



STADT MAINBURG

Landkreis Kelheim

Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Ingolstädter Straße Süd' Deckblatt Nr. 7

Begründung

Zur Planfassung vom 27.01.2026

Auftraggeber: Stadt Mainburg
Marktplatz 1-4
84048 Mainburg
Telefon: 08751 704-0
Fax: 08751 704-902
E-Mail: verwaltung@mainburg.de

Entwurfsverfasser: Krug Grossmann Architekten
Gesellschaft von Architekten und Ingenieuren mbH
Stollstraße 5
83022 Rosenheim
Telefon: 08031 | 908550-0
Fax: 08031 | 908550-99
E-Mail: Ro@Krug-Grossmann.de

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	4
1 ANLASS DER PLANUNG	5
2 BAULEITPLANERISCHE EINORDNUNG / VERFAHREN	6
3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1 LAGE	7
3.2 ERSCHLIEßUNG	8
3.3 BESCHAFFENHEIT	9
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	10
4.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP) BAYERN	10
4.2 REGIONALPLAN LANDSHUT (REGION 13)	12
4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN	14
4.4 RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN "INGOLSTÄDTER STRASSE SÜD"	15
4.5 INFORMELLE PLANUNGEN	17
5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	17
6 PLANERISCHES KONZEPT	18
7 FESTSETZUNGEN	21
7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (ZWECKBESTIMMUNG)	21
7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN, HÖHEN	22
7.3 GESTALTUNG (DÄCHER, EINFRIEDUNGEN, GELÄNDE)	24
7.4 ABSTANDSFLÄCHEN	25
7.5 ZUFahrTEN UND STELLPLÄTZE	26
7.6 GRÜNORDNUNG	26
8 BELANGE DES UMWELT-, NATUR- UND ARTENSCHUTZES	29
8.1 UMWELTSCHUTZ	29
8.2 ARTENSCHUTZ	30
9 WEITERE BELANGE	31
9.1 DENKMALSCHUTZ	31
9.2 NACHBARSCHAFT/ GRENZABSTÄNDE	31

9.3 GRUNDWASSERSCHUTZ	31
9.4 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	31
9.5 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN	32
9.6 ABFALLRECHT.....	32
9.7 REGENERATIVE ENERGIE NUTZUNG	32
 10 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	33
10.1 VERKEHR / ERSCHLIEßUNG / STELLPLÄTZE.....	33
10.2 WASSERVERSORGUNG / LÖSCHWASSER	33
10.3 ENTWÄSSERUNG/ NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	33
 11 FLÄCHENBILANZ.....	34
 12 GEPLANTE UMSETZUNG UND RESÜMEE	34
12.1 BAUABSCHNITTE / ABLAUF.....	34
12.2 STÄDTEBAULICHE VERTRÄGLICHKEIT/ BAURECHTLICHE VORAUSSETZUNG	34

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lageplan „Höhenentwicklung Bestandsgelände“	9
Abbildung 2: Luftbild mit Parzellarkarte.....	10
Abbildung 3: Auszug Landesentwicklungsplan Bayern, Anhang 2	11
Abbildung 4: Auszug Regionalplan Region Landshut (13), Karte 1 Raumstruktur	13
Abbildung 5: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Mainburg, Bereich Polizeiinspektion Freisinger Straße	14
Abbildung 6: Planliche Festsetzung, Ausschnitt Bebauungsplan „Ingolstädter Straße Süd“ i.d.F. vom 26.05.1961	15
Abbildung 7: Zeichenerklärung, Ausschnitt Bebauungsplan „Ingolstädter Straße Süd“ i.d.F. vom 26.05.1961	16
Abbildung 8: Lageplan Neubau Polizeiinspektion Mainburg, Vorentwurf	20
Abbildung 9: Perspektive Neubau Polizeiinspektion, Vorentwurf	21
Abbildung 10: Parzellierung zum Zeitpunkt der Festsetzung der Baugrenzen von 1961	23
Abbildung 11: Festsetzung neuer Baugrenzen im Geltungsbereich im Kontext der fortbestehenden Baugrenzen der Nachbargrundstücke	24
Abbildung 12: Planliche Festsetzungen, Auszug Bebauungsplan „Ingolstädter Straße Süd, Deckblatt Nr. 7“	28

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
INGOLSTÄDTER STRASSE SÜD DECKBLATT NR. 7
STADT MAINBURG
LANDKREIS KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel

Die Stadt Mainburg erlässt gemäß §2 Abs. 1, §§9, 10 und 13a des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637), der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ingolstädter Straße Süd – Deckblatt Nr. 7“ als **S a t z u n g** .

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom 27.01.2026 einschließlich textlicher Festsetzungen.

§2 Bestandteil der Satzung

Als Bestandteil dieser Satzung gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan mit 1. Zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und 2. Textlichen Festsetzungen.

§3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

1 Anlass der Planung

Mit Schreiben vom 25.03.2024 erteilte das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration mit Zustimmung des Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat und des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr die Zustimmung für den Neubau eines Dienstgebäudes für die Landespolizei in Mainburg, Freisinger Straße 16.

Bindend für die Errichtung von Polizeibauten sind für den Freistaat Bayern die „Planungsgrundsätze für Polizeibauten“, die vor allem dienstbetriebliche und sicherheitstechnische Belange der Gebäudenutzer berücksichtigen. Sie regeln interne Raumfolgen, aber auch Sicherheitsabstände der Dienstgebäude zu öffentlichen Erschließungsstraßen, Notausfahrten, um die Einsatzfähigkeit jederzeit gewährleisten zu können.

Das bestehende Gebäude entspricht nicht den sicherheitstechnischen und dienstrechtlichen Anforderungen an den Betrieb einer modernen Polizeiinspektion.

Im Zuge der vorausgegangenen Projektentwicklung hat das Staatliche Bauamt Landshut mit großer Sorgfalt die Belange der städtebaulichen Situation, der Investitionskosten der Funktionalität und Sicherheitsanforderungen der Polizei betrachtet.

Die aktuelle Planung sieht vor, ein modernes Polizeigebäude mit allen notwendigen Nebengebäuden auf dem hinteren Grundstücksteil zu errichten.

Für den Neubau am Standort ist eine Vorgehensweise in mehreren Bauabschnitten geplant:

- Bauabschnitt 1: Teilabbruch der bestehenden Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- Bauabschnitt 2: Errichtung des Neubaus und der neuen Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich. Während der Bauphase kann der Dienstbetrieb im Bestandsgebäude uneingeschränkt weitergeführt werden.
- Bauabschnitt 3: Nach Fertigstellung des Neubaus kann die Polizei geschlossen in das neue Gebäude einziehen. Anschließend Abbruch des Bestandsgebäudes mit Neugestaltung der verbleibenden Freiflächen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist damit die Sicherung und Weiterentwicklung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizeidienststelle mit Nebengebäuden, Polizeihof und Stellplätzen“ am Standort Freisinger Straße.

2 Bauleitplanerische Einordnung / Verfahren

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Ingolstädter Straße Süd“ durch Deckblatt Nr. 7 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend 13a Absatz 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3.279 m², so dass bei der Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahlen GRZ = 0,9 von einer zulässigen Grundfläche von maximal ca. 2.951m² ausgegangen werden kann. Damit liegt die Grundflächengröße deutlich unter 20.000 m², welche gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 die Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist.

Im Umfeld des Plangebiets finden sich verschiedene Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und öffentliche Einrichtungen auf engem Raum. Dadurch kann es vorkommen, dass sich diese Nutzungen gegenseitig beeinflussen, etwa durch Verkehrsaufkommen, Lärm oder betriebliche Abläufe. Deshalb ist es schon im Rahmen der Bauleitplanung wichtig, klar festzulegen, wo bestimmte Funktionen zugeordnet werden, um mögliche Konflikte von Anfang an zu vermeiden. Das Plangebiet ist bereits Standort der Polizei und soll als solcher erhalten bleiben. Die Nutzung soll in gleicher Art und Weise und gleichem Umfang fortgeführt werden. Es werden keine Veränderungen am Verkehrsaufkommen oder grundsätzliche Veränderungen an betrieblichen Abläufen erwartet. Da die Polizeinutzung bereits seit langem am Standort etabliert und in das Umfeld integriert ist, bestehen keine Konflikte mit angrenzenden Nutzungen.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans wird das Areal weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizeidienststelle mit Nebengebäuden, Polizeihof und Stellplätzen“ ausgewiesen und somit rechtlich klar zugeordnet. Die Anpassung von Baugrenzen, Gebäudehöhen, Abstandsflächen und der Vorzone sorgt dafür, dass der Neubau der Polizeiinspektion sinnvoll, verträglich mit der Nachbarschaft und funktional in die bestehende Umgebung eingegliedert wird.

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ingolstädter Straße Süd“ durch Deckblatt Nr. 7 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend §13a Absatz 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainburg hat in der Sitzung vom XX.XX.XXXX die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit Deckblatt Nr. 7 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.XXXX ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung

Zum Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ingolstädter Straße Süd“ durch Deckblatt Nr. 7 in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurde die Öffentlichkeit sowie die Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX beteiligt.

Satzungsbeschluss

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ingolstädter Straße Süd) durch Deckblatt Nr. 7 wurde mit Beschluss vom XX.XX.XXXX gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBo in der Fassung vom XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Stadt Mainburg liegt im Süden des Landkreises Kelheim, im Westen der Region Landshut. Sie ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum eingestuft. Mainburg liegt östlich der Autobahn München-Regensburg A 93 an der Bundesstraße B 301 und der Staatsstraße St 2049 Landshut-Ingolstadt.

Das Oberzentrum Landshut liegt ca. 30 km östlich und das Oberzentrum Freising ca. 27 km südlich entfernt. Die Landeshauptstadt München ist Luftlinie 58 km südlich gelegen, verkehrsgünstig über die A 93 erreichbar.

3.1 Lage

Der Geltungsbereich befindet sich im Südbereich der Stadt Mainburg im Umfeld der Freisinger Straße (B 301) und des Quartiers „Ingolstädter Straße Süd“. Er umfasst die Flurnummer 1317 (Gemarkung Mainburg) mit einer Fläche von ca. 3.279 m² und liegt vollständig im Innenbereich. Das Plangebiet ist baulich vorgeprägt; der Standort ist seit Jahrzehnten durch die Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizei“ bekannt und im städtischen Gefüge verankert.

3.2 Erschließung

Überörtliche Zusammenhänge:

Mainburg ist über die südlich der Stadt verlaufende St 2049 an die westlich gelegenen A93 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die B301, die das Stadtgebiet von Nord nach Süd quert, schließt die Stadt ebenfalls an die A93 sowie die A92 im Süden an. Die Oberzentren Freising und Landshut sind in ca. 35 PKW-Fahrminuten zu erreichen, die Regionalzentren Ingolstadt und Regensburg in ca. 40 min.

Mainburg ist an das Linien- und Regionalbusnetz angebunden und ist in den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) integriert. Von dieser Tarifaufweitung betroffen sind die MVV-Regionalbuslinien 602, 603 und 683. Zudem gibt es darüber hinaus zahlreiche Verbindungen der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim (VLK) und Regionalbus Ostbayern (RBO). Ergänzend zu den bestehenden Buslinien verkehrt auch ein Rufbus nach vorheriger Anmeldung.

Der zentrale Omnibusbahnhof liegt an der B301 (Freisinger Straße) und an der Walther-Schwarz-Straße nahe der Innenstadt. Von dort aus fahren Buslinien unter anderem nach Freising und nach Moosburg mit Anschluss am Bahnhof an den Regionalexpress in Richtung München und Landshut.

Plangebiet:

Das Plangebiet ist an die Freisinger Straße im Osten und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Angrenzend an die Freisinger Straße besteht Anbindung an die Ingolstädter Straße und damit ein weiterer Anschluss zu St 2049 als Zubringer zur Autobahnanschlussstelle Mainburg im Westen.

Über die Stadtbus-Linien 662, 671, 683, 6039 und 6059 ist das Gebiet an das ÖPNV-Netz angebunden. Der Busbahnhof ist etwa 52 m entfernt und über die Freisinger Straße/B301 in ca. 1 min zu Fuß erreichbar. Die Bushaltestelle Gewerbegebiet Straßacker, Stadtbus Linien 662 und 683, ist ca. 800m entfernt und in 11 min erreichbar. Die Bushaltestelle Griesplatz/Zentrum, Stadtbus Linien 671, 683, 6018, 6043, 6055, 6057 und 6059, ist ca. 500m entfernt und in 7 min erreichbar.

Ergänzend zu den öffentlichen Straßen besteht eine fußläufige Anbindung des Plangebiets Richtung Stadtmitte.

3.3 Beschaffenheit

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3.279 m² und umfasst das Grundstück mit der Flur-Nr. 1317 der Gemarkung Mainburg.

Das Gelände wird aktuell als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizei“ genutzt.

Im Plangebiet vorhandene Bestandsbäume können nicht erhalten werden. Die erforderlichen Fällungen werden durch entsprechende Neupflanzungen im Plangebiet ausgeglichen.

Das Gelände fällt vom höchsten Punkt im Südosten von ca. 422,73m ü. NHN Richtung Norden aus ca. 422,05 m ü. NHN stetig ab. Von Osten nach Westen fällt das Gelände in Richtung Osten von ca 422,60m ü. NHN um 0,55m auf 422,05m ü. NHN ab.

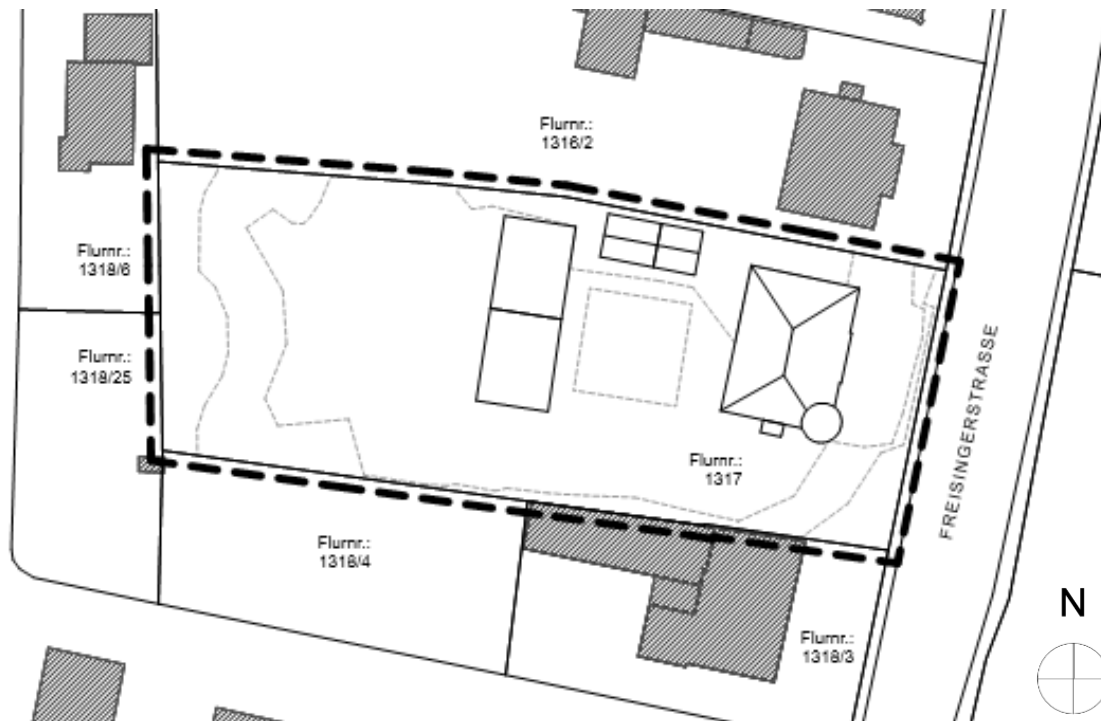


Abbildung 1: Lageplan „Höhenentwicklung Bestandsgelände“¹
Höhensprung je Höhenlinie: 0,20m

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung und keine ASK-

¹ Krug Grossmann Architekten, Stand 23.01.2026, ohne Maßstab

Nachweispunkte vor. Weder bestehende noch geplante Wasserschutzgebiete werden von der Planung berührt.

Im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kelheim kann auf die Durchführung einer Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.



Abbildung 2: Luftbild mit Parzellarkarte²

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

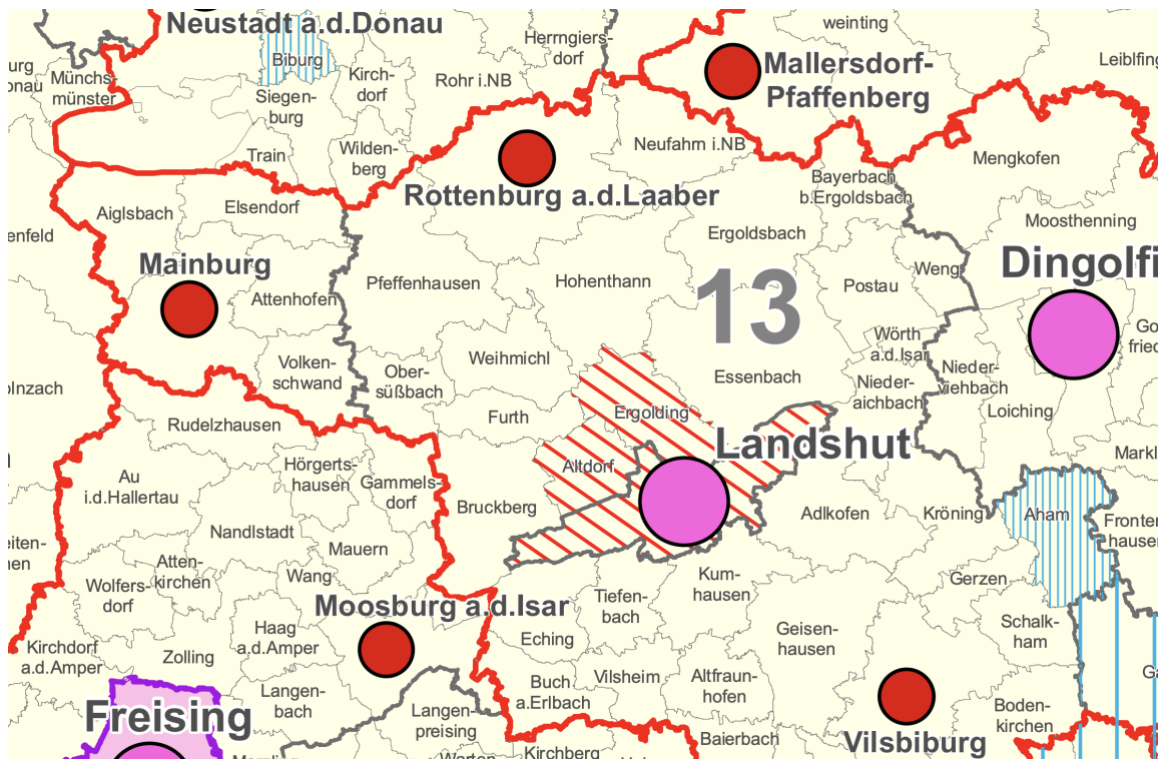
4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern legt die übergeordneten Grundzüge der räumlichen Ordnung und Entwicklung im Freistaat fest. Es definiert raumbedeutsame Ziele und Grundsätze, die von allen öffentlichen Stellen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Das LEP verfolgt insbesondere das Leitbild der Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie die Sicherstellung einer leistungsfähigen öffentlichen

² <https://atlas.bayern.de/> (Stand 21.01.2026), © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

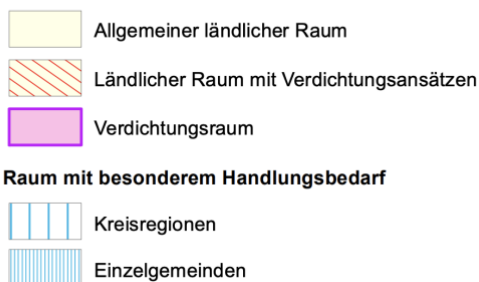
Daseinsvorsorge. Eine wesentliche Aufgabe des LEP besteht darin, zentrale Funktionen an geeigneten Standorten zu sichern und raumbedeutsame Fachplanungen miteinander abzustimmen.

Die Stadt Mainburg ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) in der Region 13 Landshut als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Mittelzentren übernehmen nach den Festlegungen des LEP eine wichtige Versorgungsfunktion für ihr Umland. Hierzu gehört insbesondere die Bereitstellung und Sicherung zentralörtlicher Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge und der staatlichen Infrastruktur.



I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler

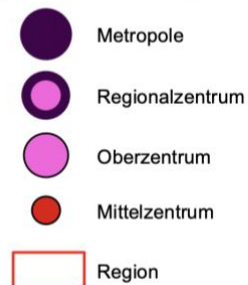


Abbildung 3: Auszug Landesentwicklungsplan Bayern, Anhang 2³

³ Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie Stand: 15.11.202

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht den Vorgaben des LEP, da sie eine bestehende öffentliche Einrichtung der inneren Sicherheit am zentralörtlich geeigneten Standort erhält und weiterentwickelt. Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge zählen zu den zentralörtlich bedeutsamen Funktionen, deren Sicherung und Bereitstellung Teil der Grundsätze des LEP ist. Die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizeidienststelle mit Nebengebäuden, Polizeihof und Stellplätzen“ gewährleistet die langfristige Funktionsfähigkeit dieser Einrichtung und entspricht dem landesplanerischen Ziel, öffentliche Infrastruktur am jeweils geeigneten Standort zu erhalten.

Darüber hinaus setzt die Planung die im LEP verankerten Grundsätze einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung um. Das LEP fordert, vorhandene Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen und die Inanspruchnahme zusätzlicher Freiflächen zu vermeiden. Durch die Nutzung des bestehenden Standorts, die geordnete Neuordnung der vorhandenen Fläche und den vollständigen Verzicht auf zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird dieser landesplanerische Grundsatz erfüllt.

Insgesamt steht die Bebauungsplanänderung damit im Einklang mit den Festlegungen des LEP, da sie sowohl die Sicherstellung öffentlicher Daseinsvorsorge als auch die Grundsätze einer nachhaltigen, innenentwicklungsorientierten und flächensparenden Siedlungsentwicklung berücksichtigt.

4.2 Regionalplan Landshut (Region 13)

Der Regionalplan für die Region 13 Landshut konkretisiert die landesplanerischen Vorgaben auf regionaler Ebene und legt die zentralörtliche Struktur sowie die regional bedeutenden Funktionen fest.

Mainburg ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt damit die Aufgabe, die Bevölkerung des Nahbereichs mit den Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge zu versorgen. Zu diesen Einrichtungen zählen auch staatliche Sicherheits- und Verwaltungsfunktionen wie Polizeiinspektionen.

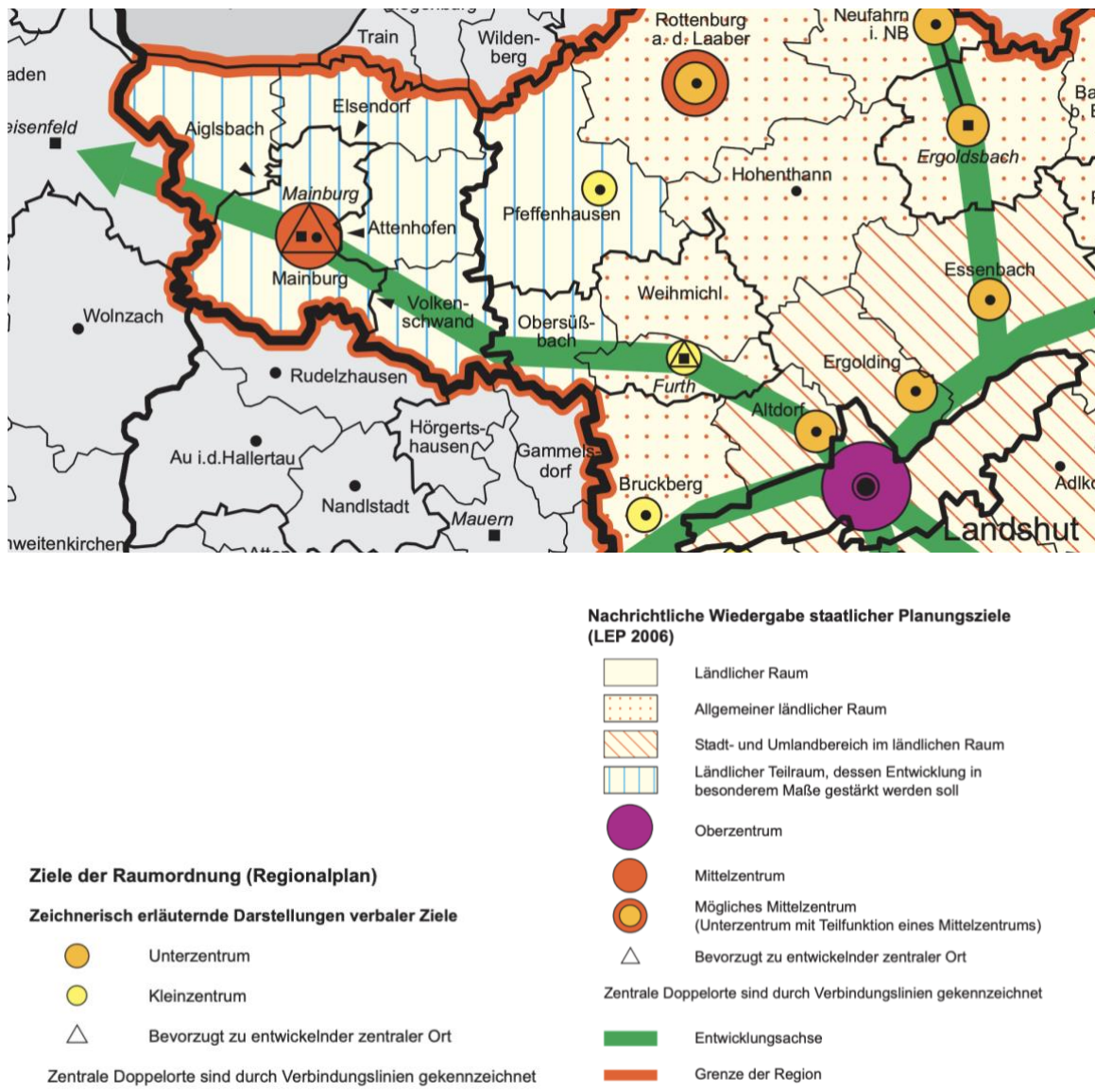


Abbildung 4: Auszug Regionalplan Region Landshut (13), Karte 1 Raumstruktur⁴

Für das Mittelzentrum Mainburg sieht der Regionalplan vor, dass öffentliche Infrastruktureinrichtungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln sind. Dazu gehört insbesondere die Bereitstellung angemessener Standorte für Einrichtungen der inneren Sicherheit. Die beabsichtigte Sicherung und Weiterentwicklung der Polizeiinspektion entspricht diesen regionalplanerischen Vorgaben.

Darüber hinaus verfolgt der Regionalplan das Ziel, Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb bestehender Siedlungsbereiche zu steuern und die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im

⁴ Herausgeber: Regionaler Planungsverband Landshut

Außenbereich zu vermeiden. Der Ersatzneubau der Polizeiinspektion erfolgt innerhalb eines bereits bebauten Grundstücks und nutzt die vorhandene Erschließungsstruktur. Die Planung entspricht damit der regionalplanerischen Zielsetzung einer flächensparenden, innenentwicklungsorientierten Siedlungsentwicklung.

Insgesamt steht die Bebauungsplanänderung im Einklang mit dem Regionalplan der Region 13 Landshut, da sie sowohl die zentralörtliche Funktion Mainburgs als Mittelzentrum stärkt als auch die regionalplanerischen Grundsätze zur Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge und zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erfüllt.

Der Regionalplan trifft hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Aussagen.

4.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mainburg stellt den Bereich des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Diese Darstellung berücksichtigt bereits den heutigen Stand der Parzellierung und ist auf den gesamten Geltungsbereich ausgedehnt. Die vorgesehene Nutzung als Polizeidienststelle entspricht somit ausdrücklich der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsart gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

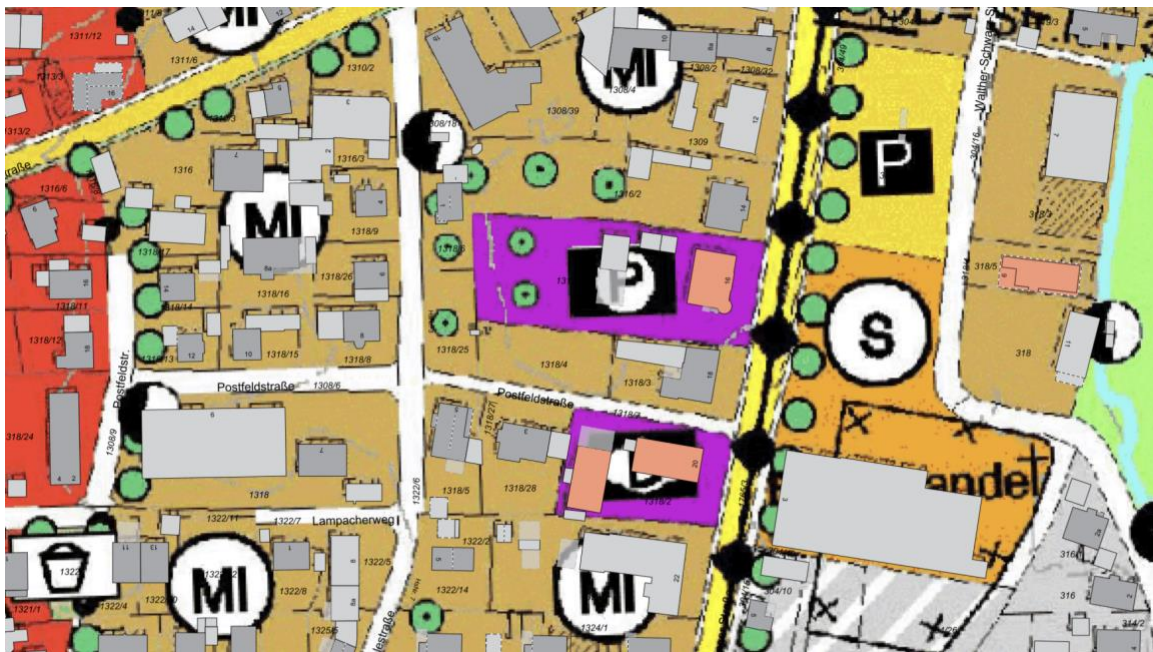


Abbildung 5: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Mainburg, Bereich Polizeiinspektion Freisinger Straße⁵

⁵ Stadt Mainburg, Auszug Bereich Polizeiinspektion: 23.01.2026

Die Bebauungsplanänderung berücksichtigt die Entwicklungsziele der Stadt Mainburg und erweitert die Fläche für Gemeinbedarf auf die gesamte Fläche des Geltungsbereichs. Weitere Änderungen dienen der Anpassung der bestehenden Festsetzungen an die tatsächlichen baulichen und funktionalen Erfordernisse einer modernen Polizeiinspektion. Sie stellt keine Abweichung von der dargestellten Art der Nutzung dar, sondern konkretisiert die bereits im Flächennutzungsplan angelegte Planung für den Gemeinbedarf am Standort Freisinger Straße.

Die Planung entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Mainburg und dient der Sicherung eines bedeutenden öffentlichen Standorts der Daseinsvorsorge.

4.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Ingolstädter Straße Süd“

Aktuell wird der Geltungsbereich über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ingolstädter Straße Süd“ in der Fassung vom 26.05.1961 geregelt. In diesem ist die zum aktuellen Zeitpunkt vorliegende Parzellierung noch nicht abgebildet. Der Geltungsbereich setzt sich in diesem aus vier Flurstücken zusammen. Eines der vier Grundstücke ist im geltenden Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizei“ ausgewiesen. Die Festsetzung der vorderen und hinteren Baugrenzen basieren auf der zum damaligen Zeitpunkt vorliegenden Parzellierung und berücksichtigen daher die aktuell geltende Parzellierung nicht.

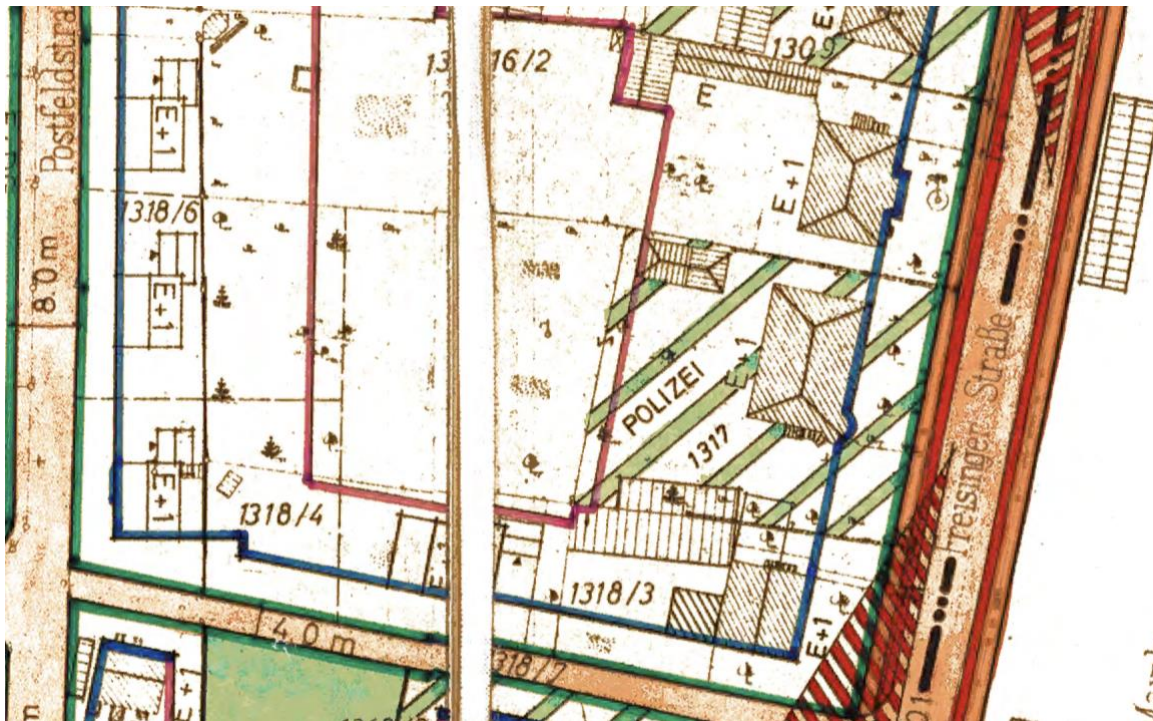


Abbildung 6: Planliche Festsetzung, Ausschnitt Bebauungsplan „Ingolstädter Straße Süd“ i.d.F. vom 26.05.1961 ⁶

⁶ Bebauungsplan „Ingolstädter Straße Süd“ in der Fassung vom 26.05.1961

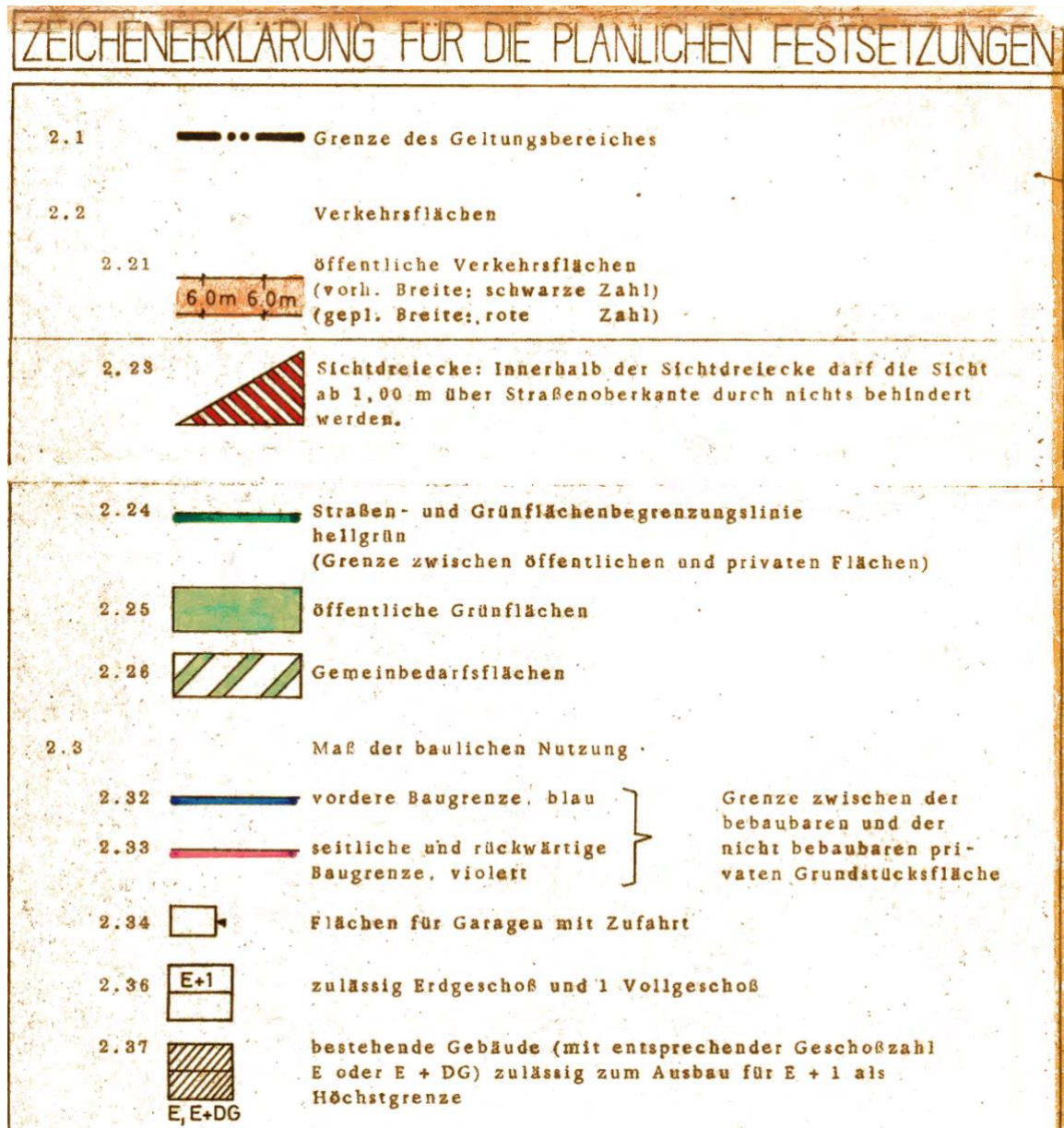


Abbildung 7: Zeichenerklärung, Ausschnitt Bebauungsplan „Ingolstädter Straße Süd“ i.d.F. vom 26.05.1961⁷

Der Bebauungsplan wird durch die Aufstellung im Geltungsbereich teilweise geändert. Folgende Änderungen sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ingolstädter Straße Süd Deckblatt Nr. 7“ für den Geltungsbereich verbunden:

- Festsetzung einer neuen Hinteren Baugrenze
- Maß der baulichen Nutzung (GRZ=0,9, GFZ = 1,2)
- zulässige Abstandsfläche im Teilbereich 1: 0,3H

⁷ Bebauungsplan „Ingolstädter Straße Süd“ i.d.F. vom 26.05.1961

- Gestaltung: Dachformen

Die übrigen Vorgaben, wie z.B. Vordere Baugrenze oder Bauweise wurden in etwa beibehalten.

4.5 Informelle Planungen

Die Stadt Mainburg hat als Rahmen für die zukünftige Entwicklung ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet und mit dem Abschlussbericht vom 25.10.2022 bereitgestellt. Das Untersuchungsgebiet umfasst vorrangig den Kernstadtbereich mit Versorgungsschwerpunkts sowie angrenzende Flächen westlich der Abends, einschließlich Festwiese. Westliche Grenze des Entwicklungsgebiets bildet die Freisinger Straße. Das Plangebiet selbst liegt somit außerhalb des Untersuchungsbetriebes und wird in der Betrachtung nicht behandelt.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Entscheidung der Stadt Mainburg eines Erhalts der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizei“ am Standort Freisinger Straße mit Neubau einer Polizeiinspektion Rechnung getragen werden. Im Geltungsbereich sollen ein Haupt- sowie Nebengebäude, ein Polizeihof, Mitarbeiter- und Besucherstellplätze untergebracht werden.

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen folgende Planungsziele zugrunde:

1. Sicherung und Weiterentwicklung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizeidienststelle mit Nebengebäuden, Polizeihof und Stellplätzen“ am bestehenden innerstädtischen Standort
2. Aufrechterhaltung des Polizeibetriebs während der gesamten Neubauphase am bestehenden Standort
3. Städtebauliche Neuordnung der Baugrenzen und Höhenstaffelung der geplanten Gebäude (Höheres Hauptgebäude im vorderen Teil und niedrige Nebengebäude im rückwärtigen Teil des Grundstücks) zur Einfügung des Neubaus in die gewachsene Struktur der nachbarlichen Bestandsgebäude; Schaffung einer funktional klaren Vorzone, welche die Adressbildung und die Besucherführung stärkt, Flächen mit Pflanzbindung, sowie eine Zufahrt zu den Besucherparkplätzen erhält

4. Kompatibilität und Rücksichtnahme: Positionierung des Hauptgebäudes mit einer Abstandsflächentiefe 0,3 H in Teilbereich 1 dort, wo dies städtebaulich und nachbarschaftlich verträglich ist; Verbesserung von Belichtung und Belüftung im Vergleich zur Bestandssituation
5. Klimaanpassung / Wasser / Grün: Dachbegrünungen, versickerungsfähige Beläge und strukturierte Bepflanzungen (Artenliste/Mindestqualitäten) zur Minderung von Versiegelungsfolgen und Aufwertung der Freiflächen (festgesetzte Flächen mit Pflanzbindung auf dem Grundstück)
6. Rechtssicherheit / Eindeutigkeit: Plantextliche Hinweise zu Fragestellungen des Denkmalschutzes, Grundwasser-/Niederschlagswasser, Artenschutz, Leitungsschutz, Abfallrecht, Verwendung erneuerbarer Energien) zur Vollzugssicherheit in Bau- und Betriebsphase. (siehe „9 Weitere Belange“)
7. Rücksichtnahme auf bestehendes städtebauliches Gefüge und Gewährleistung der Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Erschließung (Zufahrtssituation)

6 Planerisches Konzept

Die Anpassung des Bebauungsplans erfolgt, um die bauliche und funktionale Entwicklung des Grundstücks an die heutigen Gegebenheiten anzupassen. Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1961 berücksichtigt weder die veränderten Grundstücksgrenzen noch die gewachsene heterogene Struktur des Umfelds.

Um den Polizeibetrieb während der Bauphase weiterhin vor Ort sicherzustellen und gleichzeitig einen klaren Vorbereich zur Freisinger Straße zu schaffen, wird der Neubau der Polizeiinspektion im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet. Die Positionierung des Neubaus ermöglicht die Ausbildung eines großzügigen Vorplatzes, der eine klare Adresse bildet, den Übergang vom öffentlichen Straßenraum zu den halböffentlichen und nicht-öffentlichen Bereichen ordnet und die funktionalen Anforderungen an Sicherheit und Erschließung einer Polizeiinspektion erfüllt. Die Straßenkante bleibt in der Gestaltung der Freianlagen in Form einer linearen und großzügigen Baumpflanzung erlebbar, sodass die Raumwirkung trotz des Rückversatzes erhalten bleibt. Durch diese Lösung entsteht ein hochwertiger, verkehrsfreier und halb-öffentlicher Vorbereich, der den Straßenraum aufwertet und die städtebauliche Qualität des Grundstücks stärkt.

Die parallele Stellung des Hauptgebäudes zur Freisinger Straße knüpft an die bestehende Straßenkante an und fügt sich in die gewachsene Bebauung ein. Niedrige Nebengebäude und Stellplätze werden im direkten Anschluss an das Hauptgebäude im hinteren Bereich angeordnet. Die parallele Stellung des Hauptgebäudes zur Freisinger Straße stärkt die Raumbildung und

schaft eine eindeutige Adresse. Der Neubau liegt zurückgesetzt (Teilbereich 1), sodass der Bestandsbetrieb bis zur Inbetriebnahme aufrechterhalten werden kann. Die Vorzonenbildung (Vorbereich, platzartiger Charakter) trennt Publikumsverkehr, halböffentliche Bereiche und Sicherheitszone nachvollziehbar.

Der Neubau mit seinen Nebengebäuden orientiert sich so weit wie möglich an der östlichen Grundstücksgrenze, um den Grünzug im westlichen Bereich weitestgehend zu erhalten. Der großzügig bepflanzte Vorplatz, die geplanten Dachbegrünungen und die versickerungsfähigen Bodenbeläge ergänzen das Grünflächenkonzept.

Die Zufahrten erfolgen wie gewohnt in nahezu unveränderter Position: Hauptzufahrt im Süden, sowie eine reine Notausfahrt für Dienstfahrzeuge im Norden. Die Nutzung dieser Notausfahrt ist beschränkt auf den Anwendungsfall, dass die eigentliche Zufahrt physisch blockiert ist. Die Verkehrsführung auf der Freisinger Straße bleibt daher unberührt. Stellplätze für Besucher*innen werden im Vorfeld, Mitarbeiterstellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet, um den straßenbegleitenden Raum verkehrsarm und aufenthaltsqualitativ zu halten.

Die Höhenstaffelung (Teilbereich 1: drei Vollgeschosse, First/Traufe 15,50/12,00 m; Teilbereich 2: ein Vollgeschoss, First/Traufe 8,00/6,50 m; Teilbereich 3: ein Vollgeschoss, First/Traufe 7,00/4,50 m; Bezugspunkt: Kanaldeckel Freisinger Straße) gewährleistet Lesbarkeit und Maßstäblichkeit in der heterogenen Umgebung. Damit werden Funktionsräume der Polizei angemessen aufgenommen, ohne unverhältnismäßige Wirkung zu erzeugen.

Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 50 m² werden mit Dachbegrünung ausgeführt. Diese sowie versickerungsfähige Beläge reduzieren Hitzepeaks und tragen zur Retention sowie Versickerung von Niederschlagswasser bei. Baumpflanzungen gemäß Artenliste verbessern Mikroklima und Aufenthaltsqualität. Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Die Neuordnung der Baugrenzen ist notwendig, da die bisherigen Festsetzungen aus der Zeit vor der Neuparzellierung stammen und heute eine klare bauliche Zuordnung verhindern. Mit der Anpassung wird eine eindeutige Struktur geschaffen, die den aktuellen Grundstücksverhältnissen entspricht und eine geordnete Weiterentwicklung ermöglicht.

Durch den höheren Raumflächenbedarf der zukunftsfähigen Polizeiinspektion Mainburg werden flächenmäßig größere Gebäude, im Vergleich zum Bestand, benötigt. Der Entwurf zielt auf eine möglichst geringe Grundflächenversiegelung ab und stellt eine Unterbringung aller geforderten Nutzungen des Hauptgebäudes (Teilbereich 1) auf 3 Vollgeschossen (E+II) sicher.

Die geplante Lage des Teilbereich1 grenzt anders als der Bestand nicht an die hohen Gebäudeteile nachbarlicher Bebauung. Belichtung und Belüftung der Nachbarschaft durch die rückversetzte straßenseitige Gebäudekante kann somit uneingeschränkt gewährleistet werden, bedrängende Wirkungen sind nicht zu erwarten.

Die abweichende Tiefe 0,3 H in Teilbereich 1 ist situationsbezogen begründet. Die gewachsene heterogene Nachbarschaft weist historisch entstandene Unterschreitungen der Abstandsflächenregelungen sowie Grenzbauten (z. B. Grenzgarage) auf. Auch weist das Bestandsgebäude der Polizei geringe Abstände zu nachbarschaftlicher Bebauung auf. Eine Reduzierung der Abstandsfläche auf 0,3 H im Bereich des Teilbereichs 1 ist daher in der örtlichen Situation vertretbar und führt verglichen mit der Bestandssituation zu einer erheblichen Verbesserung. Für Teilbereich 2 und 3 gilt eine Abstandsfläche von 0,4 H.

Die geplanten Festsetzungen tragen somit den realen Rahmenbedingungen des Gebiets Rechnung und ermöglichen eine geordnete und städtebaulich angemessene Weiterentwicklung des Grundstücks.

Die Bebauungsplanänderung schafft damit die Grundlage für eine zeitgemäße Nutzung des Grundstücks und eine städtebaulich angemessene Einbindung des Neubaus in das Ortsbild.



Abbildung 8: Lageplan Neubau Polizeiinspektion Mainburg, Vorentwurf⁸

⁸ Krug Grossmann Architekten, Stand 13.01.2025, ohne Maßstab



Abbildung 9: Perspektive Neubau Polizeiinspektion, Vorentwurf⁹

7 Festsetzungen

Festsetzung gem. §9 BauBG und Art. 81 BayBO

Der Bebauungsplan "Ingolstädter Straße Süd", Deckblatt 07 ersetzt in seinem Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

7.1 Art der baulichen Nutzung (Zweckbestimmung)

Die Nutzung im Geltungsbereich wird als eine Fläche für Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Polizeidienststelle mit Nebengebäuden, Polizeihof und Stellplätzen

Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizeidienststelle mit Nebengebäuden, Polizeihof und Stellplätzen“ sichert den vorhandenen und fortbestehenden öffentlichen Bedarf am Standort rechtsverbindlich ab. Die Polizeiinspektion ist aufgrund ihrer Aufgabenstellung auf eine zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgefüges, gute Erreichbarkeit sowie eine kurze Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz angewiesen. Die

⁹ Krug Grossmann Architekten, Stand 13.01.2026

Nutzung wird daher am bestehenden Standort fortgeführt und im Rahmen eines Ersatzneubaus an die heutigen funktionalen und betrieblichen Anforderungen angepasst.

Die Festsetzung gewährleistet eine eindeutige bauplanungsrechtliche Zuordnung, verhindert zukünftige Nutzungskonflikte und schafft Planungs- und Investitionssicherheit für die benötigten Funktionsflächen (Dienstbetrieb, Anlieferung, Stellplätze, Sicherheitsbereiche). Da die Nutzung bereits seit vielen Jahren am Standort vorhanden ist und in das bestehende Umfeld integriert ist, bestehen keine Unverträglichkeiten mit angrenzenden Nutzungen. Die Planung dient somit der geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung und der Sicherstellung der öffentlichen Daseinsvorsorge.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Höhen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse, der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), der Bauweise zulässige Gebäudehöhen und den Baugrenzen bestimmt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird auf drei Vollgeschosse (E+2) festgesetzt. Das Hauptgebäude in Teilbereich 1 ist als dreigeschossiger Baukörper geplant. Nebengebäude in Teilbereich 2 und 3 sind als eingeschossige Baukörper geplant.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 (nach §19 BauNVO) sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 (nach §20 BauNVO) für das Plangebiet festgesetzt.

Wie im bestehenden Bebauungsplan wird die Bauweise weiterhin als offen festgesetzt.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden in den Teilbereichen 1-3 unterschiedlich festgesetzt. Im Teilbereich 1 wird das Hauptgebäude als dreigeschossiger Baukörper Parallel zur Straßenkante orientiert. In Teilbereich 2 und 3 befinden sich die Nebengebäude (Garagen und Technikbereiche). Die Teilbereiche sind in Trauf- und Firsthöhe gestaffelt. Höhenangaben werden in der Festsetzung auf den Bezugspunkt: Kanaldecke Freisinger Straße (planlich erfasst) angegeben:

- Teilbereich 1: First 15,5 m | Traufe 12,0 m
- Teilbereich 2: First 8,0 m | Traufe 6,5 m
- Teilbereich 3: First 7,0 m | Traufe 4,5 m

Dem Bestands Bebauungsplan liegt eine nicht mehr zutreffende Parzellierung des Geltungsbereichs zu Grunde. Zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplans von 1961 bestand der heutige Geltungsbereich des Plangebiets aus vier Parzellen. Es sind jeweils eine vordere (blaue Linie) sowie eine hintere (rote Linie) Baugrenze festgesetzt.

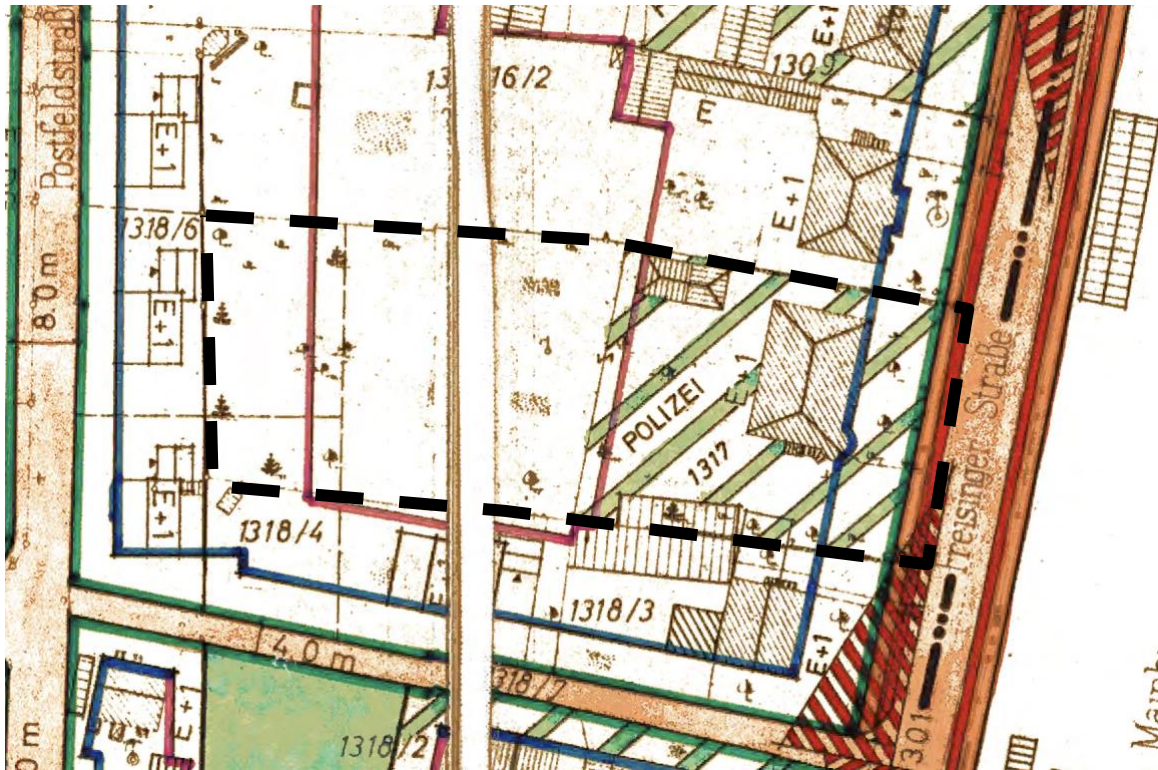


Abbildung 10: Parzellierung zum Zeitpunkt der Festsetzung der Baugrenzen von 1961¹⁰

In der aktuellen Parzellierung umfasst der Geltungsbereich ein zusammengehöriges Flurstück. Die Baugrenzen werden daher neu gefasst und an die aktuelle Parzellierung des Flurstücks angepasst.

¹⁰ Ausschnitt Bebauungsplan „Ingolstädter Straße Süd“ i.d.F vom 26.05.1961, (Markierung Geltungsbereich ergänzt)



Abbildung 11: Festsetzung neuer Baugrenzen im Geltungsbereich im Kontext der fortbestehenden Baugrenzen der Nachbargrundstücke¹¹

Die vordere Baugrenze (1) bleibt unverändert bestehen. Die hintere Baugrenze (2) wird in westlicher Richtung bis hinter das geplante Nebengebäude verschoben und bildet die neue hintere Baugrenze (3). Die Verschiebung ist auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt. Die zweite hintere Baugrenze (4) entfällt. Baugrenzen außerhalb des Geltungsbereichs bleiben von dieser Anpassung unberührt.

7.3 Gestaltung (Dächer, Einfriedungen, Gelände)

Dächer können sowohl als geneigte Dächer mit einer Neigung bis 40° sowie auch als Flachdächer ausgeführt werden. Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 50 m² sind mindestens mit extensiver Begrünung herzustellen. Hierdurch wird ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, der Biodiversität sowie der Retention von Niederschlagswasser geleistet.

In der aktuellen Planung ist für das Hauptgebäude ein geneigtes Dach (Satteldach) und für das Nebengebäude ein Flachdach mit Dachbegrünung vorgesehen.

¹¹ Krug Grossmann Architekten, 22.01.2026

Einfriedungen können als Holzlatten-/Hainichl-Zaun, hinterpflanzter Metallzaun oder Mauer ausgeführt werden. Unter Einfriedungen sind Elemente auf oder direkt an der Grundstücksgrenze behandelt. Einfriedungen werden mit einer maximalen Höhe von 1,50m festgesetzt. Abweichend hiervon dürfen Einfriedungen innerhalb der Teilbereiche 1-3 eine max. Höhe von 2,6m aufweisen. Hiermit wird den sicherheitstechnischen Anforderungen der Polizei zur Umfassung des Polizeihofes entsprochen.

Stützmauern, z.B. bei Gefällesituationen zu angrenzenden Grundstücken sind bis zu einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,00m zulässig. Zusätzlich ist auf diesen eine Absturzsicherung bis 1,50m zulässig.

7.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO sind einzuhalten. Abweichend hierzu ist im Teilbereich 1 eine Abstandsfläche von 0,3H einzuhalten jeweils aber mindestens 3m.

- Abstandsflächen Teilbereich 1:
Vor den Außenwänden des Gebäudes ist eine Abstandfläche von 0,3H einzuhalten.
- Abstandsflächen Teilbereich 2:
Vor den Außenwänden des Gebäudes ist eine Abstandfläche von 0,4H einzuhalten.
- Abstandsfläche Teilbereich 3:
Vor den Außenwänden des Gebäudes ist eine Abstandfläche von 0,4H einzuhalten.

Die abweichende Abstandsflächentiefe 0,3 H in Teilbereich 1 ist situationsbezogen begründet. Die gewachsene heterogene Nachbarschaft weist historisch entstandene Unterschreitungen der Abstandsflächenregelungen sowie Grenzbauten (z. B. Grenzgarage) auf. Auch weist das Bestandsgebäude der Polizei geringe Abstände zu nachbarschaftlicher Bebauung auf. Die geplante Lage des Teilbereichs 1 grenzt anders als der Bestand nicht an die hohen Gebäudeteile nachbarlicher Bebauung. Belichtung und Belüftung der Nachbarschaft durch die rückversetzte straßenseitige Gebäudekante kann somit uneingeschränkt gewährleistet werden, bedrängende Wirkungen sind nicht zu erwarten. Eine Reduzierung der Abstandsfläche auf 0,3 H im Teilbereich 1 ist daher in der örtlichen Situation vertretbar und führt verglichen mit der Bestandssituation zu einer erheblichen Verbesserung. Für Teilbereich 2 und Teilbereich 3 gilt eine Abstandsfläche von 0,4 H.

7.5 Zufahrten und Stellplätze

Zufahrten

Die Erschließung erfolgt über die festgesetzte Hauptzufahrt im Süden. Die nördliche Zufahrt ist eine reine Notausfahrt für Dienstfahrzeuge. Die Nutzung dieser erfolgt nur im Notfall, wenn die Hauptzufahrt physisch blockiert ist. Ggf. notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der sicheren Nutzung der Notausfahrt werden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich in den überbaubaren Flächen, sowie in Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplatz anzuordnen. Vor dem Gebäude finden sich die Stellplätze für Besucher, getrennt von Mitarbeiter Stellplätzen (rückwärtig). Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und Flächen für Nebenanlagen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.).

Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg. Hinweis: Aktuell geplant sind 22 Stellplätze für Mitarbeiter sowie vier Stellplätze für Besucher (einer davon barrierefrei).

Die Gewohnte Straßenführung bleibt erhalten. Es ist kein Eingriff in die Verkehrssituation der Freisinger Straße erforderlich. Die Lage von Zufahrten und Stellplätzen unterstützt die Gliederung in Öffentlichen Bereich und Halb-Öffentlichen Bereich.

7.6 Grünordnung

Die Grünordnung zielt darauf ab, das Gebiet bestmöglich in die bestehenden Strukturen einzubinden, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, die ökologische Qualität zu steigern und dadurch den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren. Gleichzeitig tragen die Festsetzungen, insbesondere Pflanzgebote und Regelungen zu versickerungsfähigen Belägen, der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Rechnung und verbessern das Mikroklima. Die Maßnahmen dienen der Klimaanpassung, Wasserrückhaltung und gestalterischen Aufwertung.

Die Planung sieht Neupflanzungen vor. Um eine durchgehende Durchgrünung zu erreichen, die das Ortsbild aufwertet, ist das Pflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB zwingend vorgeschrieben. Es sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Auch bei der Pflanzung von Sträuchern und Hecken ist die in den Hinweisen zur Grünordnung angegebene Artenliste zu berücksichtigen. Die Festsetzung zur Baumanzahl im Geltungsbereich sichert die dauerhafte, harmonische Einbindung der Baukörper.

Die herzustellende Bepflanzung ist regelmäßig zu pflegen und zu erhalten; bei Verlust sind die Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen.

Die Versorgungs- und Erschließungstrassen sind so zu planen, dass ein Mindestabstand von 2,5 m zu den geplanten Bäumen eingehalten wird. Kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, sind im Einvernehmen mit den zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades, zum Schutz des Bodens und zur Erhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind Stellplätze sowie der Rangierbereich an den westlichen Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke). Erschließungsflächen sind als Asphalt-, Pflasterflächen, Schotterrasen oder wassergebundene Decke zulässig, um die notwendige Zugänglichkeit und Befahrbarkeit sicherzustellen. Flächen mit Pflanzenbindung sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden; eine Befestigung ist nur für Zugänge, Aufenthaltsbereiche oder Einfriedungen zulässig.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Gestaltung der Flächen mit Pflanzenbindung, die Pflanzmaßnahmen sowie die Befestigungen und Beläge darstellt und die freiraumgestalterische sowie ökologische Qualität des Grundstücks dokumentiert.



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

●●●●● Grenze des Geltungsbereich

Fläche für Gemeinbedarf

Teilbereich 1 - FH 15,5m und TH 12,0m

Teilbereich 2 - FH 8,0m und TH 6,5m

Teilbereich 3 - FH 7,0m und TH 4,5m

—●—●—●— Abgrenzung der Teilbereiche

Flächen mit Pflanzbindung

Einzelgehölze (Bäume - Standort nicht bindend)

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

E+2 Erdgeschoss und 2 Vollgeschosse

Ein- und Ausfahrt

Notausfahrt

Eingang Gebäude

ST Stellplätze

Sichtfelder auf bevorrechtigte Fahrzeuge

Planliche Hinweise:

Baubestand

Geplante Bebauung

1317 Flurnummer

Kanaldeckel Freisingerstraße

Nebenanlagen (Stellplätze)

Vorbereich, platzartiger Charakter

Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Gehweg) außerhalb des Geltungsbereiches

Abbildung 12: Planliche Festsetzungen, Auszug Bebauungsplan "Ingolstädter Straße Süd, Deckblatt Nr. 7"¹²

¹² Krug Grossmann Architekten, Stand 27.01.2026

8 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von nicht bebauten Grundstücksflächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen beeinträchtigt. Durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Primär Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten. Über Elemente wie z.B. die Gestaltung von Teildachflächen als Gründächer, Baumpflanzungen, teilversiegelte Gestaltung von Zufahrten und Anlegen von Flächen mit Planzbindung an der westlichen Grundstücksgrenze, vor dem Gebäude sowie im Polizeihof wird ein Beitrag zu Umwelt-, Natur und Artenschutz geleistet.

Im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kelheim kann auf die Durchführung einer Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

8.1 Umweltschutz

Schutzgut Klima und Luft

Die geplante Bebauung beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen über die bereits bestehenden Beeinträchtigungen hinaus. Die geplante Lage des Teilbereich 1 grenzt anders als der Bestand nicht an die hohen Gebäudeteile nachbarlicher Bebauung. Belichtung und Belüftung der Nachbarschaft durch die rückversetzte straßenseitige Gebäudekante kann somit uneingeschränkt gewährleistet werden. Das Plangebiet hat kein Belüftungsdefizit. Die Maßnahme hat keinen nennenswerten Einfluss auf Klima und Luft.

Schutzgut Boden und Fläche

Es liegt kein seltener Bodentyp vor. Vorbelastungen sind nicht bekannt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Westen des Plangebiets sowie im Vorbereich des Hauptgebäudes begrünte Flächen geschaffen. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Flachdächer über einer Größe von 50 m² werden mit Dachbegrünung ausgeführt und leisten einen Beitrag zu Biodiversität, Verbesserung des Mikroklimas sowie Retention.

Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden von der

Planung nicht berührt. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer und wassersensible Bereiche vorhanden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vor. Im Rahmen der Maßnahme sind Baum- und Gehölzfällungen erforderlich. Das Lebensraumpotenzial wurde vor Ort bewertet, es wurde jedoch kein großflächig bedeutsamer Lebensraum festgestellt.

Der durch die Fällungen entstehende Verlust wird durch die geplanten Neupflanzungen und Maßnahmen zur Grünordnung weitgehend kompensiert.

Im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kelheim kann auf die Durchführung einer Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

8.2 Artenschutz

Im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kelheim kann auf die Durchführung einer Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen: Gehölzfällungen dürfen lediglich zwischen 1.10. und 28.02., außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September), durchgeführt werden.
- Vogel- und Insektenschutz: Bei Verwendung großflächiger Verglasungen, zur Minimierung der Fernwirkung von Beleuchtungsanlagen und zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu beachten.

9 Weitere Belange

9.1 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und Fundorte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

9.2 Nachbarschaft/ Grenzabstände

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzend benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50m für Gehölze niedriger als 2,00m Wuchshöhe
- 2,00m für Gehölze höher als 2,00m Wuchshöhe

9.3 Grundwasserschutz

Sofern das Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach §49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vom gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

9.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu

beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen. Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorräte zur Wiederverwendung von Niederschlagswasser bilden auch die Anlage von Regenwasserzisternen. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf Nachbargrundstücke abfließen.

9.5 Führung und Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50m ausreichend.

9.6 Abfallrecht

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzungen. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen.

9.7 Regenerative Energienutzung

Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden.

In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und Zuverlässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkende Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

10 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die bisherige Nutzung bereits verkehrlich erschlossen sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. An der Grundsätzlichen Erschließungs- und Anbindungssituation wird nichts verändert.

10.1 Verkehr / Erschließung / Stellplätze

Die Erschließung erfolgt über die festgesetzte Zufahrt: Hauptzufahrt im Süden. Die nördliche Zufahrt ist eine reine Notausfahrt für Dienstfahrzeuge. Die Nutzung dieser erfolgt nur im Notfall, wenn die Hauptzufahrt physisch blockiert ist. Ggf. notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der sicheren Nutzung der Notausfahrt werden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Der Vorbereich (platzartig) gliedert öffentliche, halböffentliche und Sicherheitsbereiche. Die Fußgängerführung ist durch den öffentlichen Gehweg an der Freisinger Straße gesichert. Vor dem Gebäude finden sich die Stellplätze für Besucher*innen, getrennt von Mitarbeiter*innen Stellplätzen (rückwärtig). Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Die Anzahl richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg. Aktuell sind 22 Mitarbeiter*innen Stellplätze sowie 4 Besucher*innen Stellplätze (1 davon barrierefrei) geplant.

10.2 Wasserversorgung / Löschwasser

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz. Löschwasseranforderungen werden im Rahmen der Objektplanung mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

10.3 Entwässerung/ Niederschlagswasserbeseitigung

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen. Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwendung von Niederschlagswasser bilden auch die Anlage von Regenwasserzisternen. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf Nachbargrundstücke abfließen.

11 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ein einzelnes Flurstück (Flur Nr. 1317, Gemarkung Mainburg) mit einer Gesamtgröße von rund 3.279 Quadratmetern. Das gesamte Grundstück wird als Fläche für den f mit der Zweckbestimmung „Polizeidienststelle mit Nebengebäuden, Polizeihof und Stellplätzen“ festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt keine weitere Unterteilung in unterschiedliche Nutzungsarten, da sämtliche Teilflächen – einschließlich der Teilbereiche 1-3, Nebenanlagen (Stellplätze und der Flächen mit Planzbindung – unmittelbar der Nutzung als Polizeiinspektion dienen. Die planungsrechtliche Zuordnung ist damit eindeutig und vollständig auf eine einheitliche Nutzungsart ausgerichtet.

12 Geplante Umsetzung und Resümee

12.1 Bauabschnitte / Ablauf

Die Realisierung des Neubaus der Polizeiinspektion ist in Bauabschnitten geplant:

- Bauabschnitt 1: Abbruch Bestandsnebengebäude
- Bauabschnitt 2: Neubau der Polizeiinspektion rückwärtig zum Bestandshauptgebäude (Teilbereiche 1-3) bei angrenzend laufendem Betrieb.
- Bauabschnitt 3: Abbruch des Bestandshauptgebäudes, Herstellung der Freiflächen im Vorplatzbereich

12.2 Städtebauliche Verträglichkeit/ Baurechtliche Voraussetzung

Die Planung sichert den öffentlichen Bedarf am standorttreuen Ort, verbessert Funktionsabläufe (Adressbildung, Zugänge, Stellplätze) und ordnet Baukörper, Höhen und Abstände kompakt und verträglich. Belichtungs- und Belüftungssituation in Bezug auf nachbarschaftliche Bebauung werden verbessert. Klima- und Umweltaspekten wird durch Dachbegrünungen, versickerungsfähigen Belägen und Pflanzungen Rechnung getragen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den bestandsgerechten, funktionalen und zukunftsfähigen Neubau der Polizeiinspektion Mainburg zu realisieren. Die Planung entspricht den Entwicklungszielen im Flächennutzungsplan, fördert die geordnete städtebauliche Entwicklung und gewährleistet die dauerhafte Sicherung eines wichtigen öffentlichen Standortes.