öffentlichkeit erfolgte über die Durchführung der öffentlichen Auslegung und fand im Zeitraum vom 29.04.2026 bis 29.05.2026 statt. Dabei sind folgende Stellungnahmen eingegangen.

Bürger 1 vom 27.05.2026

als Eigentümerin der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Fl.Nrn. 1690/7 und 1691, Gemarkung Steinbach. Diese Grundstücke grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen 3. Deckblatts an.

Die erneute Offenlage des Deckblatts Nr. 3 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „GE Auhof Südwest neu – Erweiterung“, nunmehr in der Entwurfsfassung vom 15.04.2026, nehmen wir zum Anlass, an den schon bisher erhobenen

Einwendungen und Bedenken

festzuhalten. Hierzu tragen wir vor:

I.

Soweit mit dem überarbeiteten Entwurfsstand 15.04.2026 den mit Schreiben vom 08.04.2025 und 23.04.2025 vorgebrachten Bedenken nicht entsprochen wird, wird an den Bedenken weiterhin umfänglich festgehalten.

Auch der Entwurfsstand 15.04.2026 wird dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung in keiner Weise gerecht.

Weiterhin zu fordern ist, dass die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Baugrenzen im Norden des Planungsumgriffs wieder zurückgenommen werden, damit von künftigen Gewerbebauten hinreichende Abstände zu den landwirtschaftlich genutzten, auf natürliche Belichtung und Besonnung angewiesenen Landwirtschaftsflächen eingehalten werden.

Ebenso ist zu fordern, dass sich die Stadt Mainburg mit den möglichen Betroffenheiten und nachteiligen Auswirkungen der 3. Deckblattänderung auf die planbenachbarten Flächen im Norden insoweit befasst, als die notwendigen Ermittlungen und Untersuchungen zur Klärung der ordnungsgemäßen und schadlosen Oberflächenwasserbeseitigung veranlasst werden.

Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Landshut vom 29.04.2025, die im Beschlussprotokoll zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahme öffentlicher Träger in der Sitzung vom 15.04.2026 zitiert wird, kann weiterhin nicht von einer schadlosen Oberflächenwasserbeseitigung ausgegangen werden.

Zwar findet sich zum überarbeiteten Planstand 15.04.2026 in der Begründung nun der Hinweis, dass das bestehende Rückhaltebecken im Nordosten nicht verändert, die Niederschlagswasserbeseitigung wie im Ursprungsbebauungsplan geplant und durchgeführt werde (zu Punkt A.5.11 Niederschlagswasser). Das Wasserwirtschaftsamt Landshut hat in seiner Stellungnahme jedoch auf eine hydraulische Belastung eines Gewässers III. Ordnung hingewiesen, die zu beachten sei und ggf. auch die Anpassung bzw. Festsetzung erforderlicher Rückhalteflächen erforderlich mache.

Was genau im Ursprungsbebauungsplan von 2012 zur schadlosen Oberflächenwasserbeseitigung geplant worden sein soll, wird von der Stadt Mainburg an keiner Stelle nachvollziehbar und widerspruchsfrei beschrieben, ebenso nicht, dass das im Ursprungsbebauungsplan von 2012 im Nordosten lediglich als „vorübergehendes RRB“ gekennzeichnete Becken ausreichend dimensioniert und so ausgeführt werden könnte, dass die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebiets insoweit als gesichert angenommen werden könnte.

Die Aussage unter Punkt A.5.11 steht zudem im Widerspruch zu den unverändert gebliebenen Ausführungen unter Punkt A.6.5. Entwässerung, dass das Oberflächenwasser „je nach örtlichen und wasserrechtlichen Möglichkeiten dem natürlichen Vorfluter zugeleitet bzw. auf geeigneten Flächen vor Ort versickert“ werden soll. Nach diesen Ausführungen soll daher gerade noch offengelassen werden, wie die schadlose Oberflächenwasserbeseitigung tatsächlich erfolgen kann.

Weiterhin zu fordern ist mithin

die Einholung eines Gutachtens zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen, schadlosen Oberflächen- bzw. Niederschlagswasserbeseitigung (Entwässerungskonzept mit den notwendigen Baugrunduntersuchungen).

II.

Zu den Inhalten der 3. Deckblattänderung in der aktuell ausliegenden Entwurfssfassung vom 15.04.2026 ist zudem einzuwenden:

1. Bestimmtheit, Vermaßung, Höhenlinien

In die überarbeitete Planzeichnung zum Stand 15.04.2026 wurden zwar Höhenlinien neu aufgenommen. Soweit es in der Abwägungsbehandlung vom 15.04.2026 zum Punkt Festsetzung zulässiger Gebäudehöhen“ heißt, dass

„(als) unterer Bezugspunkt wird das natürliche Gelände festgesetzt, das durch die als Hinweis aufgenommene Höhenlinie nachzuvollziehen ist“, bleibt jedoch offen und unklar, ob die Höhenlinien als Festsetzung oder als Hinweis zu verstehen sind.

Der Abgleich zwischen den im Ursprungsbebauungsplan von 2012 enthalten Höhenlinienangaben, die sich auch in den Planzeichnungen der Deckblätter Nrn. 1 und 2 wiederfinden, und den Höhenlinienangaben im aktuellen Planentwurf 15.04.2026 macht zudem deutlich, dass es sich bei den in der Planzeichnung vom 15.04.2026 aufgenommenen Höhenlinien in Teilbereichen auch entlang der Nordgrenze nicht um das „natürliche“ Gelände handelt.

Innerhalb des Geltungsumgriffs der 3. Deckblattänderung wurde das natürliche Gelände in Teilbereichen verändert und zwar durch künstliche Geländeänderung bzw. Erdaushubablagerungen, die mutmaßlich aus den zurückliegenden Erschließungsmaßnahmen und den ersten Bautätigkeiten des Erweiterungsumgriffs stammen. Mutterboden wurde abgeschoben und auf den bisher unbebauten Flächen gelagert. Die zum Planstand 15.04.2026 aufgenommenen Höhenlinien weisen mithin nicht das natürliche Gelände aus und sind damit sowohl als Festsetzung als auch als Hinweis eines natürlichen Geländeverlaufs ungeeignet.

Wir legen ein Lichtbild vor, auf dem die künstlichen Geländeänderungen ersichtlich sind.

Lichtbild (Blick von West nach Ost, Blickrichtung von Nandlstädter Str.) - **Anlage -**

2. Festsetzung zulässiger Gebäudehöhen

Bereits mangels Festsetzung des natürlichen Geländes fehlt es den Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung weiterhin an der erforderlichen Bestimmtheit.

Ungeachtet dessen wird auch der Planstand 15.04.2026 den Belangen unserer Mandantin in keiner Weise gerecht, da durch die 3. Deckblattänderung weiterhin in einem Abstand von nur 5 m zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen die Entstehung von Gewerbebauten mit Außenwänden mit einer zulässigen Höhenentwicklung von 22 m bis 16 m zugelassen werden sollen.

3. Ortseingrünung

Die Rücksetzung der Tiefe der Ortseingrünung wieder auf 5 m ist zwar zu begrüßen. Festzustellen ist jedoch, dass allein die Wiederaufnahme einer Ortseingrünung mit einer Tiefe von 5 m nicht geeignet ist, die Planungs- und Abwägungsdefizite zu beseitigen.

Es ist schon nichts dafür ersichtlich, dass ein Grünflächenstreifen von 5 m Tiefe, an den aufgrund der beabsichtigten Baugrenzenfestsetzung direkt herangebaut werden kann, den Zweck und die Funktion einer Ortseingrünung erfüllen kann.

Da gemäß den textlichen Festsetzungen Ziffern 1.2 und 1.6 zudem auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Stützmauern errichtet werden dürfen, stellt sich auch die Frage, ob und inwieweit die Flächen der Orteingrünung ggf. als notwendige Umfahrung oder für Stützeinrichtungen Verwendung finden.

4. Baugrenze

Weiterhin zu fordern ist, dass die Baugrenzenfestsetzung auf der Nordseite des Änderungsumgriff so weit zurückgenommen wird, dass es bei den bisher festgesetzten Abständen (und Höhenvorgaben) verbleibt.

Nur durch einen erforderlichen Mindestabstand zwischen Baugrenze und Orteingrünung kann erreicht werden, dass eine Ortseingrünung die ihr zukommende Funktion der „Abpufferung“ zwischen Bebauung und freier Landschaft erfüllen kann.

5. Verschattung

In der Abwägungsbehandlung wird angegeben, dass die Stadt Mainburg zur Überprüfung der Verschattung des Nachbargrundstücks ein Gutachten eingeholt habe. Daraus ergäbe sich, dass eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich eine stärkere Verschattung eines schmalen Streifens an der Südseite des Grundstücks Fl.Nr. 1690/7 bewirken würde, welche deutlich weniger als 1/8 der Gesamtfläche betrage und damit als geringfügig zu beurteilen sei. Sogar eine Nutzung für Solaranlagen wäre weiterhin möglich.

Im Rahmen der erneuten Auslegung des Planentwurfstandes nunmehr vom 15.04.2026 liegt zwar eine „Verschattungsanalyse GE Auhof-Südwest neu- Erweiterung, DB Nr. 3“ der Firma TERRAdukt GmbH Co. KG vom 11.09.2025 aus. Wie aus dieser Unterlage abgeleitet werden soll können, dass der bebauungsplanbedingte Entzug von Besonnung des Grundstücks Fl.Nr. 1690/7 lediglich geringfügig und damit zumutbar sei, ist jedoch in keiner Weise nachvollziehbar.

Weder werden in der (vermeintlichen) „Verschattungsanalyse“ der Anlass dieser Analyse beschrieben, noch wird in der 22 Seite umfassenden Unterlage erläutert, was genau, zu welchem Zweck und mit welchem Ergebnis Untersuchungen durchgeführt worden sein sollen. Die „Verschattungsanalyse“, die offenkundig dazu dienen soll, der Frage der Rentabilität einer Solaranlage auf dem Grundstücks Fl.Nr. 1690/7 nachzugehen, weist schon keinen inhaltlichen Zusammenhang mit den von unserer Mandantin erhobenen Einwendungen (planbedingte Beeinträchtigungen durch Verminderung der Besonnung, Ertragsausfälle aus landwirtschaftlicher Bodennutzung, ...) auf. Wie die Stadt Mainburg zudem darauf kommt, dass aus der Analyse abzuleiten sei, dass „sogar eine Nutzung für Solaranlagen“ weiterhin möglich sei, bleibt völlig unklar.

Auch der aktuelle Planungsstand weist daher in Bezug auf die als abwägungserheblich erkannten Belange unserer Mandantin, die auf eine von einer Nachbarbebauung unbeeinträchtigte Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung gerichtet sind, weiterhin ein erhebliches Ermittlungs- und Abwägungsdefizit auf.

Zu fordern ist daher weiterhin

die Einholung einer Belichtungsstudie zu den planungsbedingten, nachteiligen Verschattungswirkungen auf die an das Plangebiet nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen Fl.Nrn. 1690/7 und 1691.

Auf die Einholung einer Belichtungsstudie zur sachgerechten Auseinandersetzung und Abwägung der Belange unserer Mandantin kann vorliegend auch nicht mit den angeführten Argumenten verzichtet werden, dass durch die Planung eine „bedarfsgerechte Gewerbeentwicklung“ betrieben und eine „zusätzliche Außenbereichsinanspruchnahme“ vermieden werden würde. Diese Argumente greifen vorliegend schon deshalb nicht, da überhaupt kein Bedürfnis dafür ersichtlich ist, die überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Abstand von nur 5 m zu den benachbarten Landwirtschaftsflächen heranzuplanen. Der Umfang der Baulandflächen im Änderungsumgriff mit der Festsetzung einer GRZ von 0,5 und einer Gesamt-GRZ von 0,8 wie auch die Zulassung der Überlagerung von Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereichs (textliche Festsetzung Ziffer 1.5) machen es gerade nicht erforderlich, das Baurecht auf den gewerblichen Baulandflächen auszureizen und oberirdische Gebäude bis unmittelbar an die Außengrenzen des Baulands zuzulassen.

6. Schadloose Beseitigung von Oberflächenwasser

Soweit in der Einwendungsbehandlung vom 15.04.2026 angeführt wird, dass die Entwässerungsthematik (bereits) beim Ursprungsbebauungsplan geklärt und festgesetzt wurde, ist dies unzutreffend. Daher erweist sich auch der Hinweis, dass Oberflächenwasser nicht zum Nachteil Dritter abgeleitet werden dürfe, als völlig unzureichend.

Unzutreffend ist bereits die Behauptung, dass im Bebauungsplan „GE Auhof Südwest neu – Erweiterung“ von 2012 zwei Regenrückhaltebecken im Gewerbegebiet eingeplant worden sein sollen.

Zutreffend ist vielmehr, dass innerhalb des Bebauungsplanumgriffs von 2012 und zwar im Nordosten eine einzige Grünfläche mit der Bezeichnung/Erläuterung „vorübergehendes RRB“ ausgewiesen ist.

Im Zuge der Erstaufstellung im Jahre 2012 wurde offenkundig angedacht, dass der Geltungsbereich „GE Auhof Südwest Neu -Erweiterung“ von 2012 zunächst bzw. „vorübergehend“ über dieses Regenrückhaltebecken entwässert. Gemäß den Luftbildaufnahmen aus dem Jahre 2013, die unserer Mandantin vorliegen, wurde das Becken zu dieser Zeit errichtet und die Gebäude/Flächen der Firma Heller Landschaftsbau (westlich und oberhalb) vorübergehend angeschlossen. Wie der Anschluss über die Nutzung auch fremder Grundstücksflächen abgesichert wurde, ist nicht bekannt.

Was genau als „endgültiges“ Entwässerungskonzept für das Plangebiet „GE Auhof Südwest Neu - Erweiterung“ im Jahre 2012 geplant wurde, ergibt sich aus den Aufstellungsunterlagen nicht.

Gemäß den Feststellungen unserer Mandantin scheint es zumindest aktuell so zu sein, dass das vorübergehende Rückhaltebecken von zwei Zuleitungen gespeist wird und zwar eine hangseitige und eine von einem Graben parallel zum Geh- und Radweg. Der Ablauf des Beckens verschwindet in einem ca. 10 cm großen Rohr. Ein funktionsfähiges Drosselbauwerk ist nicht erkennbar. Auch wohin das Rohr weitergeführt wird, ist nicht ersichtlich. In Richtung Norden ist kein offener Graben bzw. Vorfluter zu dem erst ca. 300 m entfernten, östlich verlaufenden Abens-Flutkanal vorhanden.

Der nächste Graben bzw. Vorfluter verläuft erst weiter nördlich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 1691. Das im Ursprungsbebauungsplan von 2012 in der Planzeichnung außerhalb des Planungsumgriffs dargestellte Regenrückhaltebecken („geplantes RRB“) gibt es nicht. (Der Errichtung eines weiteren Beckens außerhalb des Planungsumgriffs stünde auch die fehlende Flächenverfügbarkeit entgegen.)

Anders als das bestehende Regenrückhaltebecken des südlich angrenzenden Plangebiets „GE Auhof-Südwest neu“ weist das (vorübergehende) Regenrückhaltebecken des „GE Auhof Südwest neu – Erweiterung“ offenkundig keine Anbindung an einen Vorfluter auf.

Selbst eine Anbindung unterstellt, ist eine Regenrückhaltung und damit die schadlose Oberflächenwasserbeseitigung aus dem Geltungsbereich der 3. Deckblattänderung nicht gewährleistet, da das Wasserwirtschaftsamt auf eine Überlastung eines Vorfluters (welcher?) hingewiesen hat.

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist und bleibt damit ungeklärt, da aufgrund auch fehlender Prüfung von Versickerungsmöglichkeiten und aufgrund fehlender Festsetzungen zu Versickerungsflächen und Rückhalteeinrichtungen ein entsprechendes Planungskonzept fehlt.

Weiterhin ist daher zu fordern, dass

die notwendigen Untersuchungen eingeleitet werden, um die Möglichkeiten der schadlosen Oberflächenwasserbeseitigung (einschließlich Berücksichtigung von Starkregenereignissen) zu ermitteln und einer Lösung zuzuführen. Kommt eine schadlose (gedrosselte) 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, um die Entstehung von Schäden und Beeinträchtigungen Dritter sicher auszuschließen.

III.

Die Deckblattänderung Nr. 3 lässt weiterhin die erforderliche Rücksicht auf die berechtigten Eigentümerinteressen unserer Mandantin als Plannachbarin vermissen. Auch der Planstand 15.04.2026 weist noch erhebliche Ermittlungsdefizite und eine mangelnde Bereitschaft zur erforderlichen Konfliktbewältigung auf.

Der Deckblattentwurf in der Fassung vom 15.04.2026 würde in einen fehlerhaften und unwirksamen Bebauungsplan münden. Soweit gleichwohl daran festgehalten werden würde, wird bereits die Erhebung einer Normenkontrollklage angekündigt.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zu den Einwendungen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Bestimmtheit, Vermaßung, Höhenlinien, Gebäudehöhen

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sind hinreichend bestimmt. Als unterer Bezugspunkt wird das natürliche Gelände festgesetzt, das durch die als Hinweis aufgenommenen Höhenlinien nachzuvollziehen ist. Die Einwendungen zum natürlichen Gelände werden zur Kenntnis genommen. Die natürliche Geländeoberfläche ist aber ein hinreichend bestimmter Bezugspunkt für Festsetzungen eines Bebauungsplans, wenn in der Planzeichnung die Höhenlinien eingezeichnet sind. Die natürliche Geländeoberfläche bleibt dadurch als unterer Bezugspunkt auch bei tatsächlichen Veränderungen für alle Planbetroffenen bestimmbar. Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 450 m ü. NHN ist unabhängig davon eindeutig und bestimmt festgesetzt, wie hoch die Gebäude im Baugebiet maximal errichtet werden dürfen. Damit wird eine einheitliche Höhenentwicklung gewährleistet und auch den Belangen der Eigentümer der Nachbargrundstücke an einer ausreichenden Belichtung Rechnung getragen.

2. Öffentliche Grünfläche

Die Einwendungen zur öffentlichen Grünfläche werden zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzung einer Grünfläche mit einer Tiefe von 5 m wird eine ausreichende öffentliche Grünfläche gewährleistet, die den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Mainburg in diesem Baugebiet entspricht.

3. Baugrenze im Norden

Die festgesetzte Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze gewährleistet einen ausreichenden Abstand zu dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück. Durch die einzuhaltenden gesetzlichen Abstandsflächen wird den Belangen des angrenzenden Grundstücks ausreichend Rechnung getragen.

4. Verschattung

Die Stadt hat die Verschattungswirkungen berücksichtigt und geht von keinen schwerwiegenden Beeinträchtigungen der Ackerfläche und der Erträge aus. Nachbarbelange im Zusammenhang mit der zu erwartenden Verschattung wurden berücksichtigt und abgewogen. 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.

Durch die festgesetzten Baugrenzen, maximal zulässigen Gebäudehöhen und einzuhaltenden Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung des Nachbargrundstücks gewährleistet.

Nach der Abwägung der öffentlichen und nachbarlichen Belange wird die Verschattung als zumutbar angesehen. Dadurch wird auch der Belang der landwirtschaftlichen Nutzung berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der planerischen Zielsetzung und der Zumutbarkeit der verbleibenden Beeinträchtigung wird der private Belang des Nachbarn, soweit möglich, berücksichtigt und im Übrigen zurückgestellt.

5. Schadloose Beseitigung von Oberflächenwasser

Die schadloose Beseitigung von Oberflächenwasser ist über das bestehende Regenrückhaltebecken und den Entwässerungsgraben auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1690/69 gesichert. Dieses im ursprünglichen Bebauungsplan „GE Auhof Südwest Neu-Erweiterung“ von 2012 festgesetzte Regenrückhaltebecken wurde mit seinem Volumen im Bebauungsplanverfahren zum Ursprungsbebauungsplan ordnungsgemäß berechnet. Da die aktuelle Deckblattänderung keine darüberhinausgehende Versiegelung ermöglicht, kann die Oberflächenwasserbeseitigung mit Zustimmung des Wasserwirtschaftsamts Landshut unverändert über das Regenrückhaltebecken erfolgen.

An den Festsetzungen wird festgehalten.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 29.04.2026 bis 29.05.2026 statt. Insgesamt wurden 27 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bayer. Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz e.V.

- Markt Wolnzach
- Polizeiinspektion Mainburg
- Regierung von Niederbayern
- Staatliches Bauamt Landshut
- Stadt Geisenfeld
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (18.05.2026)
- Amt für ländliche Entwicklung in Bayern (11.05.2026)
- Gemeinde Rudelzhausen (27.04.2026)
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz (29.05.2026)
- IHK Regensburg (28.05.2026)
- Landratsamt Kelheim – Straßenverkehrsrecht (20.05.2026)
- Landratsamt Kelheim – Naturschutz (20.05.2026)
- Landratsamt Kelheim – Bauplanungsrecht (20.05.2026)
- Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat (20.05.2026)
- Landratsamt Kelheim – Städtebau (20.05.2026)
- Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern (15.05.2026)
- Regionaler Planungsverband Landshut (29.05.2026)
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH (29.05.2026)

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Bayernwerk Netz GmbH (27.04.2026)

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.

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

Kabel

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

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt 1,5 m beidseitig zur Leitungssachse, solange sie parallel verlegt sind. Bei einzelnen Kabeln beträgt der Schutzzonenbereich 0,5 m beidseitig zur Leitungssachse.

Es sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder Betrieb unserer Anlagen gefährden oder beeinträchtigen können. Es ist zu dulden, dass Bäume und Sträucher innerhalb der Schutzzone ganz oder teilweise durch die Dienstbarkeitsberechtigte oder von ihr beauftragte Dritte entschädigungslos beseitigt werden. Es dürfen Anlagen innerhalb der Schutzzone errichtet sowie Bäume und Sträucher belassen und gepflanzt werden, wenn hierfür die schriftliche Zustimmung der Berechtigten vorliegt. Diese wird nach den jeweils gültigen Vorschriften (insbesondere VDE) erteilt. Andernfalls ist die entschädigungslose Beseitigung zu dulden.

Durch einen Servicetechniker der Bayernwerk Netz GmbH können kostenfrei ggf. vorhandene Leitungen geortet und ggf. der Schutzzonenbereich ausgesteckt werden.

Dies sollte spätestens zwei Wochen vor Aufnahme der Arbeiten erfolgen.

Weitergehende Sicherungs- und bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behält sich die Bayernwerk Netz GmbH ausdrücklich vor.

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

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

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

Kabelplanung(en)

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

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

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

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.

- 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 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG (27.04.2026)

Von unserer Seite bestehen keine Einwände. In der Nähe des betreffenden Bereichs befindet sich eine Erdgashochdruckleitung. Auf diese Leitung ist bei der Planung und bei den Bauarbeiten zu achten. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Leitungseinweisung einzuholen, und das Merkblatt „Schutzanweisung“ ist zu beachten.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden beachtet.

3.3 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau (27.04.2026)

Wasserversorgung

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacherstr.6, 84072 Au i. d. Hallertau,
E-Mail: info@zvww-hallertau.de, Tel. 08752868590.

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 Vorhabensträgers 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 Wasserwirtschaftsamt Landshut (07.05.2026)

Niederschlagswasser:

Aufgrund der Änderung der Unterlagen besteht nun Einverständnis mit der Änderung des Bebauungsplanes.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der aktuell gültige Bescheid für die Niederschlagsentwässerung im Jahr 2032 ausläuft. Nach aktuellen Erkenntnissen ist nicht wie im damaligen Antrag angenommen die Abens der Vorfluter, sondern ein Gewässer III. Ordnung. Die Einleitungsmenge von 40 l/s ist zukünftig daher nicht mehr genehmigungsfähig. Es wird eine zusätzliche Drosselung des Niederschlagswasser notwendig werden, um die aktuell gültigen Vorgaben einhalten zu können. **Wir empfehlen daher dringend bei der geplanten Flächenerweiterung bereits jetzt weitere Rückhaltemaßnahmen für Niederschlagswasser vorzusehen, damit die in absehbarer Zeit notwendige Anpassung des gesamten Entwässerungssystems nicht zusätzliche unnötige Kosten verursacht.**

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

3.5 Landratsamt Kelheim – kommunales Abfallrecht (20.05.2026)

Wir verweisen auf die in diesem Bauleitplanverfahren bereits geleistete Stellungnahme:

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.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

3.6 Landratsamt Kelheim – Bodenschutzrecht (20.05.2026)

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.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

3.7 Landratsamt Kelheim – Immissionsschutz (20.05.2026)

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

Schallschutz:

Das Gewerbegebiet wurde entsprechend der letzten Stellungnahme vom 25.04.2025 des Immissionsschutzes in der vorliegenden Version der Unterlagen mit dem Zusatz GE 05 versehen, die Tabelle mit den zulässigen Emissionskontingenten wurde entsprechend angepasst.

Hinweis:

In der Begründung wird die Gesamtfläche des Geltungsbereichs mit 15908 m² angegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass die Emissionskontingente auf die in der Tabelle genannten Fläche von 12375 m² bezogen sind. Eine Erhöhung der überbaubaren Flächen würde eine Veränderung (Verringerung) der Emissionskontingente und damit eine gutachterliche Neubewertung zur Folge haben. Es ist daher sicherzustellen, dass die tatsächliche Nutzfläche den Wert in der Tabelle nicht übersteigt.

- 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 für die Emissionskontingente zugrunde gelegte Fläche von 12.375 m² ist weiterhin gültig und wird durch die auf der Grundlage des Bebauungsplans zu genehmigende Nutzung nicht überschritten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag, nicht mehr als 12.375 m² für seine Nutzung in Anspruch zu nehmen. Die Einhaltung dieser maximal zu nutzenden Grundstücksfläche und der zulässigen Immissionen wird im Baugenehmigungsverfahren durch Flächennachweise und ein Immissionsschutzgutachten sichergestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.