



STADT MAINBURG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 11. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT MAINBURG

Sitzungsdatum:	Dienstag, 11.08.2026
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	19:55 Uhr
Ort:	großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Baugesuche
 - 1.1 Errichtung Flutlichtanlagen in Wambach auf Fl.-Nr. 1042 der Gemarkung Lindkirchen (Wambach, Eglsee) - BV-Nr. 2026/49
 - 1.2 Abbau eines bestehenden Carports und Neubau einer Doppelgarage auf Fl.-Nr. 1933/13 der Gemarkung Mainburg (Brandholzstraße 47 in Mainburg) - BV-Nr. 2026/50
 - 1.3 Neubau Wasserwerk Mainburg mit Klärbehälter und Netzersatzanlage auf Fl.-Nr. 253/1 der Gemarkung Sandelzhausen (Straßacker 1 in Mainburg) - BV-Nr. 2026/51
 - 1.4 Tektur - Erweiterung des bestehenden Balkons mit Überdachung und des Windfangs auf Fl.-Nr. 1405/9 der Gemarkung Mainburg (Ingolstädter Straße 8 in Mainburg) - BV-Nr. 2026/53
 - 1.5 Neubau von zwei Doppelhaushälften auf Fl.-Nr. 767/9 der Gemarkung Sandelzhausen (Schulstraße 8 und 8a in Sandelzhausen) - BV-Nr. 2026/54
 - 1.6 Neubau eines Padelplatzes auf Fl.-Nr. 894/2 der Gemarkung Steinbach (Zimmerlenzenanger 4 in Puttenhausen) - BV-Nr. 2026/57
2. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 161 für den Bereich "Lohe" und Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Lohe";
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
3. Bebauungs- und Grünordnungsplan "Lohe";
Billigungs- und Auslegungsbeschluss
4. Sonstiges

Erste Bürgermeisterin Karoline Fritz-Ertlmaier eröffnet um 18:00 Uhr die 11. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mainburg, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mainburg fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Baugesuche

1.1 Errichtung Flutlichtanlagen in Wambach auf Fl.-Nr. 1042 der Gemarkung Lindkirchen (Wambach, Egsee) - BV-Nr. 2026/49

Sachverhalt:

Beantragt wird die Errichtung einer Flutlichtanlage auf dem Sportgelände in Wambach. Das Vorhaben umfasst die Aufstellung von Flutlichtmasten mit den zugehörigen Beleuchtungseinrichtungen zur Ausleuchtung des bestehenden Sportplatzes. Die Flur-Nummer 1042/0 der Gemarkung Lindkirchen ist im Besitz der Stadt Mainburg und liegt partiell im HQ 100.

Von Mainburg kommend – Sportanlage auf der rechten Seite, gegenüber von Wambach:



Das Baugrundstück befindet sich außerhalb eines Bebauungsplans im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach den Vorschriften des § 35 BauGB.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens werden insbesondere die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild, mögliche Lichtimmissionen sowie die Belange der Verkehrssicherheit aufgrund der Nähe zur B301 besehen. Dabei wird insbesondere geprüft, ob durch den Betrieb der Flutlichtanlage Blendwirkungen oder Ablenkungen für die Verkehrsteilnehmer auf der B301 entstehen können. Diese Prüfung erfolgt durch die Untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Kelheim. Laut Planer wurden diese Belange von Planerseite aus mit der Verkehrsbehörde des Staatlichen Bauamt besprochen – es müsste nur noch die Blendwirkung final untersucht werden – es bestünde jedoch keine Veranlassung, dass die Erstellung nicht genehmigungsfähig sei.

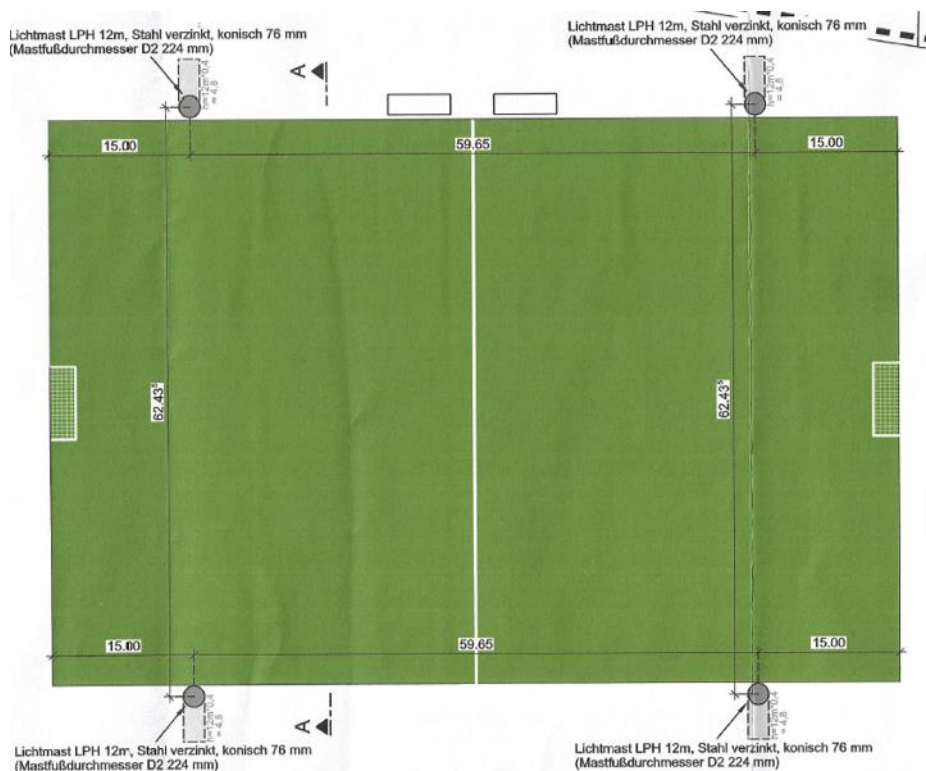
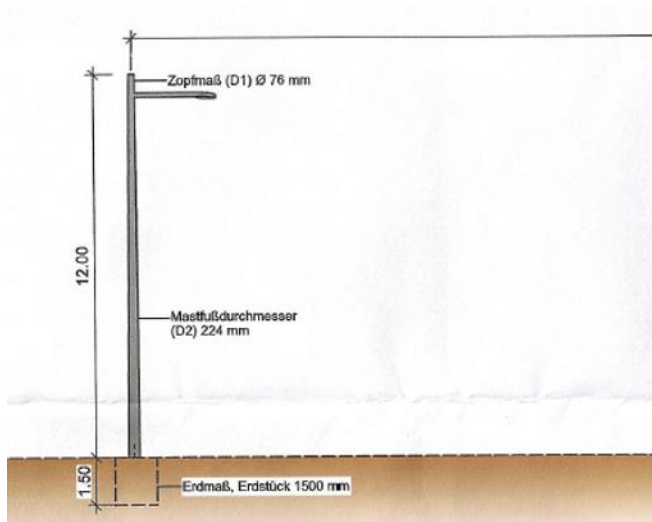
Bis dato hat der Verein bereits Scheinwerfer an Holzmasten installiert und möchte nun auf eine Flutlichtanlage umstellen dürfen.

Abends und ab dem Spätherbst sind die Lichtverhältnisse für den Mannschaftssport auf diesem Feld ansonsten nicht mehr gegeben.

11. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mainburg
vom 11.08.2026 -öffentlicher Teil-

Die Lichtmasten sind 12 m hoch, Stahl verzinkt, Mastfußdurchmesser: D2- 224 mm.

Die Höhe der Flutlichtmasten für Fußballanlagen ist von spezifischen Anforderungen abhängig, die die Standsicherheit und die Lichtverteilung betreffen. Für Trainingsplätze wird im Standardfall eine Lichtpunkt-
höhe von ca. 16 m empfohlen.



Der Bauverwaltung wurde durch den Antragssteller ein Dokument vom 17.12.2025 überreicht, wo durch den Ersten Bürgermeister Fichtner eine Bezuschussung der Flutlichtanlage in Höhe von 20 % in Aussicht gestellt wurde.

Dies erfolgt gemäß dem Grundsatzbeschluss des Haupt- und Finanzausschusses durch den Stadtrat vom 04.04.2022 für Vereine. Es müssen Rechnungskopien als Beschaffungsnachweise durch den Antragssteller eingereicht werden. Der Zuschuss erfolgt nach Vorlage dieser Unterlagen.

Protokoll:

Es wurde die Errichtung einer Flutlichtanlage auf dem Sportgelände bei Wambach (Flurstück 1072/0, Gemarkung Lindkirchen) beraten. Die Beratungen umfassten die bauplanungsrechtliche Prüfung nach § 35 BauGB, mögliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, Lichtemissionen sowie die Verkehrssicherheit an der nahegelegenen B 301, wobei insbesondere Blendwirkungen zu untersuchen sind. Technische Details der geplanten Anlage, darunter die Höhe von 12 m, die verzinkten Stahlmasten mit einem Mastfußdurchmesser (D2) von 224 mm, die bevorzugte LED-Technik sowie die Notwendigkeit einer Standsicherheitsprüfung – insbesondere bei Verwendung gebrauchter Masten –, wurden ebenfalls thematisiert. Außerdem wurden Finanzierungsthemen besprochen, namentlich eine in Aussicht gestellte Bezuschussung durch die Stadt Mainburg in Höhe von 20 % nach Vorlage von Rechnungskopien, ebenso wie die Klärung von Pachtvertragsregelungen zu Instandhaltungs- und Stromkosten. Ergänzend wurde die Anregung zur Bepflanzung im Sitzplatzbereich aufgenommen. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wurde ohne Gegenstimmen erteilt. Noch offen ist die Frage, ob es sich um eine neue oder gebrauchte Anlage handelt. Die entsprechenden Klärungen werden vorgenommen, ebenso werden Informationen zur Förderfähigkeit eingeholt. Darüber hinaus werden die Kostenregelungen des Pachtvertrags sowie gegebenenfalls erforderliche Vertragsänderungen geprüft. Die Prüfung der Blendwirkung obliegt der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamts Kelheim.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird daher gemäß § 36 BauGB erteilt.
Nach § 36 Absatz 1 BauGB entscheidet die Baugenehmigungsbehörde über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde.

ungeändert beschlossen

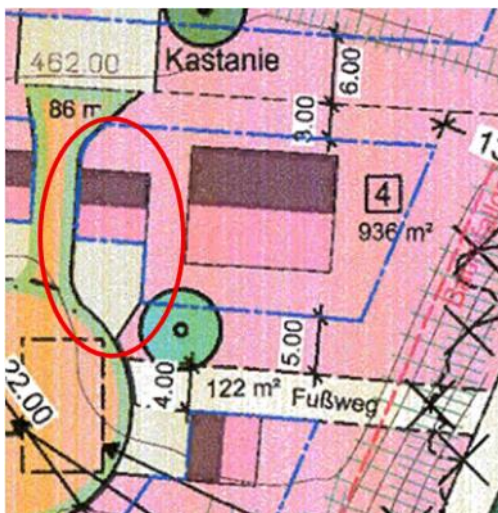
Ja 11 Nein 0 Anwesende 11

1.2 Abbau eines bestehenden Carports und Neubau einer Doppelgarage auf Fl.-Nr. 1933/13 der Gemarkung Mainburg (Brandholzstraße 47 in Mainburg) - BV-Nr. 2026/50

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt den Abbruch des bestehenden Carports und die Errichtung einer Doppelgarage. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Köglmühle II – Ost“. Dieser setzt fest, dass zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,50 m freizuhalten ist.

Die geplante Doppelgarage soll an der Stelle des bestehenden Carports errichtet werden. Der Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche beträgt jedoch lediglich rund 0,46 m. Der im Bebauungsplan festgesetzte Stauraum wird damit um 5,04 m bzw. rund 92 % unterschritten. Zur Verwirklichung des Vorhabens ist daher eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.



Darüber hinaus fordert § 2 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3,00 m. Auch diese Vorgabe wird deutlich unterschritten, weshalb zusätzlich eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO beantragt wurde.

Die privaten Nachbarn wurden beteiligt.

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung wurde die örtliche Situation überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die geplante Garage ihre Zufahrt unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche erhalten würde. Aufgrund des fehlenden Stauraums können Fahrzeuge weder vor dem Garagentor warten noch Rangierbewegungen auf dem eigenen Grundstück durchführen. Das Öffnen und Schließen des Garagentors sowie Ein- und Ausfahrtvorgänge würden zwangsläufig unter Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen.



Die im Baugebiet vorhandenen Garagen sind insoweit nicht mit dem beantragten Vorhaben vergleichbar. Zwar befinden sich mehrere Garagen an Grundstücksgrenzen, die Zufahrt erfolgt jedoch jeweils über ausreichende private Hofflächen. Dadurch steht der erforderliche Stauraum auf den jeweiligen Grundstücken zur Verfügung und Fahrzeuge müssen nicht auf der öffentlichen Verkehrsfläche warten.

Die erhebliche Unterschreitung des festgesetzten Stauraums wird daher aus verkehrlicher Sicht als besonders kritisch bewertet. Die Bäume gemäß Grünordnung des Bebauungsplanes wurden nicht gepflanzt. Dies ist aus Sicht der Bauverwaltung dringend nachzuholen!

Protokoll:

Es wurde ein Antrag auf Abbruch des bestehenden Carports und auf Neubau einer Doppelgarage auf dem Flurstück 1933/13 der Gemarkung Mainburg, Brandholzstraße 47 in Mainburg, erörtert. Die Beratungen konzentrierten sich auf die beantragte Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Köglmühle II - Ost“ sowie auf die Nichteinhaltung der Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung in Bezug auf die erforderlichen Stauraum- und Zu- bzw. Abfahrtsabstände. Es wurde darauf hingewiesen, dass die geplante Zufahrt unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen soll, wodurch auf dem Grundstück kein ausreichender Stauraum verbleibt und Rangier- sowie Wartebewegungen zwangsläufig unter Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen; außerdem seien die im Bebauungsplan vorgesehenen Bäume nicht angepflanzt worden. Eine Ortsbesichtigung durch die Bauverwaltung und Vergleiche mit vorhandenen Garagen im Baugebiet führten zu der Einschätzung, dass das Vorhaben nicht mit der planerischen Grundlage und den städtebaulichen Zielen vereinbar ist. Daraufhin wurde das gemeindliche Einvernehmen für den Abriss des Carports und den Neubau der Doppelgarage versagt; der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Köglmühle II - Ost“ sowie der beantragten Abweichung von § 2 der Garagen- und Stellplatzverordnung wurden ebenfalls nicht zugestimmt. Zudem wurde festgelegt, dass die fehlenden Bepflanzungen gemäß der Grünordnung des Bebauungsplans vom Antragsteller nachzuholen sind.

Beschluss:

Die Stadt Mainburg versagt zum Antrag auf Abbruch des bestehenden Carports und Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1933/13 der Gemarkung Mainburg das gemeindliche Einvernehmen.

Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Köglmühle II – Ost“ sowie der beantragten Abweichung von § 2 der Garagen- und Stellplatzverordnung wird nicht zugestimmt.

Begründung:

Der Bebauungsplan „Köglmühle II – Ost“ sieht für Garagen einen Mindestabstand von 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche vor. Diese Festsetzung dient erkennbar dazu, einen ausreichenden Stauraum auf den Privatgrundstücken sicherzustellen und Warte- sowie Rangierbewegungen auf öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden.

Die im Baugebiet vorhandenen Garagen entsprechen diesem städtebaulichen Grundgedanken. Zwar sind teilweise grenzständige Garagen vorhanden, die Zufahrt erfolgt jedoch über die jeweiligen Hofflächen. Dadurch steht ausreichend Stauraum auf den Privatgrundstücken zur Verfügung.

Beim gegenständlichen Vorhaben soll die Garage hingegen unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden. Hierfür wäre zudem eine Öffnung der entlang der Grundstücksgrenze bestehenden Gabioneneinfriedung erforderlich. Aufgrund des Abstandes von lediglich 0,46 m zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche können Fahrzeuge weder vor dem Garagentor warten noch Rangierbewegungen auf dem eigenen Grundstück durchführen. Das Öffnen und Schließen des Garagentores sowie Ein- und Ausfahrvorgänge würden zwangsläufig unter Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen.

Die Stadt Mainburg sieht daher den Zweck der Festsetzung des Bebauungsplans als nicht mehr gewahrt an. Die beantragte Befreiung stellt keine geringfügige Abweichung dar, sondern führt faktisch zum vollständigen Entfall des festgesetzten Stauraums.

ungeändert beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesende 11

1.3 Neubau Wasserwerk Mainburg mit Klärbehälter und Netzersatzanlage auf Fl.-Nr. 253/1 der Gemarkung Sandelzhausen (Straßacker 1 in Mainburg) - BV-Nr. 2026/51

Sachverhalt:

Beantragt wird die Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau eines Wasserwerks mit Klärbehälter und Netzersatzanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 253/1 der Gemarkung Sandelzhausen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE Straßacker“. Im Rahmen des Bauantrags werden mehrere Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Die beantragte Abstandsflächenübernahme wird aus städtebaulicher Sicht als unkritisch bewertet.

Für die Einfriedung ist eine von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichende Zaunausführung vorgesehen. Anstelle des festgesetzten Draht- bzw. Stabmattenzauns soll eine andere Ausführung errichtet werden. Die Abweichung wird als unkritisch angesehen, sofern die zulässige Höhe von 2,00 m eingehalten wird.

Weiterhin werden Geländeänderungen mit Aufschüttungen bis zu 1,00 m Höhe sowie Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m beantragt. Diese Maßnahmen werden als städtebaulich vertretbar beurteilt.

Durch die geplante Situierung des Baukörpers wird die festgesetzte Baugrenze teilweise überschritten. Die im betreffenden Bereich vorgesehene Begrünung kann dadurch nicht entsprechend den Festsetzungen umgesetzt werden.



Zu den vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen liegt ein Freiflächengestaltungsplan vom 23.07.2026 durch ein entsprechendes Fachplanungsbüro vor.

Beantragt wird außerdem eine Dachneigung von 30°, obwohl der Bebauungsplan lediglich 15° zulässt. Gleichzeitig ist ein Kniestock von 1,00 m vorgesehen, während der Bebauungsplan keinen Kniestock zulässt. Diese Abweichungen berühren die Grundzüge der Planung und sind daher besonders zu würdigen.

Die zulässige Höhenlage des Gebäudes von 30 cm über Oberkante der angrenzenden Straße wird mit einer beantragten Höhenlage von 70 cm um 40 cm überschritten.

Die beantragten Befreiungen hinsichtlich der Dacheindeckung sowie der Fassadeneinkleidung werden aus städtebaulicher Sicht als unkritisch bewertet. In der näheren Umgebung finden sich bereits Beispiele für derartige Abweichungen.

Im Lageplan ist dargestellt, dass die Stadt durch den Abbruch der Bestandsgebäude die Rechtsabbiegerspur in der Straße „Straßacker“ um 123 m² erweitern könnte, was dem Verkehrsfluss aus dem Gewerbegebiet Straßacker, welches vielen Einkaufsmöglichkeiten hat, sehr guttun würde.

Momentane Situation mit Straßenengstelle und kleiner Rechtsabbiegerspur in Richtung Puttenhausen:



Geplante Situation mit Abschaffung der Straßenengstelle und 123 m² mehr Rechtsabbiegerspur:



Protokoll:

Die Beratung betraf den Bauantrag für ein neues Wasserwerk mit Klärbehälter und Netzersatzanlage auf dem Grundstück „Straßäcker 1 in Mainburg“ sowie mehrere beantragte Befreiungen und Abweichungen vom Bebauungsplan „GE Straßäcker“. Erläutert wurden die Abstandsflächenübernahme, die geplante Ausführung des Zauns, die Geländeänderungen, die Überschreitungen der Baugrenzen, die Dachneigung, der Kniestock und die um 40 cm erhöhte Gebäudelage sowie der Freiflächengestaltungsplan hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahme; zudem wurde die Möglichkeit der verkehrlichen Verbesserung durch die Erweiterung der Rechtsabbiegerspur in der Straße „Straßäcker“ um 123 m² hervorgehoben. In der anschließenden Frageunde standen insbesondere die Art des Zauns, der Flächenausgleich, die mögliche Verbreiterungen der Abbiegespur sowie die Einhaltung von Baumstandorten und der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Fokus; planungsrechtliche Detailprüfungen und weitere Abstimmungen mit dem Bauherrn wurden als notwendig erachtet. Es bestand allgemeine Zustimmung zur Dringlichkeit und Bedeutung des Vorhabens für die Wasserversorgung, weshalb die einzelnen Abweichungen als städtebaulich vertretbar eingeschätzt wurden. Der Stadtrat erteilte einstimmig das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag und stimmte grundsätzlich den beantragten Befreiungen zu. Diese umfassen die Abstandsflächenübernahme, eine abweichende Zaunausführung bis zu einer maximalen Höhe von 2 m, die Geländemodellierungen (Aufschüttungen bis 1 m, Stützmauern bis 2 m), die teilweise Überschreitung der Baugrenze, den Ausgleich der Begrünung gemäß Freiflächengestaltungsplan sowie die Befreiungen bezüglich der Dacheindeckung und der Fassadengestaltung. Zugestimmt wurde außerdem den beantragten Befreiungen zur Dachneigung (30°), zum Kniestock (1 m) und zu der um 40 cm erhöhten Gebäudelage; die abschließende planungsrechtliche Würdigung der erheblich abweichenden Punkte bleibt der Baugenehmigungsbehörde vorbehalten. Es wurde festgehalten, dass weitere Prüfungen und Abstimmungen - insbesondere zur möglichen Verbreiterung der Rechtsabbiegerspur, zu Ersatzpflanzungen und zur genauen Zaunausführung - im Einvernehmen mit dem Bauherrn beziehungsweise den zuständigen Stellen erfolgen sollen.

Beschluss:

Der Stadtrat erteilt zum Bauantrag für den Neubau eines Wasserwerks mit Klärbehälter und Netzersatzanlage das gemeindliche Einvernehmen und stimmt den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „GE Straßäcker“ grundsätzlich zu.

Die Zustimmung umfasst die Befreiungen bezüglich der Abstandsflächenübernahme, der Zaunausführung (bei Einhaltung einer maximalen Höhe von 2,00 m), der Geländemodellierung einschließlich Aufschüttungen und Stützmauern, der Überschreitung der Baugrenze, der Dacheindeckung sowie der Fassadeneinkleidung.

Die nicht realisierbare Begrünung im Bereich der Baugrenzenüberschreitung wird auf dem Baugrundstück an anderer geeigneter Stelle nachgewiesen (vergleiche Freiflächengestaltungsplan).

Hinsichtlich der Befreiungen zur Dachneigung von 30°, zum Kniestock von 1,00 m sowie zur Höhenlage des Gebäudes wird festgestellt, dass diese von den Festsetzungen des Bebauungsplans erheblich abweichen. Die abschließende planungsrechtliche Würdigung obliegt der Baugenehmigungsbehörde. Das gemeindliche Einvernehmen hierzu wird erteilt.

ungeändert beschlossen
Ja 11 Nein 0 Anwesende 11

1.4 Tektur - Erweiterung des bestehenden Balkons mit Überdachung und des Windfangs auf Fl.-Nr. 1405/9 der Gemarkung Mainburg (Ingolstädter Straße 8 in Mainburg) - BV-Nr. 2026/53

Sachverhalt:

Beantragt wurde die Erweiterung des bestehenden Balkons mit Überdachung sowie die Erweiterung des Windfangs. Für das Vorhaben wurde bereits eine Baugenehmigung am 23.11.2022 durch das Landratsamt erteilt.

Im Zuge der anschließenden Bauausführung wurde jedoch festgestellt, dass die tatsächliche Ausführung nicht den genehmigten Planunterlagen entsprach. Das Landratsamt stellte daher die Bauarbeiten mit Verfügung vom 17.12.2025 ein und forderte die Einreichung einer Tekturplanung.

Das Baugrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Ein Bebauungsplan besteht für diesen Bereich nicht. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich das Vorhaben mit der eingereichten Tektur in die nähere Umgebung ein.

Protokoll:

Der Sachverhalt betraf die nachträgliche Tekturplanung zur Erweiterung eines Balkons mit Überdachung und des Windfangs am Anwesen „Ingolstädter Straße 8“ in Mainburg, nachdem bei der Bauausführung von der ursprünglich erteilten Baugenehmigung abgewichen worden war und das Landratsamt die Arbeiten zeitweise untersagt hatte. Die Verwaltung erläuterte, dass das Grundstück innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegt und mangels Bebauungsplans nach § 34 BauGB zu beurteilen sei; sie kam zu dem Schluss, dass sich das nun vorgelegte Tekturvorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Es wurden gestalterische Vorbehalte geäußert und auf beispielhaft besser geordnete Nachbarbalkone verwiesen, zugleich wurde die Hoffnung geäußert, nach Abschluss der Arbeiten einen dem Ortsbild entsprechenden Zustand wiederherzustellen. Weitere Einwände wurden nicht vorgebracht. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wurde dem Beschlussvorschlag folgend einstimmig erteilt.

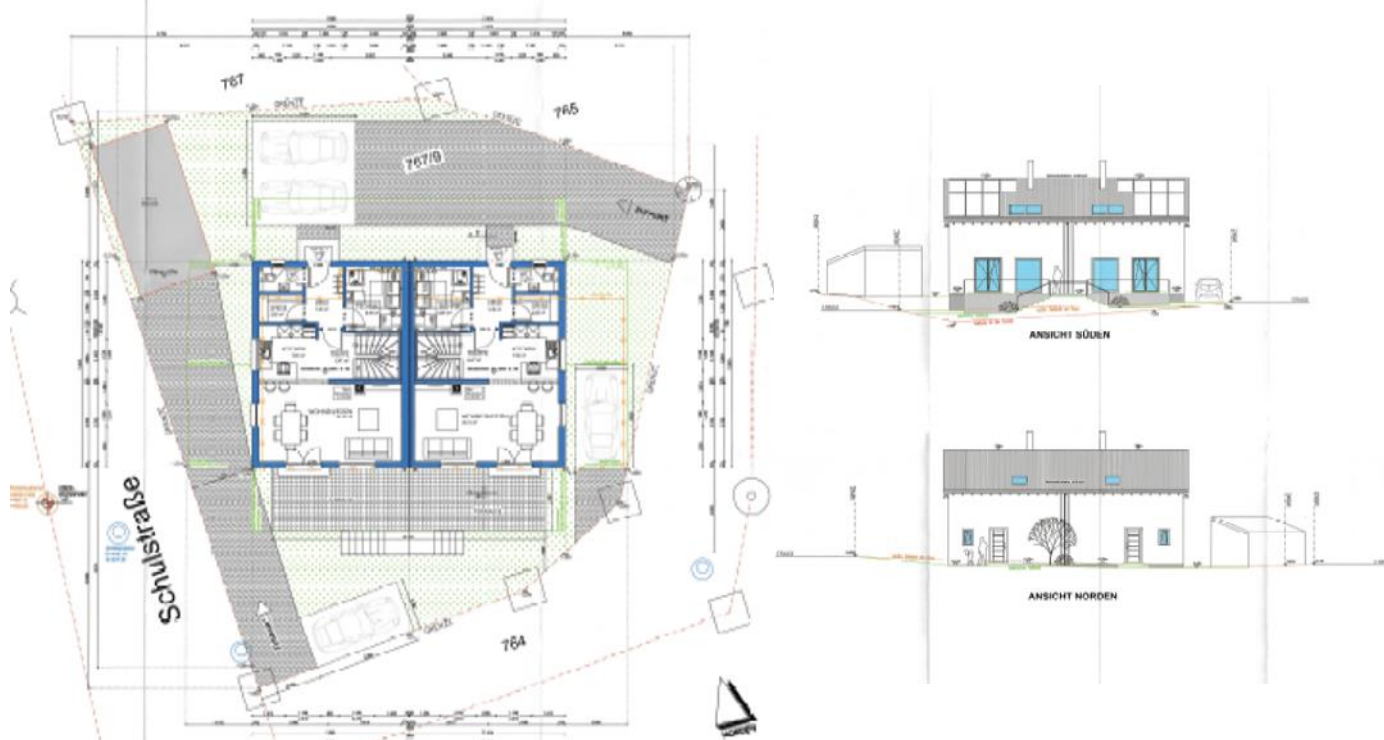
Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird daher gemäß § 36 BauGB erteilt.

ungeändert beschlossen
Ja 11 Nein 0 Anwesende 11

Sachverhalt:

Neuplanung:



Protokoll:

Der Bauantrag für den Neubau von zwei Doppelhaushälften auf Flurstück 767/9 der Gemarkung Sandelzhausen wurde vorgestellt und hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit § 34 BauGB sowie der Erschließung erläutert. Es wurden mögliche Probleme durch angrenzende Geländeänderungen, die Lage der Bauteile in Bezug auf Grundstücksgrenzen, die Verkehrsführung und die Parksituation sowie der Erhalt vorhandener Bäume angesprochen. Es wurde klargestellt, dass die vorgelegte Planung nach Darstellung innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen liegt und dass eine abschließende Überprüfung durch die Prüfbehörde sowie durch die Träger öffentlicher Belange im weiteren Genehmigungsverfahren erfolgt; bei Verstößen sind Eingriffe der Baukontrolle des Landratsamts Kelheim und der zuständigen Fachstellen zu erwarten. Es wurde betont, dass Baumaßnahmen erst nach Erteilung der Genehmigung und nach ordnungsgemäßer Anzeige begonnen werden dürfen. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt; der Beschluss fiel einstimmig. Zudem wird die Weiterleitung des Bauantrags an die Prüfbehörde veranlasst und auf die Beteiligung der zuständigen Fachstellen, unter anderem der Unteren Naturschutzbehörde, im Genehmigungsverfahren hingewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird daher gemäß § 36 BauGB erteilt.

ungeändert beschlossen
Ja 11 Nein 0 Anwesende 11

1.6 Neubau eines Padelplatzes auf Fl.-Nr. 894/2 der Gemarkung Steinbach (Zimmerlenzenanger 4 in Puttenhausen) - BV-Nr. 2026/57

Sachverhalt:

Beantragt wird die Errichtung eines Padelplatzes auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 894/2 der Gemarkung Steinbach, südlich der bestehenden Sportanlage.

Der geplante Standort befindet sich auf der im Lageplan dargestellten Fläche. Die bestehende Sportanlage mit den zugehörigen Einrichtungen grenzt unmittelbar nördlich an das Vorhabengrundstück an.

Gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt Mainburg ist die betreffende Fläche als Sportfläche dargestellt. Die geplante Nutzung als Padelplatz entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Das vorgesehene Baufenster befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Aus Sicht der Verwaltung stehen dem Vorhaben daher keine grundsätzlichen planungsrechtlichen Belange entgegen.

Protokoll:

Die Sitzungsteilnehmer besprachen den Antrag auf Errichtung eines Padelplatzes auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 894/2, Gemarkung Steinbach, in Puttenhausen. Die Verwaltung führte aus, dass die Fläche im Flächennutzungsplan als Sportfläche ausgewiesen sei und das Baufenster außerhalb des Überschwemmungsgebietes liege, sodass aus planungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestünden. Ein Schwerpunkt der Diskussion bildete die Nähe des geplanten Platzes zu einem Graben; dabei wurden mögliche Alternativen wie ein Zurückrücken des Platzes, eine Renaturierung des Grabens und die Berücksichtigung ökologischer Belange erörtert. Außerdem kamen die Lage und Anzahl der Stellplätze, die bisherige Nutzung der betroffenen Fläche sowie die Einbindung fachbehördlicher Prüfungen durch das Wasserwirtschaftsamt und die Untere Naturschutzbehörde zur Sprache.

Es wurde beschlossen, dem Vorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu erteilen. Offen gebliebene fachliche Prüfungen und Anregungen – darunter die Prüfung des Gewässerverlaufs, die Überprüfung der aktuellen Nutzung der Stellplatzfläche, eine mögliche Verschiebung des Padelplatzes, Hinweise zur Anzahl und Lage der Stellplätze sowie die Weitergabe ökologischer und naturschutzrechtlicher Bedenken an das Landratsamt und die Träger öffentlicher Belange – werden in das weitere Verfahren aufgenommen und entsprechend weitergeleitet. Es wurde vermerkt, dass eine Person nicht an der Abstimmung teilgenommen hat.

Beschluss:

Da die beantragte Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt Mainburg als Sportfläche dargestellt ist und sich das Baufenster außerhalb des Überschwemmungsgebietes befindet, wird dem Vorhaben zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird daher gemäß § 36 BauGB erteilt.

ungeändert beschlossen

Ja 10 Nein 0 Anwesende 11 Persönlich Beteiligt 1 (Stadtrat Götz-Bachmeier)

2. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 161 für den Bereich "Lohe" und Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Lohe"; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Protokoll:

Die Beratung behandelte die Rückführung der geplanten Entwicklung im Geltungsbereich der Bauleitplanung „Lohe“ von einer Ausweisung als urbanes Gebiet (MU) auf ein Mischgebiet (MI) sowie die damit verbundene Verringerung des Geltungsbereichs. Erörtert wurden der bisherige Planungsstand, rechtliche Risiken einer MU-Ausweisung, ein städtebaulicher Entwurf und die Einordnung von Gewerbe- und Wohnnutzungen. Ebenso wurden eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange diskutiert, insbesondere zu den Thematiken Verkehrssicherheit, Immissionsschutz, Ausgleichsflächen und Versorgungsfragen. Zur Verkehrsentwicklung lagen ein Verkehrsgutachten sowie unterschiedliche Einschätzungen zur Notwendigkeit weiterer verkehrsberuhigende Maßnahmen vor; auch die Nutzung von Ausgleichsflächen und deren kommunale Bedeutung wurde kontrovers erörtert. Insgesamt wurde betont, dass naturschutzrechtliche, wasser- und landschaftsplanerische Belange beachtet wurden und nachträglich ergänzte Unterlagen wie das Verkehrsgutachten und die Ausgleichsflächenplanung Berücksichtigung fanden.

Beschlossen bzw. festgehalten wurde, die Planung wieder als Mischgebiet (MI) fortzuführen und das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans einzustellen, da die Entwicklung aus der bestehenden MI-Darstellung ableitbar sei. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung wird reduziert: Der östliche Bereich (Grundstück 1) bleibt vorrangig gewerblich, westliche Flächen können auch Wohnnutzung aufnehmen, betriebsbezogene Wohnungen sind an der Ostseite zulässig. Die Abwägungen zu den zahlreichen Stellungnahmen wurden in mehreren Einzelentscheidungen bestätigt. Die Sicherung der Ausgleichsflächen ist bereits erfolgt. Weitere Konkretisierungen sollen in den nachgelagerten Erschließungs- und Ausführungsplanungen erfolgen.

Beschluss:

I. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 27.04.2026 bis 29.05.2026 statt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen oder Einwände erhoben:

Bürgereinwand 1 vom 27.05.2026 (BBP + FNP/LP)

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der ausgelegten Fassung erscheint in vielfältiger Weise bedenklich.

1.) Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung / Flächensparen

Ziel der vorliegenden Planung ist laut Begründung des Bebauungsplanes dringend benötigten Wohnraum in der Stadt Mainburg zu schaffen. Zudem soll dem dringenden Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Mainburg Rechnung getragen und ortsansässigen Unternehmen eine Möglichkeit zur Weiterentwicklung geboten werden.

Wesentliche Grundsätze (G) und Ziele (Z) des aktuellen Landesentwicklungsplanes (LEP) lauten auszugsweise wie folgt:

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und **bedarfsorientierten** Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer **nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels** und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen **Potenziale der Innenentwicklung** möglichst **vorrangig** zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere **bandartige Siedlungsstruktur** sollen **vermieden** werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

Zusammenfassend hält der LEP insbesondere zu einer nachhaltigen und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung an mit dem Ziel Flächen zu sparen.

a) Wohnbedarfsanalyse

Zur Begründung des Wohnraumbedarfs wird auf eine Wohnbedarfsanalyse 2022 verwiesen.

Entgegen der Begründung, die behauptet, es gäbe nicht ausreichend Baugrundstücke, ergab die Wohnbedarfsanalyse 2022 360 Baulücken mit einer Gesamtfläche von 27,4 Hektar.

Seit 2022 wurden von der Stadt Mainburg zusätzlich weitere Bebauungspläne zur Schaffung von neuem Wohnraum aufgestellt.

Beispielhaft dürfen folgende seit 2022 neu ausgewiesene Wohngebiete angeführt werden:

Wohnen Am Hopfenweg Mitte	46 Parzellen
Am Hang	27 Parzellen
Hofberg	17 Parzellen
GE/MI Köglmühle DB 6	div. Wohngebäude mit 4 Vollgeschossen / 6.894 qm Grundfläche (ca. 70 Wohneinheiten)
Meilenhofen Süd	16 Parzellen
Meilenhofen West	13 Parzellen
Am Kindergarten Nord	13 Parzellen

Sandolfstrasse	3 Mehrfamilienhäuser
Hügelstrasse	3 Parzellen
An der Riedelstrasse	6 Parzellen
Am Hochfeld Erweiterung	9 Parzellen

Allein die beispielhafte Aufzählung mir sofort präsenter neuer Wohnbaugebiete führt zu 150 neuen Bauparzellen, zusätzlichen Wohngebäuden mit 4 Vollgeschossen sowie etlichen Mehrfamilienhäusern in nicht einmal 4 Jahren. Die Mehrzahl der Parzellen befindet sich in Zentrumsnähe.

Da sich auf den seit 2022 ausgewiesenen Parzellen nicht nur Einfamilienhäuser, sondern auch Doppelhäuser sowie mehrstöckiger Geschoßwohnungsbau befinden, gibt die Anzahl der Parzellen nicht 1: 1 den tatsächlich geschaffenen Wohnraum wieder. Es wurde ein Mehrfaches an neuen Wohneinheiten planerisch festgesetzt. So wurden z. B. am Hofberg mit 17 Parzellen 38 Wohneinheiten geschaffen.

Hinzu kommt weiterer durch Nachverdichtung im Stadtgebiet geschaffener Wohnraum.

Der Verweis in der Begründung auf die fundierte Baulückenerfassung der Stadt Mainburg, die ständig aktualisiert wird, widerspricht der laut Begründung für 2026 geplanten Abfrage über die vorhandenen Baugrundstücke im Stadtgebiet.

Der tatsächliche Wohnbedarf wurde nicht ermittelt.

Die Planung widerspricht Punkt 3.1.1 LEP, da keine bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung vorliegt.

Das noch unbebaute Teil des Planungsgebietes liegt im Außenbereich und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Der unbedingt erforderliche Bedarf, der für die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen erforderlich ist, wird **nicht nachgewiesen**.

Es liegt ein Verstoß gegen Punkt 5.4.1 LEP „Erhalt landwirtschaftlicher Flächen“ vor.

Der schleppende Verkauf der von der BEM Mainburg gebauten Doppelhaushälften in Meilenhofen Süd zeigt, dass der Bedarf an Wohnraum nicht groß ist. Die seit Ende 2024 fertiggestellten Häuser werden seitdem zum Kauf angeboten, aktuell wieder ausgeschrieben und nur 2 der 6 angebotenen Häuser konnten laut Homepage der Stadt Mainburg innerhalb von 2 Jahren verkauft werden.

Die Errichtung der Immobilien wurde von der Stadt Mainburg als „Schaffung bezahlbaren Wohnraums“ initiiert.

Trotz des Angebotes von „bezahlbaren“ Wohnraum gibt es keine Nachfrage.

b.) Statistische Entwicklung der Stadt Mainburg

Das bayerische Landesamt für Statistik hat im Mai 2025 die „Statistik kommunal 2024“ mit einer Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Stadt Mainburg herausgegeben.

Unter Punkt 17. der „Statistik kommunal 2024“ finden sich im Jahr 2023 nur 33 Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude.

Bei 360 Baulücken im Jahr 2022, über 150 Parzellen Neuausweisungen seit 2022 sind mehr als ausreichend Bauparzellen nicht bebaut und stehen zur sofortigen Bebauung zur Verfügung.

Zudem ist anzuführen, dass sich die tatsächliche Bevölkerungszahl in der Stadt Mainburg nicht prognosegemäß entwickelt. Während die Einwohnerzahl im in der Begründung angeführten Jahr 2019 15.163 Einwohner betrug, ist sie bis zum Stand Juni 2025 (Auskunft: Bayernportal; Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Digitales) auf 15.270 Einwohner gestiegen.

Dies bedeutet einen Anstieg von 107 Einwohnern in 6 Jahren.

Dies entspricht einem Zuwachs von nicht einmal 18 Personen pro Jahr.

Die Bevölkerungszahl der Stadt Mainburg ist absolut gesehen somit entgegen den Prognosen in Wirklichkeit sogar rückläufig.

c.) Demographische Entwicklung

Aus dem Demographie-Spiegel für Bayern Stadt Mainburg aus „Beiträge zur Statistik Bayern, Heft 553“, herausgegeben im August 2021 steht auf S. 5, dass sich der Bevölkerungsstand von 15.200 Personen im Jahr 2023 bis ins Jahr 2039 auf insgesamt 15.700 Personen erhöhen wird. Dies ist eine erwartete Erhöhung der Bevölkerung um 500 Personen.

Aus S. 6 und S. 8 des Demographie-Spiegels ergibt sich zudem, dass das Alter der Bevölkerung sich bis 2039 verschieben wird. So wird die Zahl der über 65-Jährigen über 45 % bis 2039 ansteigen. Bei den über 75-Jährigen erhöht sich der Prozentsatz 2039 gegenüber 2019 um 46,4%. Im selben Zeitraum verringert sich die Zahl der unter 18-Jährigen um ca. 3% sowie der 18-65-Jährigen um ca. 8,5%.

Laut S. 5 des Demographie-Spiegels gibt es im Jahr 2023 9.500 18-65-Jährige. Dieser Wert wird in 2039 um 500 Personen auf 9.000 fallen.

Die Statistik zeigt, dass die nächsten 12 Jahre der Bedarf an Wohnraum für 18-65-Jährige, die den größten Anteil am Wohnungsmarkt für Neubaugebiete darstellen, sinken wird. Im Gegenzug wird mehr bestehender Wohnraum durch eine erhöhte Sterblichkeit infolge der höheren Altersstruktur (über 75 Jahre) frei.

Die Altersstruktur zeigt eine Überalterung der Bevölkerung in Mainburg.
Dies ist auch in der „Statistik kommunal 2024“ unter Punkt 3 abgebildet.

Die demographische Entwicklung wurde bei der Planung nicht berücksichtigt. Es liegt ein Verstoß gegen 3.1.1 LEP vor.

d.) Kein Zuzug nur durch Ausweisung von Wohnraum

Wie die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre zeigt (<18 neue Einwohner pro Jahr), reicht es nicht aus, Wohnraum im Übermaß auszuweisen, um einen Zuzug anzuregen.

Mainburg baut seit Jahrzehnten konstant ab. Es gibt keinen Bahnhof (mehr), kein Kino (mehr), bald kein Krankenhaus (mehr), kein Hallenbad (mehr), eine marode Stadthalle.
Mit dieser Aufzählung zeige ich nur einige wenige Negativ-Punkte auf.

Mainburg war einmal der Mittelpunkt der Hallertau. Von diesem einstigen Glanz ist nichts mehr übrig. Anstatt nur Wohnraum auszuweisen, muss in die dauerhafte Attraktivität und Infrastruktur von Mainburg investiert werden!

e.) Leerstand bestehender Wohnungen

Die derzeit nicht erforderliche Ausweisung neuer Wohngebiete wird in Zukunft zu einem Leerstand bestehender Wohnungen führen. Dies hat die Verödung der Stadt Mainburg in bereits bestehenden Wohngebieten zur Folge, da diese mangels Bevölkerungszunahme nicht mehr benötigt werden.

Leerstehende Häuser werden meist nicht mehr gepflegt und verfallen.

Das Mainburger Ortsbild verwahrlost. Beginn von Verwahrlosung ist bereits feststellbar.

Allein der seit 2022 geschaffene Wohnraum reicht aus, den Bedarf unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung für viele Jahre zu decken.

f.) Dringend benötigte Gewerbeflächen

Auch der Bedarf für angeblich dringend benötigte Gewerbeflächen wird nicht nachgewiesen.

Das Gebiet „GE Mitterleite“, das aktuell für die Errichtung eines Rechenzentrums vorgesehen ist, wurde 2025 ausgewiesen mit dem Ziel dort dringend benötigte Gewerbeflächen für ortsansässige Betriebe zur Verfügung zu stellen.

Nachdem es keinerlei Nachfrage nach Gewerbeflächen von Unternehmen gab, erfolgte eine Umplanung durch die Stadt Mainburg. Die ursprünglich für örtliche Betriebe vorgesehene Erweiterungsfläche „Mitterleite“ wurde mit einem (nicht ortsansässigen) Rechenzentrum beplant. Die Fläche liegt bis heute brach.

Jetzt erneut den Bedarf dringend benötigter Gewerbeflächen ohne entsprechende Bedarfsanalyse für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu behaupten, verstößt gegen den Grundsatz des Flächensparens.

Zudem schließt die Stadt Mainburg vorsätzlich Grundstückseigentümer von der Entwicklung / Erweiterung von Gewerbegebieten aus, obwohl angeblich dringender Bedarf an Gewerbeflächen besteht. Wie nachweislich bekannt, hat die Stadt Mainburg dieses Vorgehen bei der Fläche nördlich von GE Auhof Südwest Neu - Erweiterung sowie im GE Auhof West angewendet.

Jetzt dringenden Bedarf an Gewerbeflächen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lohe“ zu behaupten und vorher Eigentümer von der Erweiterung bestehender Gewerbegebiete auszuschließen ist Rechtsmißbrauch.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lohe“ zur Schaffung dringend benötigten Wohnraumes sowie dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen ist zum jetzigen Zeitpunkt nachweislich nicht erforderlich. Der Bedarf ist zum jetzigen Zeitpunkt einfach nicht vorhanden.

Der Bebauungsplan „Lohe“ widerspricht etlichen Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans und verstößt gegen den Grundsatz des Flächensparens.

2.) Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Nach dem Ziel des Landesentwicklungsplans sind in Siedlungsgebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Laut Begründung des Bebauungsplanes S. 10 sind keine innerörtlichen Potenziale für Wohnbauflächen vorhanden.

Dies ist falsch. Ein Schwerpunkt des Wahlkampfes 2026 war die Entwicklung des rund 31.000 qm großen, mitten im Stadtgebiet gelegenen Brand-Areals. Dieses bietet enormes Entwicklungspotenzial, gerade auch für Wohnraum, und steht für eine geordnete Stadtentwicklung zur Verfügung.

Da das innerstädtische Brandareal innerörtliche Potenziale für Wohnbauflächen bietet und die Fläche verfügbar ist, verstößt der Bebauungsplan „Lohe“ gegen Punkt 3.2 LEP „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

3.) Urbanes Gebiet am Siedlungsrand

Der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie der Bebauungsplan „Lohe“ sieht die Schaffung eines urbanen Gebietes mit Wandhöhen bis zu 12 m im MU 1 vor, während der Bestand (MU 4) weiterhin nur 4,5 m Wandhöhe erlaubt. Die Flächen befinden sich überwiegend laut eigener Angabe im Außenbereich. Wie bereits in Punkt 2.) dargestellt handelt es sich um eine unnötige Erweiterung des Siedlungsrandes in den Außenbereich.

Ein urbanes Gebiet ist eine Baugebietskategorie nach § 6a Bau NVO, das Wohnen, Gewerbe und soziale, kulturelle Einrichtungen in städtischer Dichte kombiniert.

Städtische Dichte bezieht sich dabei auf die Dichte von Menschen, Gebäuden und Infrastruktur in einem bestimmten Gebiet.

Mit der Planungsrechtsnovelle 2017 wurde das „urbane Gebiet“ als neue Baugebietskategorie in die BauNVO aufgenommen mit dem Zweck in innerstädtischen Gebieten eine stärkere Nutzungsmischung realisieren zu können.

Vorliegend soll ein neu zu schaffender Siedlungsrandbereich als urbanes Gebiet ausgestaltet werden. Das „urbane Gefühl“ soll laut Bebauungsplan überwiegend mit Einfamilienhäusern, die großteils schon im Rahmen des „GE/MI Paul-Münsterer-Straße DB 2“ errichtet wurden, geschaffen werden.

Mit Grundflächenzahlen (GRZ) von überwiegend 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,8 kann kein urbanes Gebiet geschaffen werden, dass sich durch eine große Dichte von Menschen, Gebäuden und Infrastruktur auszeichnet.

Das Gebiet „MU 1“ mit einer GRZ von max. 0,8 und einer GFZ von max. 1,6 ist im Verhältnis zur Größe des Planungsgebietes untergeordnet und reicht nicht aus, das gesamte Gebiet, als urbanes Gebiet, das gem. § 17 BauNVO eine GFZ bis zu 3,0 vorsieht, einzuklassifizieren.

Ein urbanes Gebiet, das Wohnen, Gewerbe und soziale, kulturelle Einrichtungen kombiniert, am Siedlungsrand anzusiedeln führt zudem zur weiteren Verödung der Innenstadt. Und das obwohl wie unter 2.) beschrieben das 31.000 qm große Brandareal im direkten Stadtgebiet zur Verfügung steht.

Es ist städteplanerischer Irrsinn, erst ein urbanes Gebiet am Siedlungsrand auszuweisen und anschließend für das Brand-Areal mit 31.000 qm in unmittelbarer Stadtzenturnähe keinen Bedarf mehr zu haben.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben an ein urbanes Gebiet im Sinne der BauNVO.

Die vorsätzliche und unnötige Schwächung der Innenstadt widerspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

4.) Verstoß gegen Regionalplan

Der Regionalplan weist zwischen Mainburg und dem nördlich anschließendem Wambach Trenngrün aus.

„Trenngrün“ wird vom Freistaat Bayern als Instrument eingesetzt um aufeinander zuwachsende Siedlungsgebiete zu ordnen und die Entstehung eines bandartigen „Siedlungsbreis“ zu verhindern.

Das Gebiet zwischen Mainburg und Wambach wurde explizit als Trenngrün normiert in Punkt 2.2 der 11. Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Landshut (13) vom 30.01.2020.

Auszug aus der 11. Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Landshut (13) vom 30.01.2020:

2. Siedlungsgliederung

2.1 (G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

2.2 (Z) Zur Gliederung und zur **Verhinderung großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen sind freie Flächen zwischen den Siedlungseinheiten als Trenngrün zu erhalten und zu sichern.**

Als **Trenngrün** werden Freiflächen bestimmt:

1. ...
2. ...
3. ...

4. zwischen Mainburg und Wambach (Stadt Mainburg)

5. ...

In der Regel weist ein Trenngrün eine Breite von mind. 1.000 m auf, um die Funktionen eines Trenngrüns erfüllen zu können.

Obwohl diese Richtgröße vorliegend mit einer Breite der Freifläche von rund 200 m weit unterschritten wird, hat die Regionalplanung dennoch das Trenngrün zwischen Mainburg und Wambach im Jahr 2020 festgesetzt, um eine bandartige Siedlungsstruktur zu verhindern.

Diese als Trenngrün festgelegten Freiflächen sollen zudem umweltrelevante Funktionen unterstützen. So soll die Grundwasserneubildung sowie die Frisch- und Kaltluftbildung durch diese Freiflächen gefördert werden, um dadurch wiederum einer Überhitzung des Siedlungsgebietes entgegenwirken.

Vorliegend überplant der Bebauungsplan „Lohe“ das festgesetzte Trenngrün, sodass lediglich eine „Grünzäsur“ außerhalb des Planungsgebietes mit einer Breite von ca. 50 m im Norden übrig bleibt.

Entgegen der Begründung S. 11 reicht die verbleibende Grünzäsur nicht aus, eine bandartige Siedlungsstruktur zu verhindern und die Funktion eines „Trenngrüns“ zu erfüllen.

Der Bebauungsplan verstößt gegen Punkt 2. „Siedlungsgliederung“ des Regionalplans.

5.) Eingriff in wassersensible Bereiche

Das Planungsgebiet liegt im wassersensiblen Bereich.

Der wassersensible Bereich kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Die Darstellung des wassersensiblen Bereichs erfolgt nicht grundstücksgenau.

Nutzungen können durch über die Ufer tretende Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden.

Für den Wambach wurde bisher kein selbstständiges Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Die Darstellung der wassersensiblen Bereiche kann gerade an Bächen, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben.

Nachdem das Plangebiet im wassersensiblen Bereich liegt, ist eine Hochwassergefahr nicht auszuschließen.

Trotz Kenntnis des wassersensiblen Bereiches wurden keine Untersuchungen zum Grundwasserstand durchgeführt.

Laut Begründung Punkt 5.5.1 können keine Aussagen über die Grundwasserverhältnisse getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftliche Nachweise vorliegen.

Trotz möglicher hoher Grundwasserstände wird ohne jegliche Untersuchung des Grundwasserstandes festgesetzt, im MU 2 mindestens 50% der Stellplätze in Tiefgaragen bereitzustellen.

Es ist nicht geklärt, ob Tiefgaragen im Planungsgebiet überhaupt realisierbar sind.

Die Erschließung des Baugebietes ist nicht gesichert. Die notwendigen Stellplätze werden nicht rechtssicher nachgewiesen.

Ich darf zudem an das Flutereignis in Mainburg durch den Öchselhofer Bach vor einigen Jahren zurückerinnern. Auch der Öchselhofer Bach liegt „nur“ im wassersensiblen Bereich.

6.) Weitere Mängel des Bebauungsplanes

Die textliche Festsetzung misst Wandhöhen ab FFOK-Erdgeschoß.

Gem. Art. 6 Abs. 4 S. 2 BayBO ist die Wandhöhe das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Festsetzung (FFOK-Erdgeschoß) widerspricht der Bayerischen Bauordnung (Geländeoberfläche) und ist somit rechtswidrig.

Die Stadt Mainburg hat keine gesetzgeberische Kompetenz, die landesgesetzliche Definition der Wandhöhe zu ändern.

Die Festsetzung der Wandhöhe ist rechtswidrig.

Gegen die Inhalte der Planzeichnung und der zeichnerischen Festsetzungen des ausliegenden Planentwurfs ist einzuwenden, dass keine dem Bestimmtheitserfordernis genügende Vermaßungen enthalten sind. Der Bauraum wie auch die Abstände der Baugrenzen zu den Grenzen des Baulands sind nicht vermaßt. Gemäß der „Hinweise durch Text“ ist die Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

Es liegt ein gravierender Verstoß gegen das Bestimmtheitserfordernis vor.

Die planerischen Festsetzungen enthalten auch keine Geländehöhenlinien für das Plangebiet, welches ein Gefälle in Ost-West-Richtung aufweist.

Des Weiteren fehlt es an notwendigen zeichnerischen Festsetzungen und Bezugnahmen zu Höhenangaben. In der textlichen Festsetzung sind FFOK-Erdgeschosshöhen auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen. Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig. Bezugspunkt gemäß Planzeichen.

Mangels Höhenlinien bzw. konkreter Höhenbezugspunkte ist der Bezugspunkt gemäß Planzeichen nicht bestimmbar. Es fehlt an einer Konkretisierung der Festsetzung zur Gebäudehöhe in Abstimmung auf die örtliche Topographie mit dem vorhandenen Gefälle.

Ein weiterer Verstoß gegen das Bestimmtheitserfordernis liegt vor.

Durch die fehlenden Geländehöhenlinien im in Ost-West-Richtung abfallenden Gelände sind auch die unter 7.4.1 aufgeführten Abgrabungen/Aufschüttungen bis max. 2,00 m unbestimmt.

Der Bebauungsplan „Lohe“ ist auch diesbezüglich wegen Verstoßes gegen das Bestimmtheitserfordernis rechtswidrig.

Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich in der textlichen Festsetzung für MU 2 gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die fertige Geländeoberfläche.

Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO besagt, dass durch städtebauliche Satzung ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen oder festgeschrieben werden kann.

Es ist jedoch nicht eindeutig erkennbar, was mit der Formulierung „Tiefe der Abstandsfläche entsprechend den Baugrenzen“ gemeint ist.

Dies kann bedeuten, dass die Abstandsflächen der Gebäude MU 2 innerhalb der eigenen Baugrenzen liegen müssen. Dies widerspricht jedoch der planerischen Festsetzung, bei der in MU 2 die Parzellen 2-4 bis an die Baugrenzen bebaut werden.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens aber 3 m. In MU 2 sind Wandhöhen bis 10,00 m möglich. Gemäß der 0,4 H-Regel wäre eine Tiefe der Abstandsflächen von 4,00 m erforderlich.

Vorliegend wird durch städtebauliche Satzung ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen werden.

Die gesetzliche normierte Mindestanforderung von 0,4 H, mindestens aber mindestens 3 m, kann durch städtebauliche Satzung nicht unterschritten werden.

Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO findet nur Anwendung, um die Tiefe der Abstandsfläche zu erhöhen.

Durch die Unterschreitung der landesrechtlich normierten Tiefe der Abstandsfläche überschreitet die Stadt Mainburg ihre Kompetenzen.

Die planerische Festsetzung in MU 2 hält die notwendige Tiefe der Abstandsfläche nicht ein. Mangels Vermaßung konnte die Tiefe der Abstandsfläche nur abgegriffen werden.

Zudem dürfen sich Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO nicht überdecken.

Mangels Geländehöhenlinien in der planerischen Festsetzung kann die fertige Geländeoberfläche, die für die Ermittlung der Abstandsflächen maßgebend ist, nicht ermittelt werden.

Es liegt ein Verstoß gegen das Bestimmtheitserfordernis vor.

Gemäß textlicher Festsetzung ist eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoß für Terrassen, Balkone und deren Überdachungen, sowie Wintergärten, bis zu einer Tiefe von max. 2,50 m in Richtung Süden und Westen zulässig.

Die Festsetzung eines Balkons im Erdgeschoss ist Unsinn.

Eine Ortsrandeingrünung des Planungsgebietes zur Abgrenzung zu landwirtschaftlichen Flächen fehlt vollständig.

Es ist lediglich nördlich teilweise ein mangels Vermaßung nicht konkret bestimmbares extensiv genutztes, artenreiches Grünland vorgesehen, das jedoch keine Ortsrandeingrünung ist.

Die Parzellen 6-12 und 20 MU 3 schließen ohne jegliche Ortsrandeingrünung an die außerhalb des Planungsgebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen an.

Die Ortsrandeingrünung ist eine gestalterische und ökologische Maßnahme nach dem Baugesetzbuch (BauGB), um den Übergang zwischen einem bebauten Gebiet und der freien Landschaft harmonisch zu gestalten sowie Gefahren durch Bodenerosion und Hangwasser abzuwehren.

Die Parzellen sind mangels Ortsrandeingrünung weder vor Bodenerosion sowie Hangwasser der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen geschützt.

Im Gebiet MU 2 werden auf Parzelle 4 Haus 1 und 2 laut planerischer Darstellung nur über einen Privatweg erschlossen. Eine öffentliche Erschließung dieser Häuser gibt es nicht.

Gem. Art. 4 BayBO muss das Gebäude in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, dass der Wohnweg sachgerecht unterhalten wird und allgemein benutzt werden kann.

Eine derartige Zusicherung fehlt sowohl in der textlichen als auch planerischen Festsetzung des Planentwurfs.

7.) Ausgleichsflächen

Weder der Bebauungsplan noch dessen Begründung benennen die Lage der notwendigen Ausgleichsflächen.

Die Begründung S. 33 führt lediglich an, dass das ermittelte Ausgleichserfordernis in der Summe von 32.779 WP außerhalb des Geltungsbereiches zum Entwurfsverfahren bereitgestellt wird.

Die Flächen, auf die das Ausgleichserfordernis gebucht werden, werden nicht benannt. Ausgleichsflächen sind zwingend von der Stadt Mainburg dem Ökoflächenkataster zu melden.

Durch die Nichtnennung der Ausgleichsflächen kann nicht überprüft werden, ob die vorgesehenen Flächen schon mit anderen Ausgleichsmaßnahmen belastet sind. Die Doppelbelegung von Ausgleichsflächen durch die Stadt Mainburg (z. B. bei GE Auhof Südwest Neu Erweiterung) ist bekanntlich schon mehrfach aufgedeckt worden.

Die Nichtnennung der Ausgleichsflächen führt zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes.

8.) Niederschlagswasser

Laut Begründung Punkt 9.3.2 erfolgt die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich im Trennsystem. Dies bedeutet zwei getrennte Leitungen für Schmutzwasser und Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken durch Rückhalte- und Pufferanlagen zu sammeln und zu versickern. Ein Überlauf hat in die öffentliche Kanalisation zu erfolgen. Zudem ist im Norden eine Fläche zur Niederschlagsbeseitigung vorgesehen.

Wie diese Fläche im Norden ausgestaltet ist, ist nicht ersichtlich. Die Angabe „Fläche zur Niederschlagsbeseitigung“ ist ungenau, unbestimmt und verstößt gegen das gesetzlich normierte Bestimmtheitsgebot.

Zudem ist fraglich, wofür die Fläche zur Niederschlagsbeseitigung erforderlich ist, da laut Begründung Niederschlagswasser privat zurückzuhalten und zu versickern ist und der Überlauf in die öffentliche Kanalisation erfolgt.

Diese Begründung widerspricht der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans. Diese besagt, dass auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen, oder Rigolen bereitzustellen ist (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung).

Ein Überlauf in die öffentliche Kanalisation ist nicht vorgesehen.

Der Überlauf in die öffentliche Kanalisation widerspricht zudem der Abwasserbeseitigung im Trennsystem.

Grundsätzlich ist bereits bei Aufstellung eines Bebauungsplans eine eindeutige Erschließungskonzeption erforderlich.

Hierdurch wird verhindert, dass Bebauungspläne aufgestellt werden bei der die Erschließung der Grundstücke nicht gesichert ist. Zur gesicherten Erschließung eines Grundstückes gehört auch die Beseitigung des Niederschlagswassers.

Hierzu ist zunächst die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Ein Sickertest wurde vorliegend nicht durchgeführt, sondern die Entwässerungsplanung auf ein nachgeordnetes Verfahren vertagt. Welches nachgeordnete Verfahren gemeint ist, bleibt ungeklärt. Es liegt wieder ein Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot vor.

Dies ist rechtswidrig. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes zu klären.

Bei MU 4 handelt es sich um ein bestehendes Siedlungsgebiet, das im Rahmen des „GE/MI Paul-Münsterer-Straße DB 2“ errichtet wurde. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgte bisher über das östlich des Bestandes anschließende Regenrückhaltebecken.

Der Bebauungsplan „Lohe“ bezieht nun den bereits mit „GE/MI Paul-Münsterer-Straße DB 2“ geregelten Bestand in das neue Plangebiet mit ein.

Nicht mit einbezogen wird das bisherige östliche Regenrückhaltebecken.

Durch die Einbeziehung des Bestandes wird der Bebauungsplan „GE/MI Paul-Münsterer-Straße DB 2“ in den Teilen, die die Bestandsfläche MU 4 betreffen, außer Kraft gesetzt.

Unter anderem muss das Bestandsgebiet MU 4 jetzt Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zurückhalten und entwässert das Niederschlagswasser planerisch nicht mehr in das östlich gelegene Regenrückhaltebecken wie bisher.

Das Bestandsgebiet MU 4 muss entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Lohe“ umgebaut werden.

Bestehende Leitungen in das östliche Regenrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans müssen entfernt werden.

Allein diese Verpflichtung zum Umbau des Bestandsgebietes MU 4 beweist, dass die Stadt Mainburg sich nicht ernsthaft mit der schadlosen Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung unter Einschluss auch von Wasser aus Starkregenereignissen beschäftigt hat.

Anstatt eine eigenständige Entwässerungskonzeption zu entwickeln, wälzt die Stadt Mainburg diesen Punkt auf nachgeordnete Verfahren sowie die Eigentümer der Bauparzellen ab. Es ist weder Aufgabe der Eigentümer noch nachgeordneter Verfahren Entwässerungskonzeptionen zu erarbeiten.

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

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist ungeklärt. Die Erschließung des Baugebietes ist nicht gesichert.

9.) Brandschutz

Auch ein ausreichender Brandschutz ist Bestandteil einer gesicherten Erschließung. Vorliegend wird in der Begründung S. 22 nur ein Katalog von Punkten aufgeführt, die einzuhalten sind. Einer dieser Punkte ist eine ausreichende Löschwasserversorgung.

Da das Planungsgebiet als urbanes Gebiet mit Wandhöhen bis zu 12 m ausgestaltet ist, liegt ein erhöhter Löschwasserbedarf vor.

Der Löschwasserbedarf wurde vorliegend nicht ermittelt.

Die Parzelle 4 Haus 1 MU2 mit 9 Wohneinheiten hat keine erforderliche Feuerwehrezufahrt. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über den Privatweg. Eine Sicherung des Weges als Feuerwehrezufahrt fehlt sowohl in der planerischen als auch textlichen Festsetzung. Ob auf dem Privatweg eine ausreichend dimensionierte Feuerwehraufstellfläche zur Verfügung steht, kann mangels Vermaßung nicht beurteilt werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist auch bzgl. des Brandschutzes nicht gesichert.

10.) Fehlende Erforderlichkeit der Planung/ Gefälligkeitsplanung

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Vorliegend geht es nicht um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, sondern um eine Gefälligkeitsplanung.

Diese Gefälligkeitsplanung stellt einen Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB dar.

Eine Gefälligkeitsplanung ist regelmäßig dann zu bejahen, wenn sich die Gemeinde bei der Planung nicht von städtebaulichen Gründen im Sinne von § 1 Abs. 5 und 6 BauGB motivieren lässt, sondern die Planung allein dem privaten Interesse Einzelner dient.

Wie bereits oben dargelegt, ist der Planentwurf weder wegen dringenden Wohnraumbedarfs noch des Bedarfs neuer Gewerbeflächen erforderlich.

Bei MU 4 handelt es sich um ein bestehendes Siedlungsgebiet, deren GRZ laut Begründung S. 33 gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „GE/MI Paul-Münsterer-Straße DB 2“ keine Veränderung erfährt. Auch die GFZ bleibt unverändert. Ebenso bleiben die zulässigen Wandhöhen unverändert. Es findet somit keine Nachverdichtung statt. Zusätzlicher Wohnraum wird nicht geschaffen.

Stattdessen wird durch die Einbeziehung des bestehenden Siedlungsgebietes in MU 4 des Planentwurfes dessen bestehende sowie planerisch gesicherte Niederschlagswasserbeseitigung aufgehoben.

11. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mainburg
vom 11.08.2026 -öffentlicher Teil-

Ebenso wird die Höhenentwicklung, die für ein geordnetes Stadtbild maßgeblich ist und die im „GE/MI Paul-Münsterer-Straße DB 2“ für jede Parzelle konkret festgelegt wurde, aufgehoben. Der Bebauungsplan „Lohe“ enthält weder Geländehöhenlinien noch Höhenbezugspunkte und ist diesbezüglich unbestimmt.

Für das Bestandsgebiet MU 4 werden keine maßgeblichen baulichen Veränderungen festgesetzt. Es werden stattdessen festgesetzte, für ein geordnetes Stadtbild erforderliche Regelungen, wie z. B. Höhenentwicklung, Entwässerung, durch die Einbeziehung in den Bebauungsplan „Lohe“ aufgehoben.

Die Einbeziehung des Bestandsgebietes MU4 in den Bebauungsplan „Lohe“ ist nicht wegen planerischer Veränderungen erforderlich.

Auch die Umwandlung des Bestandsgebietes MU 4 durch Änderung des Flächennutzungsplanes von einem Mischgebiet in ein urbanes Gebiet ist planerisch wertlos. Infolge der zum Mischgebiet unveränderten GRZ, GFZ sowie zulässigen Wandhöhen ist keine andere Bebauung als die bestehende möglich.

Auch die Nutzungsmöglichkeit des Bestandsgebietes MU 4 wird durch die Änderung von Mischgebiet in urbanes Gebiet nicht verändert.

So dient ein Mischgebiet bereits dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

Das Bestandsgebiet MU 4, das bereits im „GE/MI Paul-Münsterer-Straße DB 2“ genauestens bzgl. Höhenlagen, Niederschlagswasserentwässerung, etc. geregelt ist, wurde in den Umgriff des Bebauungsplans „Lohe“ nur aufgenommen, um ein größeres Planungsgebiet vorzuspiegeln.

Lässt man das Bestandsgebiet MU 4 außer Betracht, verfolgt der Bebauungsplan „Lohe“ ausschließlich den Zweck, die Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 870 Gem. Lindkirchen (rund 30.000 qm) und der mit ca. 1.000 qm flächenmäßig untergeordneten Fl.Nr. 871/3 Gem. Lindkirchen zu ermöglichen.

Es handelt sich beim Bebauungsplan „Lohe“ um einen Gefälligkeitsbepauungsplan zugunsten eines einzigen Eigentümers, der städteplanerisch mangels nachgewiesenen Bedarfs nicht erforderlich ist.

Diese Art der Entwicklung zum alleinigen Vorteil eines Einzelnen ist verboten und widerspricht jeder geordneten städtebaulichen Planung.

Während im Bestand MU 4, Gemarkung Mainburg, Wandhöhen von 4,5 m (Bautyp A) bzw. 6,5 m (Bautyp B) unverändert zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Paul-Münsterer-Straße DB 2“ festgesetzt werden, sind auf beiden Flurnummern der Gemarkung Lindkirchen ohne jegliche Begründung Wandhöhen von 8,5 m bis 12 m festgesetzt.

Die 11. Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Landshut (13) beinhaltet in Punkt 1.2 den Grundsatz (G), dass Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

Den bestehenden Siedlungsrand mit Höhen von 4,5 m bzw. 6,5 m auf die doppelte Höhe zu erhöhen, stellt keine schonende Einbindung in die Landschaft dar. Nicht einmal das reine Gewerbegebiet „GE Wambach“ erlaubt Wandhöhen von 12 m.

Dass ein Gefälligkeitsbepauungsplan vorliegt, ist auch erkennbar an der schalltechnischen Untersuchung. Deren Auftraggeber ist der Investor und nicht die Stadt Mainburg.

Die Planungshoheit liegt ausschließlich bei der Kommune. Es ist somit auch alleinige Aufgabe der Stadt Mainburg sämtliche für den Bebauungsplan erforderlichen Untersuchungen selbst zu beauftragen.

Bei der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung handelt es sich um kein unabhängiges Gutachten, sondern eine parteilich initiierte Untersuchung.

Die schalltechnische Untersuchung des Investors kann nicht zur Begründung des Schallschutzes herangezogen werden.

Der Schallschutz ist nicht geklärt. Der Bebauungsplan „Lohe“ ist auch in diesem Punkt rechtswidrig.

11. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mainburg
vom 11.08.2026 -öffentlicher Teil-

Nur durch den Gefälligkeitscharakter des Bebauungsplans „Lohe“ ist zu erklären, dass die Stadt Mainburg gegen Landesplanungsrecht verstößt, im Regionalplan festgesetztes Trenngrün ignoriert und überplant, zwingendes Recht der Bayrischen Bauordnung außer Kraft setzt, ein urbanes Gebiet am Siedlungsrand festsetzt und die negativen Auswirkungen auf das Bestandsgebiet MU 4 (u.a. Zerstörung der Niederschlagswasserbeseitigung) beiseiteschiebt.

All die oben angeführten Aspekte zeigen in ihrer Gesamtschau, dass es beim Bebauungsplan „Lohe“ NICHT um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit geht, mit dem Ziel die Lebensqualität in der Stadt Mainburg zu erhöhen.

Es liegt eine gesetzlich verbotene Gefälligkeits-Planung mutmaßlich für den Investor vor, die durch die unnötige Einbeziehung des Bestandsgebietes MU 4 verschleiert werden soll.

Aus den angeführten Gründen kann weder der Flächennutzungs- und Landschaftsplan jeweils mit Deckblatt 161 geändert noch der Bebauungs- u. Grünordnungsplan „Lohe“ in dieser Form aufgestellt werden.

Die Planungsentwürfe würden in einen fehlerhaften und unwirksamen Bebauungsplan münden.

- Mit 8 : 3 Stimmen - (Stadtrat Pöppel und Stadträtin Caglar)

Beschluss:

Die Stadt Mainburg bedankt sich für die Stellungnahme und dem gezeigten Interesse an der städtebaulichen Entwicklung der Stadt.

Im Hinblick des gegenwärtigen Planungsstandes ist zunächst klarzustellen, dass sich der Bauleitplan im frühzeitigen Verfahrensstand des Vorentwurfs befindet und somit noch nicht dem abschließenden Planstand des Entwurfs unterliegt. Die frühzeitige Beteiligung wird auch dazu genutzt Erkenntnisse und Informationen einzuholen, die im weiteren Planungsprozess von Bedeutung sind. Aus diesem Grund stellt der gegenwärtig im Verfahren befindliche Planungsstand in keiner Weise den abschließenden Planungsstand dar. Dies ist entsprechend zur Kenntnis zu nehmen und per Gesetzgebung so vorgegeben.

Angemerkt wird zudem, dass zum anstehenden Entwurfsverfahren eine Änderung der Gebietskategorie von einem Urbanen Gebiet (MU) zu einem Mischgebiet (MI) aufgrund rechtlicher Bedenken im Hinblick auf die Nutzungszuordnung erfolgt. Das bisherige MU 4 wird aus dem Planungsgebiet herausgelöst und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet bereits als ein Mischgebiet aus. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan aus dem FNP heraus entwickelt wird und demzufolge keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes durch Deckblatt-Nr. 161 wird daher eingestellt.

Auf die einzelnen Punkte in der Stellungnahme wird wie folgt eingegangen:

1. - 2.) Der Einwender nimmt Bezug auf verschiedene Ziele und Grundsätze der Landesplanung, die nicht oder nur unzureichend in der gegenständlichen Bauleitplanung berücksichtigt worden seien. Angesprochen sind die Themen Flächensparen, bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung, Innenentwicklung, Anbindegebot sowie der Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen. Ferner sei der Bedarf durch die Stadt unzureichend belegt und die Ausweisung eines Urbanen Gebietes würde nicht den gesetzlichen Vorgaben im Sinne der BauNVO entsprechen.

Anzumerken ist zunächst, dass das Planungsgebiet bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2010 als Entwicklungsfläche enthalten ist. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie erwähnt von einem Urbanen Gebiet zu einem Mischgebiet geändert und entspricht damit der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

Hinsichtlich des Gewerbebedarfs ist auszuführen, dass das MU 1 – künftiges MI – auch der Betriebserweiterung bzw. -verlagerung eines ansässigen Unternehmens im Stadtgebiet dienen soll. Ansonsten ist im Stadtgebiet kein weiteres Gewerbepotential vorhanden respektive sind entsprechende Areale bereits vergeben. Das im Verfahren befindliche Gewerbegebiet in Wambach dient der Ansiedlung eines Rechencenters. Weitere Gewerbeplanungen sind im Stadtgebiet nicht anhängig oder beabsichtigt. Somit können zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weiteren Gewerbeflächen angeboten werden. Aus diesem Grund erscheint die Ausweisung hierfür durchaus gerechtfertigt.

Innerhalb des Stadtgebietes ist eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen. Dies wurde bereits in den Planungsaussagen in der Begründung entsprechend dokumentiert. Im Zusammenhang mit den vorliegenden Aussagen in der Stellungnahme wird daher noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass unter diesen Gesichtspunkten ein Bedarf an der Ausweisung zusätzlicher Wohnflächen gerechtfertigt ist, mit dem die Stadt dem generell akuten Wohnungsmangel begegnen will. Über das von der Stadt geführte Online-Portal kann dies entsprechend belegt werden.

Die vom Einwender formulierten Aussagen zur Wohnbedarfsanalyse und generellen Wohnsiedlungsentwicklung ist inhaltlich zu erwidern, dass die Stadt Mainburg in den vergangenen Jahren auf die tatsächlichen Entwicklungen des Marktes reagiert hat und dem Bedarf entsprechende Flächenausweisungen getroffen hat. Dies ist nachweislich den jeweiligen Planungsverfahren und den damit verbundenen Anforderungen zu entnehmen. Darüber hinaus führt die Stadt seit Jahren ein Flächenmanagement, dass aktuell im Jahr 2026 aktualisiert wird. Diesem ist zu entnehmen, dass die gegenwärtig vorhandenen Baulücken nicht am Markt zur Verfügung stehen, weil sie sich durchwegs in Privateigentum befinden. Aus diesem Grund ist die Stadt zwangsläufig zum Handeln veranlasst.

3.) Im Hinblick auf die Ausführungen des Einwenders zum Urbanen Gebiet wird auf die einleitenden Aussagen zur Änderung der Gebietskategorie im Entwurfsverfahren hingewiesen. Die gegenständlichen Einwände entziehen sich somit einer weiteren Abwägung.

4.) In der Stellungnahme wird die unzureichende Dimension des Trenngrüns bemängelt und seine Funktionen in Frage gestellt. Hier ist zu entgegnen, dass das Trenngrün durch das Vorhaben nicht beschränkt wird. Dies bestätigt auch die Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, die diesbezüglich feststellt, dass im Trenngrün kein baulicher Eingriff stattfindet. Bezeichnend ist auch, dass vom Regionalen Planungsverband eine Stellungnahme ohne Einwand abgegeben wurde. Tatsächlich wird das Trenngrün aber bereits durch den Ortsteil Wambach überlagert und dadurch in seinen Funktionen beeinträchtigt. Die in der Stellungnahme angeführten 1000 m stellen einen Richtwert dar, der situationsabhängig stark variieren kann. Entlang des Wambacher Baches beträgt das Trenngrün lediglich ca. 200 m in der Breite. Das Trenngrün wird durch die Planung nicht berührt.

5.) Der Wassersensible Bereich ist im Bebauungsplan dargestellt. Es geht eindeutig daraus hervor, dass die geplante Bebauung außerhalb davon liegt. Nachweise hinsichtlich des Grundwasserstandes sind im Zuge der Einzelgenehmigung zu erbringen.

Die Erschließung des Baugebietes ist über die Paul-Münsterer-Straße gesichert und auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann bereitgestellt werden.

6.) Entgegen der hier getroffenen Aussagen des Einwenders unterliegt der vorliegende Bauleitplan keinem grundlegenden Mangel im Hinblick der getroffenen Festsetzungen. Zu den einzelnen Punkten wird im Nachgang wie folgt Stellung genommen:

Die getroffene Festsetzung der Wandhöhe unter Bezugnahme auf das Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße ist keineswegs rechtswidrig, sondern rechtskonform und gängige Praxis. Auch die Ermittlung der Abstandsflächen ausgehend von der fertigen Geländeoberfläche verstößt nicht gegen geltendes Recht.

Gemäß Art. 6 Abs. 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen einzuhalten. Damit ist eindeutig formuliert, dass die Abstandsflächen im MU 2 nicht innerhalb der jeweiligen Baugrenze liegen müssen. Das Gebäude ist im Bereich der Baugrenze zu errichten. Für das MU 2 wird eine abweichende Abstandsflächenregelung festgelegt. Für das MU 1, MU 3 und MU 4 gilt jedoch eine Abstandsfläche von 0,4 H, aber mindestens 3,0 m. Die getroffenen Festsetzungen zur Abstandsflächenregelung sind im Bebauungsplan damit klar und unmissverständlich getroffen.

Es ist auch nicht zu beanstanden, dass die einzelnen Bauflächen nicht bemaßt sind. Das Gelände ist zwar bewegt, weist aber keine Neigungen auf, die eine Höhenbemaßung erforderlich machen. Die digitale Planzeichnung lässt sich entsprechend ihrer Genauigkeit auf die örtlichen Verhältnisse übertragen.

Wie vorstehend bereits angeführt, knüpft die innere Erschließung an die Paul-Münsterer-Straße an. Daraus ergibt sich im Weiteren das Höhenniveau der Erschließungsstraße und die jeweilige Höhe des Straßenbezugspunktes. Letztlich ergeben sich daraus die zulässigen Maße für Abgrabungen und Aufschüttungen und alle sonstigen erforderlichen Bezugsgrößen.

Vermeintliche Verstöße gegen das Bestimmtheitserfordernis können daher in keiner Weise nachvollzogen werden.

11. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mainburg vom 11.08.2026 -öffentlicher Teil-

Der Einwender beurteilt die Festsetzung eines Balkons im Erdgeschoss als Unsinn. Per Definition muss ein Balkon nicht zwangsläufig in einem oberen Stockwerk angebracht sein. Im Unterschied zur Terrasse ist er ohne Bodenkontakt und kann daher situationsbedingt durchaus auch im Erdgeschoss anzutreffen sein.

Der Einwender behauptet, dass eine Ortsrandeingrünung fehlen würde. Auch in diesem Punkt ist klar zu widersprechen. Wie der Plandarstellung zu entnehmen ist. Ist am nördlichen Ortsrand eine Eingrünung in Form einer Baum-/ Strauchbepflanzung vorgesehen, die an den vorhandenen Gehölzbestand, der sich zum Wambach hin orientiert, anschließt. Im Bereich der Niederschlagswasserbeseitigung ist zwar eine Wiesenfläche vorgesehen, aber im Zusammenwirken mit vorhandenen Gehölzbeständen am Wambach und der angrenzenden Bundesstraße ist eine angemessene Ortsrandeingrünung gegeben. Auch in diesem Kontext wird auf die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern verwiesen.

Einen kausalen Zusammenhang zwischen einer fehlenden Ortsrandeingrünung und einer Gefahr durch Bodenerosion und Hangwasser herzuführen ist völlig willkürlich und nicht belegbar.

Die Behauptung, die Parzellen 2 und 4 des MU 2 – künftiges MI – seien nicht an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden ist mit Hinweis auf die Plandarstellung schlichtweg falsch. Lediglich zwischen den Parzellen verläuft ein Privatweg, der die Erreichbarkeit von Haus 1 und Haus 2 ermöglicht und eine Stichstraße darstellt.

7.) Ausgleichsflächen

Zum Vorentwurf müssen noch nicht alle Unterlagen vollständig vorliegen. Es ist vollkommen legitim Informationen erst zum Entwurf aufzuzeigen und birgt keinen Verfahrensfehler. Vielmehr ist es im BauGB so vorgesehen, dass das Planvorhaben nach dem Vorentwurf der frühzeitigen Beteiligung fortentwickelt wird.

8.) Niederschlagswasser & 9) Brandschutz

Der Einwender sieht die Niederschlagswasserbeseitigung und den Brandschutz im Planungsgebiet nicht als gesichert an. In diesem Kontext wird auf die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Landshut, der Fachabteilung Wasserrecht und des Kreisbrandrates verwiesen, die keinen Einwand vorgebracht haben. Der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau stellt in seiner Stellungnahme fest, dass die Löschwasserversorgung und damit der Brandschutz gewährleistet werden können.

Es ist zu betonen, dass der vorliegende Angebotsbauungsplan lediglich eine gesicherte und funktionierende Niederschlagswasserbeseitigung aufzeigen und beschreiben muss. Es ist nicht seine Aufgabe, den Löschwasserbedarf zu ermitteln. Zumal auch zum jetzigen Zeitpunkt noch nichts Konkretes darüber ausgesagt werden kann wie sich die Bebauung letztlich darstellen wird. Details werden daher im Zuge der nachgeordneten Fachplanungen und Umsetzung bestimmt.

Im Ergebnis ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein detailliertes Entwässerungskonzept beauftragt. Erforderliche Aussagen und Erkenntnisse werden bereits im vorliegenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

10.) Gefälligkeitsplanung

Konzeptionell dient die Planung der Schaffung von Wohnraum mit unterschiedlichen Wohnformen und der Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe im Mu 1-Mu 3 – künftig MI. Es handelt sich dabei jeweils um einen städtebaulichen notwendigen Belang. Die Annahme einer Gefälligkeitsplanung zielt hierbei ins Leere.

Von der Formulierung einer Gefälligkeitsplanung möchte sich die Stadt Mainburg deutlich distanzieren und stellt die inhaltlichen Aussagen des Einwenders in diesem Zusammenhang grundlegend in Frage.

Die Stadt Mainburg macht in vorliegender Situation vom Entwicklungsgebot rechtskonform Gebrauch und bedient sich dabei der Unterstützung eines privaten Investors. Diese Flächen sind – wie vorangegangen schon erwähnt – als Siedlungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes bereits ausgewiesen und werden nun entsprechend umgesetzt. Hierdurch leistet die Stadt einen erheblichen Beitrag im Hinblick des angespannten Wohnungsmarktes und führt die Siedlungsentwicklung am gegebenen Standort zu ihrem endgültigen Abschluss. Dabei werden im Zuge des gesamten Planungsverfahrens alle erforderlichen Maßnahmen einschließlich dazugehöriger Fachplanungen ergriffen, dass dies auch planungsrechtlich sowie städtebaulich in Einklang gebracht werden kann.

Im Ergebnis liegt das Vorhaben uneingeschränkt im zulässigen Bereich und obliegt planungshoheitlich der Entscheidung der Stadt.

Die weiteren unter Ziffer 10 getroffenen Aussagen werden von der Stadt nicht näher gewürdigt und entbehren jeder fachlichen Grundlage.

Bürgerinwand 2 vom 29.05.2026 (BBP)

Der Bund der Selbständigen wurde erneut in Folge bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von der Stadt Mainburg als Träger Öffentlicher Belange nicht eingebunden.

Der BDS ist seit seinem Bestehen Träger öffentlicher Belange, insbesondere bei Leitplanungen und Bebauungsplänen. Unsere Bedenken und Hinweise lauten wie folgt:

A, Beteiligung Öffentlichkeit Fachstellenbeteiligung

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

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

Die in der Vergangenheit erfolgte Einbindung- bzw. Nichteinbindung des BDS durch die Stadt Mainburg entspricht nicht der Sorgfaltspflicht der Stadt Mainburg und der Einhaltung des Gleichstellungsgesetzes insbesondere neuerdings in anderen Verfahren -mit Auswirkung auf das Mainburger Gewerbe- auch die IHK als Träger Öffentlicher Belange eingebunden wird und dadurch versucht wird den Rechtsmangel der Nichteinbindung des BDS zu heilen. Was jedoch nicht ausreichend und hinreichend ist.

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

B, Umweltbericht § 2a BauGB i. V. m § 4 Abs. 4 mit Begründung u. Verträglichkeit

Die gesamte Regensburger Str. gewerblich geprägt und Hauptverkehrsader, Bundesstraße B301, Durchgangsstraße mit Abstand das höchste Verkehrsaufkommen -über 9000 Bewegungen-.

„Man sollte sich auch an die Verkehrsrahmenpläne der Stadt Mainburg halten und Wohngebiete soweit erforderlich in dafür geeigneten Lagen ausweisen.

Abgesehen davon ist in Mainburg kein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf gegeben da die Bevölkerung abgenommen hat und in den letzten Jahren viele Wohngebiete erschlossen wurden.

Dagegen fehlen in Mainburg Gewerbebetriebe im besonderen Mittelständisches Gewerbe -deshalb sinken die Gewerbesteuererinnahmen-

Die Ausweisung von Wohnraum in der Regensburger Str. ist daher ordnungspolitisch unsinnig und widerspricht allen bauplanerischen Kriterien und einer geordneten Bauleitplanung.

Zudem die durch die hohe Verkehrsbelastung eine gesundheitsschädliche Auswirkung auf den Menschen der dort wohnen soll zu erwarten ist insbesondere durch zu hohe Lärmbelastung, Feinstaubbelastung und Abgasbelastung.

11. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mainburg
vom 11.08.2026 -öffentlicher Teil-

Ein Nachweis ausreichender und hinreichender Verkehrlicher Erschließung für die geplanten Wohnzweck ist nicht gegeben. Eine Verkehrszählung bzw. Verkehrsgutachten für die Eignung liegt nicht vor bzw. substantiierte Aussagen zur Eignung liegen nicht vor. Die schmale Ausfahrt in die Paul-Münsterer-Straße dafür nicht geeignet. Da diese für den bisherigen Gewerbeverkehr ausgelegt ist. Der Verkehrsfluss auf der Regensburger Str. ist bereits heute massiv gestört z.B. gibt es Rückstauungen vom "Badkreisel" über die Einmündung "EDEKA bis zur Einmündung Paul-Münsterer Str." eine ordnungsgemäßer Verkehrsfluss für erhöhten Ziel- und Quellverkehr für die geplante Wohnbaunutzung nicht gegeben bzw. nachgewiesen. Ferner fehlt bis heute ein Verkehrsgutachten für den neu gebauten "EDEKA" und dessen verkehrlichen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss auf der B301

Die Ausweisung eines Teilbereichs der Gewerbeflächen in Flächen für Wohnzwecke widerspricht der ordenlichen Entwicklung dieses "Gewerbegebiets-Nord" an dies weiter nördlich die Gewerbegebiete Wambach mit Mitterleite "Rechenzentrum" anschließen.

Dies wiegt umso schwerer, da die Stadt Mainburg innerhalb eines Jahres z.B. beim Bebauungsplan Gewerbegebiet GE Mitterleite einen starken Bedarf an Gewerbegebiete feststellte und Ihre Argumentation konterkariert je nach Lage der dominierenden Einzelinteressen. Eine kontinuierliche Zielführendende Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Wir empfehlen das Verfahren einzustellen bzw. insoweit abzuändern daß ausschließlich Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Der gewerblichen Verwertung -des Grundstückeigentümers- eines etwaigen "Überhangs" über den Bedarf der ca. 10000 qm Gewerbeflächen steht nichts entgegen, da nachweislich gewerbliche Bedarfe vorhanden sind.

- Mit 8 : 3 Stimmen - (Stadtrat Pöppel und Stadträtin Caglar)

Beschluss:

Einleitend wird angemerkt, dass zum anstehenden Entwurfsverfahren eine Änderung der Gebietskategorie von einem Urbanen Gebiet (MU) zu einem Mischgebiet (MI) aufgrund rechtlicher Bedenken im Hinblick auf die Nutzungszuordnung erfolgt. Das bisherige MU 4 wird aus dem Planungsgebiet herausgelöst und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet bereits als ein Mischgebiet aus. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan aus dem FNP heraus entwickelt wird und demzufolge keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Die Stellungnahme des Bundes der Selbständigen wird wie nachstehend gewürdigt:

A Beteiligung Öffentlichkeit Fachstellenbeteiligung

Die Aussagen des BDS werden zur Kenntnis genommen. Der BDS wird im weiteren Verfahren beteiligt.

B Umweltbericht § 2a BauGB i. V. m. § 4 Abs.4 mit Begründung u. Verträglichkeit

Hinsichtlich des Gewerbebedarfs ist auszuführen, dass das MU 1 – künftiges MI – auch der Betriebserweiterung bzw. -verlagerung eines ansässigen Unternehmens im Stadtgebiet dienen soll. Ansonsten ist im Stadtgebiet kein weiteres Gewerbepotential vorhanden respektive sind entsprechende Areale bereits vergeben. Das im Verfahren befindliche Gewerbegebiet in Wambach dient der Ansiedlung eines Rechencenters. Weitere Gewerbeplanungen sind im Stadtgebiet nicht anhängig oder beabsichtigt. Somit können zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weiteren Gewerbeflächen angeboten werden. Aus diesem Grund erscheint die Ausweisung hierfür durchaus gerechtfertigt.

Innerhalb des Stadtgebietes ist eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen. Dies wurde bereits in den Planungsaussagen in der Begründung entsprechend dokumentiert. Unter diesen Gesichtspunkten ist ein Bedarf an der Ausweisung zusätzlicher Wohnflächen gerechtfertigt, mit dem die Stadt dem generell akuten Wohnungsmangel begegnen will. Über das von der Stadt geführte Online-Portal kann dies entsprechend belegt werden.

Bezüglich einer Wohnbedarfsanalyse und generellen Wohnsiedlungsentwicklung ist inhaltlich anzumerken, dass die Stadt Mainburg in den vergangenen Jahren auf die tatsächlichen Entwicklungen des Marktes reagiert hat und dem Bedarf entsprechende Flächenausweisungen getroffen hat. Dies ist nachweislich den jeweiligen Planungsverfahren und den damit verbundenen Anforderungen zu entnehmen. Darüber hinaus führt die Stadt seit Jahren ein Flächenmanagement, dass aktuell im Jahr 2026 aktualisiert wird. Diesem ist zu entnehmen, dass die gegenwärtig vorhandenen Baulücken nicht am Markt zur Verfügung stehen, da sich

diese durchwegs in Privateigentum befinden. Aus diesem Grund ist die Stadt zwangsläufig zum Handeln veranlasst.

Ein in Auftrag gegebenes Verkehrsgutachten belegt die Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte an der Paul-Münsterer-Straße sowie der Regensburger Straße, selbst in einem zugrunde gelegten Worst-Case-Szenario. Das Gutachten wird zum Entwurfsverfahren bereitgestellt.

Sonstige Empfehlungen und Aussagen werden nicht gesondert gewertet.

II. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 27.04.2026 bis 29.05.2026 statt.

Insgesamt wurden 23 Fachstellen am Verfahren beteiligt mit folgendem Ergebnis:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerischer Bauerverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz e. V.
- Polizeiinspektion Mainburg
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 19.05.2026 (BBP + FNP/LP)
- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern vom 28.05.2026 und 01.06.2026 (BBP + FNP/LP)
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 06.05.2026 (FNP/LP)
- Industrie- und Handelskammer Regensburg vom 28.05.2026 (BBP + FNP/LP)
- Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisbrandrat, Bauplanungsrecht, Straßenverkehrsrecht, Wasserrecht und Gesundheitsamt – vom 22.05.2026 (BBP)
- Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht, Wasserrecht und Städtebau – vom 22.05.2026 (FNP/LP)
- Regionaler Planungsverband vom 19.05.2026 (BBP + FNP/LP)
- Staatliches Bauamt Landshut vom 27.05.2026 (BBP)
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 29.05.2026 (BBP + FNP/LP)
- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 19.05.2026 (BBP + FNP/LP)

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

3. Nachfolgende Fachstellen haben Einwände und Auflagen formuliert:

3.1 Bayernwerk Netz GmbH vom 27.04.2026 (BBP + FNP/LP)

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 m beidseitig zur Leitungsachse, solange sie parallel verlegt sind. Bei einzelnen Kabeln beträgt der Schutzzonenbereich 0,5 m beid-seitig zur Leitungsachse.

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 in-nerhalb 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. vor-handene 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 beste-henden 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 Straßenbau-träger 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 her-zustellen, 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.

Transformatorstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp, ein Grundstück mit einer Größe zwischen 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.

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

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

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Bayernwerk Netz GmbH weist auf eigene, bereits vorhandene Versorgungseinrichtungen im Planungsgebiet hin. Des Weiteren werden Hinweise zu Kabel und Kabelplanungen getätigt, die im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind.

Nach Aussage der Bayernwerk Netz GmbH könnte die Errichtung einer Trafo-Station im Gebiet erforderlich werden. Das Grundstück in der notwendigen Größe ist bereits in der vorliegenden Planung östlich des geplanten Spielplatzes berücksichtigt.

Angemerkt wird zudem, dass zum anstehenden Entwurfsverfahren eine Änderung der Gebietskategorie von einem Urbanen Gebiet (MU) zu einem Mischgebiet (MI) aufgrund rechtlicher Bedenken im Hinblick auf die Nutzungszuordnung erfolgt. Das bisherige MU 4 wird aus dem Planungsgebiet herausgelöst und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet bereits als ein Mischgebiet aus. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan aus dem FNP heraus entwickelt wird und demzufolge keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes durch Deckblatt-Nr. 161 wird daher eingestellt.

3.2 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 27.05.2026 (BBP + FNP/LP)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alte Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Derzeit befinden sich keine Telekommunikationslinien im Geltungsbereich.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Deutsche Telekom gibt in ihrer Stellungnahme allgemeine Hinweise zur Errichtung von TK-Linien im Planungsgebiet. Aktuell sind keine TK-Linien vorhanden. Die Hinweise ergeben zur Kenntnis und sind im Zuge der Umsetzung zu beachten.

Ergänzend wird angemerkt, dass zum anstehenden Entwurfsverfahren eine Änderung der Gebietskategorie von einem Urbanen Gebiet (MU) zu einem Mischgebiet (MI) aufgrund rechtlicher Bedenken im Hinblick auf die Nutzungszuordnung erfolgt. Das bisherige MU 4 wird aus dem Planungsgebiet herausgelöst und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet bereits als ein Mischgebiet aus. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan aus dem FNP heraus entwickelt wird und demzufolge keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes durch Deckblatt-Nr. 161 wird daher eingestellt.

3.3 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 06.05.2026 (BBP)

Mit Schreiben vom 24. April 2026 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach Baugesetzbuch über die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Lohe“ der Stadt Mainburg informiert.

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

Die ESB-Wärme GmbH kann in Absprache mit der Stadt Mainburg gerne ein Konzept für eine Nahwärmeversorgung anbieten.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG erhebt keine Einwände gegen die Planung, weist aber darauf hin, dass sich im Planungsgebiet Erdgasleitungen befinden. Vor Beginn der Arbeiten ist daher eine Leitungseinweisung einzuholen. Dies wird beachtet. Die Hinweise zum Merkblatt „Schutzanweisung“ ergeben zur Kenntnis.

Angemerkt wird zudem, dass zum anstehenden Entwurfsverfahren eine Änderung der Gebietskategorie von einem Urbanen Gebiet (MU) zu einem Mischgebiet (MI) aufgrund rechtlicher Bedenken im Hinblick auf die Nutzungszuordnung erfolgt. Das bisherige MU 4 wird aus dem Planungsgebiet herausgelöst und der Gel-

tungsbereich entsprechend verkleinert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet bereits als ein Mischgebiet aus. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan aus dem FNP heraus entwickelt wird und demzufolge keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes durch Deckblatt-Nr. 161 wird daher eingestellt.

3.4 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 13.05.2026 (BBP + FNP)

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern.

Wir möchten in diesem Zusammenhang jedoch mit darauf hinweisen, wie auch die Planunterlagen darauf hinweisen, dass sich u. a. im Umfeld des neuen Plangebietes gewerbliche Nutzungen, Gewerbe-/Handwerksbetriebe bzw. Betriebssitze o. ä. befinden können.

Es ist sicherzustellen, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch mit den geplanten Änderungen in der Bauleitplanung (Bebauungsplanes und Flächennutzungsplan) in einem notwendigen Umfang dauerhaft berücksichtigt bleiben.

Neue Festsetzungen dürfen insbesondere im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme sowie den Bestandsschutz betreffend keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzungen bei Gewerbebetrieben) zur Folge haben und sollten in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten keine Einschränkungen herbeiführen.

Das Handwerk begrüßt generell Maßnahmen, die zur Förderung der Innenentwicklung als auch insbesondere zur Förderung von Nutzungsmischungen beitragen. Durch die Baugebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) können solche Entwicklungen grundsätzlich begünstigt werden.

Für die Entwicklung durchmischter baulicher Strukturen (Nutzungsmischungen) spricht eine Vielzahl an Aspekten. In diesem Zusammenhang ist beispielsweise generell anzuführen, dass eine kleinräumig verschränkte Entwicklung von verschiedenen Funktionalitäten, wie zum Beispiel Wohnen, Freizeit, aber auch Arbeiten und Versorgung Lebensqualität sichern kann.

Im Zuge der Entwicklung von sogenannten Urbanen Gebieten ist jedoch generell zu vermeiden, dass durch eine Herabsetzung des Schutzniveaus von Wohnnutzungen - in einem MU gelten andere Immissionsschutzvorgaben als in sonstigen Misch- oder Wohngebieten - mittelfristig Konflikte entstehen, die zu Verdrängungen oder Einschränkungen von bestehenden gewerblichen Nutzungen führen können (nachträgliche Immissionskonflikte).

Dies betrifft insbesondere auch zukünftige etwaige Betriebsumplanungen oder -erweiterungen am bestehenden Standort, die für bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe oft von zentraler Bedeutung für die Standortsicherung und somit auch den Fortbestand von Betrieben sind.

Auch in diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die Problematik heranrückender schutzbedürftiger Nutzungen hinzuweisen, durch die sich nachträglich Nutzungskonflikte zulasten bestehender Betriebe ergeben können.

Die Festsetzungen des Plangebietes als MU-Gebiet mit zulässigen Wohneinheiten können zu weiteren bzw. neuen schützenswerten Immissionsorten mit sich verändernden Immissionsschutzvorgaben gegenüber der bisherigen Bestandssituation führen.

Um bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir generell u. a. eine immissionschutztechnisch detailliertere Prüfung.

Die den Planunterlagen beiliegende schallschutztechnische Untersuchung (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, April 2026) bzw. die Planunterlagen kommen nach unserem Kenntnisstand u. a. zu dem Ergebnis, dass auf Basis der Bestandssituation trotz einwirkender Immissionsbelastungen aus umliegenden Gewerbeflächen der betreffende Orientierungswert durchgängig eingehalten bzw. vielfach deutlich unterschritten werde und demnach keine Maßnahmen zum Schallschutz diesbezüglich notwendig seien (S. 27).

Bei der Überprüfung des Lärmschutzes ist aus unserer Sicht grundsätzlich von Bedeutung, dass die Bestandssituation bzw. Lärmvorbelastung ausreichend, realitätsgerecht und vollständig Berücksichtigung findet sowie Maßnahmen bei Bedarf ergriffen werden, die sowohl den Immissionsschutz als auch die Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Gewerbe-/Handwerksbetriebe ausreichend gewährleisten.

Eine abschließende Bewertung bezüglich der hier gewählten Vorgehensweise ist uns diesbezüglich nicht möglich. Wir regen hierzu ggf. eine Bewertung entsprechender Fachstellen (Immissionsschutz Landratsamt), auch in Bezug auf die gewerblichen Standorte, an.

Des Weiteren sollte betroffenen Betrieben, wenn nötig, ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten am Standort auch für die Zukunft eingeräumt werden. Kann dies nicht sichergestellt werden, sollten entsprechende Maßnahmen ergriffen oder entsprechende Abstimmungen mit betroffenen Betriebsinhabern getroffen werden.

Eine konkrete Betroffenheit ergibt sich regelmäßig aus den jeweiligen betrieblichen Einzelfällen. Daher regen wir eine Information betroffener Betriebe an, um diese gezielt über die konkreten Auswirkungen der Planung zu informieren sowie betriebliche Entwicklungsabsichten aktiv zu erheben und - soweit erforderlich - in die weitere Planung einzubeziehen.

Eine Zustimmung zum o. g. Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

- Mit 11 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen beurteilt:

Es wird festgestellt, dass seitens der HK dem Vorhaben grundsätzlich nichts entgegensteht.

Die betrieblichen Belange und Erfordernisse bestehender Gewerbe-/ Handwerksbetriebe bleiben weiterhin uneingeschränkt gewahrt.

Zur Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Belange ist die Fachabteilung Immissionsschutz des Landratsamtes Kelheim am Verfahren beteiligt. Auf deren Stellungnahme und die zugehörige Abwägung wird verwiesen.

Weiterhin stehen dem Planungsvorhaben aktuell keine betrieblichen Belange und/oder Einwendungen entgegen.

Angemerkt wird zudem, dass zum anstehenden Entwurfsverfahren eine Änderung der Gebietskategorie von einem Urbanen Gebiet (MU) zu einem Mischgebiet (MI) aufgrund rechtlicher Bedenken im Hinblick auf die Nutzungszuordnung erfolgt. Das bisherige MU 4 wird aus dem Planungsgebiet herausgelöst und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet bereits als ein Mischgebiet aus. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan aus dem FNP heraus entwickelt wird und demzufolge keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes durch Deckblatt-Nr. 161 wird daher eingestellt.

3.5 Landratsamt Kelheim vom 22.05.2026 (BBP)

Abteilung: Städtebau

Grundsätzlich besteht aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, Einverständnis mit der oben genannten geplanten Bebauungsplanaufstellung. Im weiteren Verfahren soll folgendes berücksichtigt werden:

Der Bezug bei der Abstandsflächenermittlung nach Nr. 4.1 auf das fertige Gelände als unterer Ausgangspunkt ist zu hinterfragen. Es sind Aufschüttungen/Abgrabungen bis 2.0 m zulässig. Die Abstandsflächen-thematik weist dementsprechend eine große Bandbreite auf und ist nicht eindeutig bestimmt.

Abteilung: Immissionsschutz

Die Stadt Mainburg plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Lohe“. Der Geltungsbereich soll als urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden und ist in vier Teilbereiche gegliedert (MU 1 -4).

Beurteilung:

Auf den Geltungsbereich sind Schallwirkungen durch den Verkehrslärm der östlich in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bundesstraße B301 sowie durch die umliegenden Gewerbeflächen zu erwarten.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde ein Gutachten des Fachbüros C. Hentschel Consult vom 17.04.2026 (Berichtnummer 3210-2026 / SU V01) vorgelegt.

Verkehrslärm:

Das beiliegende Gutachten des Fachbüros C. Hentschel Consult zeigt, dass der tagzeitliche sowie der nachtzeitliche Orientierungswert der DIN 18005 in Höhe von 60 dB(A) bzw. 50 dB(A) an den Teilbereichen MU 2 - 4 eingehalten werden kann.

Am MU 1 wird der Orientierungswert tags um bis zu 7 dB(A) und nachts um bis zu 8 dB(A) und damit auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV tags um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten, weshalb in diesem Bereich schalltechnische Maßnahmen umzusetzen sind. Das Gutachten schlägt als Festsetzung vor, schutzbedürftige Aufenthaltsräume östlich der 64 dB(A)-Isophone mit ausschließlicher Lüftungsmöglichkeit nach Osten mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. In erster Linie ist jedoch - sofern aktive Maßnahmen an der Quelle nicht möglich sind - eine schalltechnisch günstige Grundrissorientierung anzustreben. Ist dies nicht möglich, kann als letzte Konsequenz mit Lüftungsanlagen geplant werden. Es wird gebeten, dies neben dem Vorschlag des Gutachtens in die Festsetzungen aufzunehmen.

Hinweis:

Die im Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen wurden nicht (vollständig) in den Bebauungsplan aufgenommen, es wurden lediglich die Hinweise unter Ziffer 8.3 des Gutachtens berücksichtigt. Es wird um Ergänzung gebeten.

Gewerbelärm:

Gemäß dem beiliegenden Gutachten des Fachbüros C. Hentschel Consult können die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet eingehalten werden, werden jedoch an der südlichen Grenze des MU 4 ausgeschöpft. Dies ist bei der Realisierung von lärmrelevanten Nutzungen im Geltungsbereich besonders zu berücksichtigen.

Besondere Situation im MU4:

Das MU 4 ist im bestehenden Bebauungsplan „Paul-Münsterer-Straße“ als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die DIN 18005 gibt für Mischgebiete und urbane Gebiete die gleichen Orientierungswerte vor. Die im Rahmen von Einzelbauvorhaben letztendlich heranzuziehende TA Lärm lässt im MU zur Tagzeit jedoch einen 3 dB(A) höheren Immissionsrichtwert zu. Es ist zu berücksichtigen, dass damit der Schallschutzanspruch im Bereich des MU 4 tags erheblich verringert wird und schutzbedürftige Nutzungen zukünftig eine deutlich höhere Lärmbelastung zur Tagzeit hinnehmen müssten (ein Delta von 3 dB(A) entspricht einer Verdopplung des Schallpegels). Die Situation verschärfend ist das MU 4 (fast) ausschließlich mit Wohnnutzung bebaut. Mit dieser Problematik wird sich weder im Schallgutachten noch in der Begründung zum Bebauungsplan kritisch auseinandergesetzt, weshalb diesbezüglich Bedenken angemeldet werden müssen.

Abteilung: Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Hinweise:

1. Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen unvollständig:

Die Planung enthält nur unvollständige Aussagen zur Eingriffsregelung. Es wurde lediglich der Kompensationsbedarf ermittelt, aber keine konkreten Flächen und Maßnahmen festgelegt. Diese Festlegung ist jedoch unverzichtbar für eine abschließende Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde und wesentliche Grundlage für eine rechtssichere Behandlung der Ein-

11. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mainburg
vom 11.08.2026 -öffentlicher Teil-

griffsregelung. Um Verzögerungen und Unsicherheiten in den weiteren Planungsschritten zu vermeiden, wird eine rechtzeitige Bearbeitung und ggf. Abstimmung angeraten.

2. Die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial wird unterstützt, vor allem zur freien Landschaft und dem Wambacher Bach. Das Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland ist in den Festsetzungen unter Punkt 12 zu ergänzen.
3. In der Darstellung ist im Süden des Geltungsbereiches der Gehölzbestand an der Paul-Münsterer-Straße zu ergänzen, damit keine Missverständnisse über deren Erhalt aufkommen. Die Bäume sind gemäß den Festsetzungen bzw. Hinweise durch Planzeichen entweder als „Einzelgehölz, zu erhalten“ oder, falls diese nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegen, als „Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereiches“ zu kennzeichnen.

Abteilung: kommunales Abfallrecht

Die Wendeanlage bei Parzelle 3 wäre für die Sammelfahrzeuge zwar ausreichend dimensioniert, durch die Baumpflanzung mittig wird jedoch ein ordnungsgemäßer Wendevorgang verhindert. Sollte die Mitte der Wendeanlage nicht befahrbar gestaltet werden, ist beim Abzweig zwischen Parzelle 2 und 3 eine ausreichend dimensionierte Sammelstelle zu errichten, bei der ggf. sämtliche Müllgefäße der Parzelle 3 zur Abholung/Leerung bereitzustellen sind.

Die Abfallgefäße der Parzelle 20 müssen zur Parzelle 19 entgegengebracht werden, da der Stichstraßenbereich nicht direkt angefahren wird.

Die Bereitstellung der Abfallgefäße der Parzellen 6 und 7 hat im Bereich der Parzelle 5 an der südwestlichen Ecke zu erfolgen, da die Sammelfahrzeuge nicht bis zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen zurückstoßen.

Die bereits bestehenden Parzellen 21 - 24 können in der Stichstraße nicht angefahren werden, hier müssen die Abfallgefäße an der Paul-Münsterer-Straße bereitgestellt werden.

Abteilung: Bodenschutzrecht

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.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Abteilung: Städtebau

Der Fachbereich Städtebau des Landratsamtes Kelheim äußert grundsätzliches Einverständnis mit der Planung.

Zunächst wird angemerkt, dass zum anstehenden Entwurfsverfahren eine Änderung der Gebietskategorie von einem Urbanen Gebiet (MU) zu einem Mischgebiet (MI) aufgrund rechtlicher Bedenken im Hinblick auf die Nutzungszuordnung erfolgt. Das bisherige MU 4 wird aus dem Planungsgebiet herausgelöst und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet bereits als ein Mischgebiet aus. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan aus dem FNP heraus entwickelt wird und demzufolge keine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Die Bezugnahme auf das fertige Gelände bei der Abstandsflächenermittlung wird angesichts der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen von 2,00 m aber kritisch gesehen, da sie eine große Bandbreite aufweist.

Der jeweilige Höhenbezugspunkt der Parzellen orientiert sich am Höhenniveau der Erschließungsstraße. Davon ist eine Abweichung von 0,5 m möglich. Letztlich sind alle weiteren Bezugsgrößen daran ausgerichtet.

Am vorliegenden Standort handelt es sich um bewegtes Gelände das gewisse Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich macht. Die Geländeänderungen werden sich hauptsächlich auf den östlichen Bereich des MU 1 – künftiges MI – und den westlichen Bereich im MU 3 – künftiges MI – beschränken.

Die Bedenken der Fachbehörde werden daher aus vorgenannten Gründen nicht geteilt.

Abteilung: Immissionsschutz

Zur Stellungnahme der Fachbehörde wird angemerkt, dass zum anstehenden Entwurfsverfahren eine Änderung der Gebietskategorie von einem Urbanen Gebiet (MU) zu einem Mischgebiet (MI) aufgrund rechtlicher Bedenken im Hinblick auf die Nutzungszuordnung erfolgt. Das bisherige MU 4 wird aus dem Planungsgebiet herausgelöst und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet bereits als ein Mischgebiet aus. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan aus dem FNP heraus entwickelt wird und demzufolge keine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Die Ausführungen der Fachbehörde zum Vorentwurf entziehen sich somit einer weiteren Abwägung. Zum Entwurf wird das Schalltechnische Gutachten auf die Neuausrichtung der Gebietskategorie auf ein MI angepasst.

Abteilung: Naturschutz

Zur Stellungnahme der Fachbehörde wird zunächst angemerkt, dass zum anstehenden Entwurfsverfahren eine Änderung der Gebietskategorie von einem Urbanen Gebiet (MU) zu einem Mischgebiet (MI) aufgrund rechtlicher Bedenken im Hinblick auf die Nutzungszuordnung erfolgt. Das bisherige MU 4 wird aus dem Planungsgebiet herausgelöst und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet bereits als ein Mischgebiet aus. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan aus dem FNP heraus entwickelt wird und demzufolge keine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Die Fachabteilung Naturschutz und Landschaftspflege des Landratsamtes Kelheim stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass die Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen unvollständig ist. Darauf wurde bereits in den Unterlagen hingewiesen. Der Ausgleich erfolgt im Gebiet der Stadt Mainburg auf Flurstück 1071 der Gemarkung Lindkirchen. Zum Entwurf wird ein Ausgleichsflächenplan ausgearbeitet und in den Unterlagen werden die fehlenden Aussagen entsprechend ergänzt.

Nach der Empfehlung der Fachbehörde, wird der erste Satz unter der Ziffer 12 der Festsetzungen durch Text ergänzt. Anstelle „Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten“ wird nun der Wortlaut „Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland zu achten.“ verwendet.

Entsprechend der Forderung der UNB wird der Gehölzbestand an der Paul-Münsterer-Straße aufgenommen. Dieser liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Die entsprechende Bezeichnung ist bereits in den Hinweisen durch Planzeichen enthalten.

Abteilung: kommunales Abfallrecht

Angemerkt wird zunächst, dass zum anstehenden Entwurfsverfahren eine Änderung der Gebietskategorie von einem Urbanen Gebiet (MU) zu einem Mischgebiet (MI) aufgrund rechtlicher Bedenken im Hinblick auf die Nutzungszuordnung erfolgt. Das bisherige MU 4 wird aus dem Planungsgebiet herausgelöst und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet bereits als ein Mischgebiet aus. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan aus dem FNP heraus entwickelt wird und demzufolge keine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Die Fachabteilung kommunales Abfallrecht des Landratsamtes Kelheim weist darauf hin, dass im MU 2 – künftige MI – am Abzweig zur Ringstraße eine Müllsammelstelle für die Parzelle 3 eingerichtet werden muss,

da die Wendeanlage angesichts der vorgesehenen Baumpflanzung nicht ordnungsgemäß zum Wenden befahren werden kann.

Zu diesem Punkt wird angeführt, dass die Fahrspur im Bereich der Wendeanlage eine Breite von 8,0 m besitzt. Zudem wird die angrenzende Grünfläche nicht durch eine Einfriedung abgegrenzt. Demzufolge können die Müllfahrzeuge über den Bereich der Grünfläche, wie auch über den begleitenden Gehweg ausschwenken. Somit wird den Müllfahrzeugen trotz vorgesehener Baumpflanzung ein ordnungsgemäßer Wendevorgang ermöglicht. Für eine Positionierung der Müllsammelstelle im Bereich des beschriebenen Abzweiges sieht die Stadt aus genannten Gründen keine Veranlassung.

Des Weiteren ergeht seitens der Fachbehörde der Hinweis, dass die Müllgefäße der Parzelle 20 im Bereich der Parzelle 19 bereitgestellt werden müssen. Die Abfallbehältnisse der Parzellen 6 und 7 sind an der südwestlichen Ecke der Parzelle 5 zu platzieren. Die Aussagen ergehen zur Kenntnis und werden beachtet.

Entsprechende Hinweise sind bereits unter der Ziffer 8 der Hinweise durch Text enthalten.

Die Parzellen 21 bis 24 sind künftig nicht mehr im Geltungsbereich enthalten.

Abteilung: Bodenschutzrecht

Nach Aussage der Fachabteilung Bodenschutzrecht des Landratsamtes Kelheim sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast bekannt. Dies ergeht zur Kenntnis. Die weiteren Hinweise werden in die Begründung unter der Ziffer 5.4.4 Altlasten übernommen.

Zur Stellungnahme der Fachbehörde wird zudem angemerkt, dass zum anstehenden Entwurfsverfahren eine Änderung der Gebietskategorie von einem Urbanen Gebiet (MU) zu einem Mischgebiet (MI) aufgrund rechtlicher Bedenken im Hinblick auf die Nutzungszuordnung erfolgt. Das bisherige MU 4 wird aus dem Planungsgebiet herausgelöst und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet bereits als ein Mischgebiet aus. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan aus dem FNP heraus entwickelt wird und demzufolge keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes durch Deckblatt-Nr. 161 wird daher eingestellt.

3.6. Landratsamt Kelheim vom 22.05.2026 (FNP/LP)

Abteilung: Immissionsschutz

Die Stadt Mainburg plant die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 161. Der Geltungsbereich soll als urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden. Parallel wird das Bauleitplanungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Lohe“ durchgeführt.

Beurteilung:

Auf den Geltungsbereich sind Schallwirkungen durch den Verkehrslärm der östlich in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bundesstraße B301 sowie durch die umliegenden Gewerbeflächen zu erwarten.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde ein Gutachten des Fachbüros C. Hentschel Consult vom 17.04.2026 (Berichtnummer 3210-2026 / SU V01) vorgelegt.

Verkehrslärm:

Das Gutachten des Fachbüros C. Hentschel Consult zeigt, dass der tagzeitliche sowie der nachtzeitliche Orientierungswert der DIN 18005 in Höhe von 60 dB(A) bzw. 50 dB(A) an den Teilbereichen MU 2 - 4 eingehalten werden kann.

Am MU 1 wird der Orientierungswert tags um bis zu 7 dB(A) und nachts um bis zu 8 dB(A) und damit auch der Immissionsgrenzwert der 16. BimSchV tags um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten, weshalb in diesem Bereich schalltechnische Maßnahmen umzusetzen sind. Das Gutachten schlägt Maßnahmen als Festsetzung zur Aufnahme in den Bebauungsplan vor (siehe Stellungnahme zum B-Plan).

Gewerbelärm:

Gemäß dem Gutachten des Fachbüros C. Hentschel Consult können die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet eingehalten werden.

Besondere Situation MU Paul-Münsterer-Straße (im Bebauungsplan MU4):

Das MU 4 ist im bestehenden Bebauungsplan „Paul-Münsterer-Straße“ sowie im bestehenden FNP als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die DIN 18005 gibt für Mischgebiete und urbane Gebiete die gleichen Orientierungswerte vor. Die im Rahmen von Einzelbauvorhaben letztendlich heranzuziehende TA Lärm lässt im MU zur Tagzeit jedoch einen 3 dB(A) höheren Immissionsrichtwert zu. Es ist zu berücksichtigen, dass damit der Schallschutzanspruch im Bereich des MU 4 tags erheblich verringert wird und schutzbedürftige Nutzungen zukünftig eine deutlich höhere Lärmbelastung zur Tagzeit hinnehmen müssten (ein Delta von 3 dB(A) entspricht einer Verdopplung des Schallpegels). Die Situation verschärfend ist das MU 4 (fast) ausschließlich mit Wohnnutzung bebaut. Mit dieser Problematik wird sich weder im Schallgutachten noch in der Begründung zum Bebauungsplan kritisch auseinandergesetzt, weshalb diesbezüglich Bedenken angemeldet werden müssen.

Besondere Situation im MU4:

Das MU 4 ist im bestehenden Bebauungsplan „Paul-Münsterer-Straße“ als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die DIN 18005 gibt für Mischgebiete und urbane Gebiete die gleichen Orientierungswerte vor. Die im Rahmen von Einzelbauvorhaben letztendlich heranzuziehende TA Lärm lässt im MU zur Tagzeit jedoch einen 3 dB(A) höheren Immissionsrichtwert zu. Es ist zu berücksichtigen, dass damit der Schallschutzanspruch im Bereich des MU 4 tags erheblich verringert wird und schutzbedürftige Nutzungen zukünftig eine deutlich höhere Lärmbelastung zur Tagzeit hinnehmen müssten (ein Delta von 3 dB(A) entspricht einer Verdopplung des Schallpegels). Die Situation verschärfend ist das MU 4 (fast) ausschließlich mit Wohnnutzung bebaut. Mit dieser Problematik wird sich weder im Schallgutachten noch in der Begründung zum Bebauungsplan kritisch auseinandergesetzt, weshalb diesbezüglich Bedenken angemeldet werden müssen.

Abteilung: Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Hinweis:

In der Darstellung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes ist im Süden des Geltungsbereiches der Gehölzbestand an der Paul-Münsterer-Straße durch die Änderung überdeckt. Damit keine Missverständnisse über deren Erhalt aufkommen, ist eine geeignetere Form der Darstellung zu wählen.

Abteilung: Bodenschutzrecht

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.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Abteilung: Immissionsschutz

Zur Stellungnahme der Fachbehörde wird ausgeführt, dass zum anstehenden Entwurfsverfahren eine Änderung der Gebietskategorie von einem Urbanen Gebiet (MU) zu einem Mischgebiet (MI) aufgrund rechtlicher Bedenken im Hinblick auf die Nutzungszuordnung erfolgt. Das bisherige MU 4 wird aus dem Planungsgebiet herausgelöst und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet bereits als ein Mischgebiet aus. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan aus dem FNP heraus entwickelt wird und demzufolge keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Das Verfahren zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes durch Deckblatt-Nr. 161 wird daher eingestellt.

Die Ausführungen der Fachbehörde zum Vorentwurf entziehen sich somit einer weiteren Abwägung. Zum Entwurf wird das Schalltechnische Gutachten auf die Neuausrichtung der Gebietskategorie auf ein MI angepasst.

Abteilung: Naturschutz

Zur Stellungnahme der Fachbehörde wird angemerkt, dass zum anstehenden Entwurfsverfahren eine Änderung der Gebietskategorie von einem Urbanen Gebiet (MU) zu einem Mischgebiet (MI) aufgrund rechtlicher Bedenken im Hinblick auf die Nutzungszuordnung erfolgt. Das bisherige MU 4 wird aus dem Planungsgebiet herausgelöst und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet bereits als ein Mischgebiet aus. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan aus dem FNP heraus entwickelt wird und demzufolge keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Das Verfahren zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes durch Deckblatt-Nr. 161 wird daher eingestellt.

Abteilung: Bodenschutzrecht

Nach Aussage der Fachabteilung Bodenschutzrecht des Landratsamtes Kelheim sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast bekannt. Dies ergeht zur Kenntnis. Die weiteren Hinweise werden in die Begründung unter der Ziffer 5.4.4 Altlasten übernommen.

Zur Stellungnahme der Fachbehörde wird zudem angemerkt, dass zum anstehenden Entwurfsverfahren eine Änderung der Gebietskategorie von einem Urbanen Gebiet (MU) zu einem Mischgebiet (MI) aufgrund rechtlicher Bedenken im Hinblick auf die Nutzungszuordnung erfolgt. Das bisherige MU 4 wird aus dem Planungsgebiet herausgelöst und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet bereits als ein Mischgebiet aus. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan aus dem FNP heraus entwickelt wird und demzufolge keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes durch Deckblatt-Nr. 161 wird daher eingestellt.

3.7 Regierung von Niederbayern vom 15.05.2026 (BBP)

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Urbanen Gebiets geschaffen werden. Die höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Niederbayern nimmt hierzu wie folgt Stellung.

Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung (G), die zu berücksichtigen sind:

Nach RP Landshut B II Ziel 2.2 sind zur Gliederung und zur Verhinderung großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen freie Flächen zwischen den Siedlungseinheiten als Trenngrün zu erhalten und zu sichern. (...) Trenngrün Nr. 4 zwischen Stadt Mainburg und Wambach (...).

Nach LEP Grundsatz 3.1.1 soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Bewertung:

Die Bestrebung der Stadt zur Entwicklung dieser an den bestehenden nördlichen städtischen Siedlungskörper anknüpfenden Fläche in Richtung der regionalen Entwicklungsachse ist nachvollziehbar. Durch langjährige Darstellung des Bereichs im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Inanspruchnahme für bauliche Zwecke außerdem auch städtebaulich begründet. Bisher bildet hier das kleinräumliche funktionsolitäre Wohngebiet nördlich der Paul-Münsterer-Straße in relativ dichter u. homogener Bauweise einen lokal verhältnismäßig markanten und geschlossenen Siedlungsrand. Die räumliche und funktionale Erweiterung der fragmentierten Siedlungseinheiten im östlichen Bereich des B-Plans Paul-Münsterer-Straße in nordöstliche Richtung der Bundesstraße ist aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar und geboten. Diese darf jedoch nicht zu Lasten der jeweils charakteristischen Bestandteile der markant in West-Ost Richtung verlaufenden Grünstreifen des weiter nördlich gelegen Trenngrüns zwischen der Stadt Mainburg und dem Ortsteil Wambach gehen. Laut Planunterlagen wird dies eingehalten und ein Teil der nördlichen Grünstruktur in die Planung integriert.

Dennoch hat das Vorhaben aufgrund der geplanten baulichen Dimension an dieser Stelle eine nicht unerhebliche Neugestaltung des bisherigen Siedlungslands der Stadt zur Folge und rückt in unmittelbare Nähe des Trenngrüns. Im Bereich direkt westlich der Bundesstraße ist dessen Funktion allerdings ohnehin leicht eingeschränkt. Dem städtebaulichen Konzept zu Folge bildet das Plangebiet insgesamt den künftigen Ortsrand. Die hier abschließende städtebauliche Siedlungsentwicklung wird aus landesplanerischer Sicht begrüßt. Aufgrund dessen sowie aufgrund der Orientierung und Konzentration der Entwicklung auf den Bereich entlang der Bundesstraße, der Integration der nördlich gelegenen und das Trenngrün hier kleinräumlich prägenden Grünstruktur auf der kein baulicher Eingriff stattfindet, der im Plangebiet ebenfalls geplanten Durchgrünung und aufgrund der vorherigen und langjährigen Darstellung dieses Bereichs im Flächennutzungsplan der Stadt, wird die Beachtung des RP (II) Ziel 2.2 festgestellt.

Die räumliche und funktionale Erweiterung des Siedlungsbereichs in nordöstliche Richtung der regionalen Entwicklungsachse ist, wie bereits erwähnt, auch aus landesplanerischer Sicht nachvollziehbar und geboten. Laut Planunterlagen soll MU1 der Entwicklung nicht-störenden Gewerbes und gleichzeitig der Abschirmung der dahinterliegenden Wohnbereiche dienen. Vor dem Hintergrund gegenwärtiger Neubau- u. Erschließungstätigkeiten zur Umsetzung jüngerer Wohnungsbauvorhaben, weiterer geplanter zukünftiger Vorhaben auf Stadtgebiet sowie aufgrund der prognostizierten Einwohnerentwicklung ist der Bedarf für dieses neue und relativ umfängliche Baugebiet aus landesplanerischer Sicht aber zumindest zu hinterfragen. Von landesplanerischer Seite wird daher eine Priorisierung oder zeitliche Staffelung bei der Umsetzung der Vorhaben zum modernen Geschosswohnungsbau empfohlen, wenn sich abzeichnen sollte, dass das Angebot die gegenwärtige bzw. kurz- u. mittelfristige Nachfrage übersteigt. Dennoch ist die hier vorliegende skizzierte städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich aufgrund der demographisch angepassten Wohnformen moderner Bauweise, welche im übrigen Mittelzentrum insg. noch stark unterrepräsentiert zu sein scheint, in Verbindung mit der verkehrsgünstigen Lage, insgesamt zu begrüßen.

Zusammenfassung:

Die Planung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung.

- Mit 9 : 2 Stimmen - (Stadtrat Pöppel)

Beschluss:

Zur Stellungnahme der Fachbehörde wird einleitend angemerkt, dass zum anstehenden Entwurfsverfahren eine Änderung der Gebietskategorie von einem Urbanen Gebiet (MU) zu einem Mischgebiet (MI) aufgrund rechtlicher Bedenken im Hinblick auf die Nutzungszuordnung erfolgt. Das bisherige MU 4 wird aus dem Planungsgebiet herausgelöst und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet bereits als ein Mischgebiet aus. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan aus dem FNP heraus entwickelt wird und demzufolge keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes durch Deckblatt-Nr. 161 wird daher eingestellt.

Die Regierung von Niederbayern stellt in ihrer Stellungnahme die Beachtung des RP (II) Ziel 2.2 fest. Danach wird das bestehende Trenngrün Nr. 4 zwischen der Stadt Mainburg und des Ortsteils Wambach gewahrt und die bestehende, nördlich gelegene Grünstruktur in die Planung integriert. Zudem ist im Plangebiet selbst eine Durchgrünung vorgesehen. Ferner wird die abschließende städtebauliche Siedlungsentwicklung am Standort aus landesplanerischer Sicht begrüßt.

Hinsichtlich des vorgesehenen Wohnraumangebotes im Geschosswohnungsbau empfiehlt die Fachbehörde vor dem Hintergrund der aktuellen und prognostizierten Entwicklung im Stadtgebiet die schrittweise Umsetzung im MU 2 – künftig MI –, wenn sich dafür eine geringere Nachfrage abzeichnen sollte.

Die Stadt Mainburg hat derzeit keine Wohnbauflächen am Markt zur Verfügung. Über ein Online-Portal der Stadt können sich Bauinteressenten für unterschiedliche Wohnformen eintragen. Danach ist eine rege Nachfrage zu verzeichnen. Das Nebeneinander von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau ist im Stadtgebiet in der Konstellation nicht vorhanden. Daher dient das Planungsgebiet nun zur Deckung des festgestellten Wohnbedarfs im Stadtgebiet. Die Stadt würdigt die Empfehlung der Regierung von Niederbayern, sie sieht aber aus genannten Gründen den Bedarf als gegeben an und keinen Anlass das Baugebiet in Abschnitten zu realisieren. Konkret erfolgt die Erschließung als solche im Ganzen. Jedoch werden die einzelnen Gebäude im Bereich der Parzellen 2, 3 und 4 in drei aufeinanderfolgenden Abschnitten errichtet.

3.8 Regierung von Niederbayern vom 15.05.2026 (FNP/LP)

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lohe“ beabsichtigt die Stadt Mainburg die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Urbanen Gebiets geschaffen werden. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist momentan noch als gemischt Baufläche (MI) ausgewiesen. Die höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Niederbayern nimmt hierzu wie folgt Stellung.

Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung (G), die zu berücksichtigen sind:

Nach RP Landshut B II Ziel 2.2 sind zur Gliederung und zur Verhinderung großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen freie Flächen zwischen den Siedlungseinheiten als Trenngrün zu erhalten und zu sichern. (...) Trenngrün Nr. 4 zwischen Stadt Mainburg und Wambach (...).

Nach LEP Grundsatz 3.1.1 soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Bewertung:

Die Bestrebung der Stadt zur Entwicklung dieser an den bestehenden nördlichen städtischen Siedlungskörper anknüpfenden Fläche in Richtung der regionalen Entwicklungsachse ist nachvollziehbar. Durch langjährige Darstellung des Bereichs im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Inanspruchnahme für bauliche Zwecke außerdem auch städtebaulich begründet. Bisher bildet hier das kleinräumliche funktionsolitäre Wohngebiet nördlich der Paul-Münsterer Straße in relativ dichter u. homogener Bauweise einen lokal verhältnismäßig markanten und geschlossenen Siedlungsrand. Die räumliche und funktionale Erweiterung der fragmentierten Siedlungseinheiten im östlichen Bereich des B-Plans Paul-Münsterer-Straße in nordöstliche Richtung der Bundesstraße ist aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar und geboten. Diese darf jedoch nicht zu Lasten der jeweils charakteristischen Bestandteile der markant in West-Ost Richtung verlaufenden Grünzäsur des weiter nördlich gelegen Trenngrüns zwischen der Stadt Mainburg und dem Ortsteil Wambach gehen. Laut Planunterlagen wird dies eingehalten und ein Teil der nördlichen Grünstruktur in die Planung integriert.

Dennoch hat das Vorhaben aufgrund der geplanten baulichen Dimension an dieser Stelle eine nicht unerhebliche Neugestaltung des bisherigen Siedlungsrandes der Stadt zur Folge und rückt in unmittelbare Nähe des Trenngrüns. Im Bereich direkt westlich der Bundesstraße ist dessen Funktion allerdings ohnehin leicht eingeschränkt. Dem städtebaulichen Konzept zu folge bildet das Plangebiet insgesamt den künftigen Ortsrand. Die hier abschließende städtebauliche Siedlungsentwicklung wird aus landesplanerischer Sicht begrüßt. Aufgrund dessen sowie aufgrund der Orientierung und Konzentration der Entwicklung auf den Bereich entlang der Bundesstraße, der Integration der nördlich gelegenen und das Trenngrün hier kleinräumlich prägenden Grünstruktur auf der kein baulicher Eingriff stattfindet, der im Plangebiet ebenfalls geplanten Durchgrünung und aufgrund der vorherigen und langjährigen Darstellung dieses Bereichs im Flächennutzungsplan der Stadt, wird die Beachtung des RP (II) Ziel 2.2 festgestellt.

Die räumliche und funktionale Erweiterung des Siedlungsbereichs in nordöstliche Richtung der regionalen Entwicklungsachse ist, wie bereits erwähnt, auch aus landesplanerischer Sicht nachvollziehbar und geboten. Laut Planunterlagen soll MU1 der Entwicklung nicht-störenden Gewerbes und gleichzeitig der Abschirmung der dahinterliegenden Wohnbereiche dienen. Vor dem Hintergrund gegenwärtiger Neubau- u. Erschließungstätigkeiten zur Umsetzung jüngerer Wohnungsbauvorhaben, weiterer geplanter zukünftiger Vorhaben auf Stadtgebiet sowie aufgrund der prognostizierten Einwohnerentwicklung ist der Bedarf für dieses neue und relativ umfängliche Baugebiet aus landesplanerischer Sicht aber zumindest zu hinterfragen. Von landesplanerischer Seite wird daher eine Priorisierung oder zeitliche Staffelung bei der Umsetzung der Vorhaben zum modernen Geschosswohnungsbau empfohlen, wenn sich abzeichnen sollte, dass das Angebot die gegenwärtige bzw. kurz- u. mittelfristige Nachfrage übersteigt. Dennoch ist die hier vorliegende skizzierte städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich aufgrund der demographisch angepassten Wohnformen moderner Bauweise, welche im übrigen Mittelzentrum insg. noch stark unterrepräsentiert zu sein scheint, in Verbindung mit der verkehrsgünstigen Lage, insgesamt zu begrüßen.

Zusammenfassung:

Die Planung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung.

- Mit 9 : 2 Stimmen - (Stadtrat Pöppel und Stadträtin Caglar)

Beschluss:

Zur Stellungnahme der Fachbehörde wird einleitend angemerkt, dass zum anstehenden Entwurfsverfahren eine Änderung der Gebietskategorie von einem Urbanen Gebiet (MU) zu einem Mischgebiet (MI) aufgrund rechtlicher Bedenken im Hinblick auf die Nutzungszuordnung erfolgt. Das bisherige MU 4 wird aus dem Planungsgebiet herausgelöst und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet bereits als ein Mischgebiet aus. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan aus dem FNP heraus entwickelt wird und demzufolge keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes durch Deckblatt-Nr. 161 wird daher eingestellt.

Die Regierung von Niederbayern stellt in ihrer Stellungnahme die Beachtung des RP (II) Ziel 2.2 fest. Danach wird das bestehende Trenngrün Nr. 4 zwischen der Stadt Mainburg und des Ortsteils Wambach gewahrt und die bestehende, nördlich gelegene Grünstruktur in die Planung integriert. Zudem ist im Plangebiet selbst eine Durchgrünung vorgesehen. Ferner wird die abschließende städtebauliche Siedlungsentwicklung am Standort aus landesplanerischer Sicht begrüßt.

Hinsichtlich des vorgesehenen Wohnraumangebotes im Geschosswohnungsbau empfiehlt die Fachbehörde vor dem Hintergrund der aktuellen und prognostizierten Entwicklung im Stadtgebiet die schrittweise Umsetzung im MU 2 – künftig MI –, wenn sich dafür eine geringere Nachfrage abzeichnen sollte.

Die Stadt Mainburg hat derzeit keine Wohnbauflächen am Markt zur Verfügung. Über ein Online-Portal der Stadt können sich Bauinteressenten für unterschiedliche Wohnformen eintragen. Danach ist eine rege Nachfrage zu verzeichnen. Das Nebeneinander von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau ist im Stadtgebiet in der Konstellation nicht vorhanden. Daher dient das Planungsgebiet nun zur Deckung des festgestellten Wohnbedarfs im Stadtgebiet. Die Stadt würdigt die Empfehlung der Regierung von Niederbayern, sie sieht aber aus genannten Gründen den Bedarf als gegeben an und keinen Anlass das Baugebiet in Abschnitten zu realisieren. Konkret erfolgt die Erschließung als solche im Ganzen. Jedoch werden die einzelnen Gebäude im Bereich der Parzellen 2, 3 und 4 in drei aufeinanderfolgenden Abschnitten errichtet.

3.9 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 29.05.2026 (BBP + FNP/LP)

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:
<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH/ Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Vodafone GmbH macht gegen die Planung keine Einwände geltend, weist aber darauf hin, dass sich im Planungsgebiet Telekommunikationsanlagen ihres Unternehmens befinden. Vor Beginn der Arbeiten sind daher aktuelle Planauskünfte einzuholen. Dies wird beachtet.

Ergänzend wird ausgeführt, dass zum anstehenden Entwurfsverfahren eine Änderung der Gebietskategorie von einem Urbanen Gebiet (MU) zu einem Mischgebiet (MI) aufgrund rechtlicher Bedenken im Hinblick auf die Nutzungszuordnung erfolgt. Das bisherige MU 4 wird aus dem Planungsgebiet herausgelöst und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet bereits als ein Mischgebiet aus. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan aus dem FNP heraus entwi-

ckelt wird und demzufolge keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes durch Deckblatt-Nr. 161 wird daher eingestellt.

3.10 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 13.05.2026 (BBP)

Die oben genannte Aufstellung BBP/GOP „Lohe“ ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 24.04.2026 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 29.05.2026 die Stellungnahme der Aufstellung des BBP/GOP „Lohe“.

Wasserversorgung

Vorhabensträger 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, Tel. 08752 868590.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 100 PVC im Flurstück 801/3 der Gemarkung Mainburg (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. 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 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, Ausführungs- termine mit Bauablaufplan sind von der Stadt Mainburg 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 im Geltungsbereich der Aufstellung des BBP/GOP „Lohe“ stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 801/3 mit 13,33 1/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.

Wasserversorgungsdruck

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

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

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

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 für die Aufstellung des BBP/GOP „Lohe“ eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt in digitaler Form) zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau bestätigt, dass das Planungsgebiet mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Des Weiteren kann eine ausreichende Löschwasserversorgung bereitgestellt und damit der Brandschutz im Gebiet gewährleistet werden. Zudem ergehen in diesem Zusammenhang Hinweise, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Die Stadt nimmt davon Kenntnis.

Angemerkt wird zudem, dass zum anstehenden Entwurfsverfahren eine Änderung der Gebietskategorie von einem Urbanen Gebiet (MU) zu einem Mischgebiet (MI) aufgrund rechtlicher Bedenken im Hinblick auf die Nutzungszuordnung erfolgt. Das bisherige MU 4 wird aus dem Planungsgebiet herausgelöst und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet bereits als ein Mischgebiet aus. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan aus dem FNP heraus entwickelt wird und demzufolge keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

3. Bebauungs- und Grünordnungsplan "Lohe"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Protokoll:

Es wurde dargestellt, dass die inhaltlichen Punkte des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Lohe“ weitgehend abgearbeitet sind und der Entwurf nun an die Gebietsausweisungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans angepasst wird. Der gesamte Standort soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, ohne verbindliche Teilnutzungsführung; im unteren östlichen Bereich sollen jedoch gewerbliche Nutzungen integriert und anteilig gesichert werden, während die übrigen Flächen überwiegend für Einfamilienhäuser bzw. Wohnnutzung vorgesehen sind. Zur Sicherstellung des Mischgebietscharakters wird eine Zwei-Drittel-/Ein-Drittel-Lösung angestrebt, die nach Auffassung der Vorlage die gesetzlichen Anforderungen erfüllt; die Unterlagen wurden als sehr gut vorbereitet bewertet. Aus dem Gremium lagen keine Fragen vor. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Lohe“ einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde gebilligt; die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden beschlossen. Der Beschluss fand mit drei Gegenstimmen Annahme.

Beschluss:

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Lohe“ samt Entwurf der Begründung und Umweltbericht, erarbeitet durch das Büro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut, in der Fassung vom 11.08.2026, wird gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowie der Entwurf der Begründung samt Umweltbericht sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

ungeändert beschlossen

Ja 8 Nein 3 (Stadtrat Pöppel und Stadträtin Caglar) Anwesende 11