

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

LOHE

STADT

MAINBURG

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Mainburg
Marktplatz 1-4
84048 Mainburg

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

K o m P l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 11.08.2026 – Entwurf

Projekt Nr.: 26-1781_BBp



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
3.1	Veranlassung	7
3.2	Bestand	8
3.3	Entwicklung	8
4	RAHMENBEDINGUNGEN	9
4.1	Rechtsverhältnisse	9
4.2	Umweltprüfung	9
4.3	Planungsvorgaben	10
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm	10
4.3.2	Regionalplan	11
4.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	12
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	12
4.3.5	Biotopkartierung	12
4.3.6	Artenschutzkartierung	12
4.3.7	Schutzgebiete	12
4.3.8	Sonstige Planungsvorgaben	12
4.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz	12
5	BESTANDSERFASSUNG	13
5.1	Naturräumliche Lage	13
5.2	Vegetation	13
5.2.1	Potentielle natürliche Vegetation	13
5.2.2	Reale Vegetation	13
5.3	Biotopausstattung	13
5.4	Gelände- und Untergrundverhältnisse	13
5.4.1	Topographie	13
5.4.2	Geogefahren	13
5.4.3	Boden	13
5.4.4	Altlasten	14
5.5	Wasserhaushalt	14
5.5.1	Grundwasser	14
5.5.2	Oberflächengewässer	14
5.5.3	Hochwasser	14
5.6	Klima und Luft	15
5.7	Landschaftsbild und Erholungseignung	15
5.8	Denkmalschutz	15
5.8.1	Bodendenkmäler	15
5.8.2	Baudenkmäler	15
6	KLIMASCHUTZ	16

A) BEBAUUNGSPLAN

7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	17
8	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN	20
8.1	Nutzungskonzept	20
8.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	21
8.3	Örtliche Bauvorschriften	21
8.4	Verkehrsflächen	22
8.5	Grünflächen	22
9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	23
9.1	Verkehr	23
9.1.1	Bahnanlagen	23
9.1.2	Straßenverkehr	23
9.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	23
9.1.4	Geh- und Radwege	23
9.2	Abfallentsorgung	23
9.3	Wasserwirtschaft	23
9.3.1	Wasserversorgung	23
9.3.2	Abwasserbeseitigung	23
9.4	Energieversorgung	24

	SEITE
9.5 Telekommunikation	25
10 BRANDSCHUTZ	26
11 IMMISSIONSSCHUTZ.....	27
11.1 Verkehrsimmissionen	28
11.2 Gewerbliche Immissionen.....	28
11.3 Landwirtschaftliche Immissionen.....	29
11.4 Sport- und Freizeitimmissionen.....	29
12 FLÄCHENBILANZ	30
13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	30

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	31
15 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	31
15.1 Verkehrsflächen	31
15.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	31
15.3 Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen	32
15.3.1 Öffentliche Grünflächen	32
15.3.2 Pflanzgebote	32
15.3.3 Artenschutzmaßnahmen	32
16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	33
16.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	33
16.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität.....	33
16.1.2 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter	35
16.1.3 Ermittlung der Eingriffsschwere.....	35
16.1.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors	35
16.2 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen	36
16.3 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....	37

VERWENDETE UNTERLAGEN

17 QUELLEN.....	38
-----------------	----

ANLAGEN

Schalltechnische Untersuchung, Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand: August 2026

Verkehrsgutachten für das Neubaugebiet Lohe in Mainburg, Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen (SVK), Aachen / München, Stand 03.06.2026

EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Mainburg liegt innerhalb der Region 13 – Landshut im allgemeinen ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung weiter gestärkt werden soll. Gleichzeitig übernimmt die Stadt Mainburg als Mittelzentrum die Versorgung dieses ländlichen Raumes.

Innerhalb des Landkreises Kelheim liegt Mainburg an der südlichen Kreisgrenze. Im Norden und Osten schließen unmittelbar an das Stadtgebiet die Gemeinden Aiglshausen, Elsendorf, Attenhofen und Volkenschwand an, die gleichzeitig die Verwaltungsgemeinschaft Mainburg mit Sitz in Mainburg bilden.

Südlich und westlich grenzen die Landkreise Freising und Pfaffenhofen a. d. Ilm mit den Gemeinden Rudelzhausen, Wolnzach und Geisenfeld im Süden und Westen direkt an das Stadtgebiet an.

Die Stadt Mainburg ist weiterhin über die Bundesstraße B 301, sowie die nahegelegene Bundesautobahn A 93 Holledau – Regensburg mit eigener Anschlussstelle, verkehrlich günstig an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Der vorliegende Bereich befindet sich im Norden der Stadt Mainburg, westlich der Bundesstraße B 301.

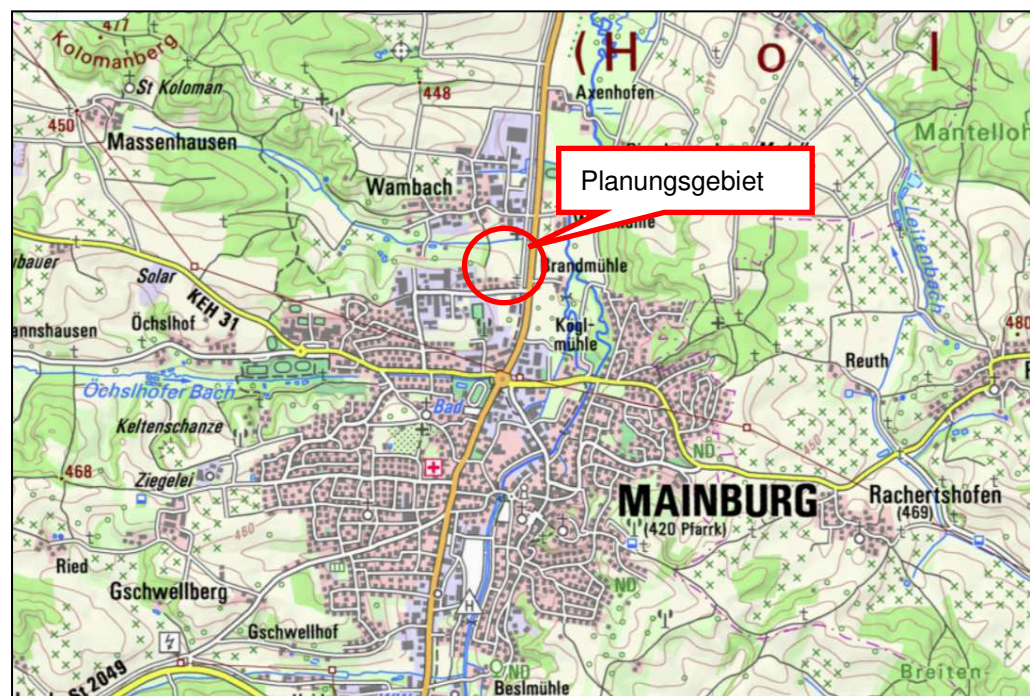


Abbildung: Räumliche Lage des Planungsgebietes. Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de; verändert KomPlan..

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich für das Mischgebiet (MI) umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 870 und 871/3 der Gemarkung Lindkirchen und 769/5 der Gemarkung Mainburg. Der Standort liegt westlich der Bundesstraße B 301 zwischen Mainburg und dem Ortsteil Warnbach. Das Plangebiet selbst und das nähere Umfeld zählen überwiegend zum Außenbereich nach § 35 BauGB. Nördlich grenzt Grünland und der Wambacher Bach an. Im Osten verläuft die Bundesstraße 301. Im Süden grenzt die Paul- Münster- Straße an. Westlich befindet sich eine weitere Grünlandfläche.

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 32.073 m².

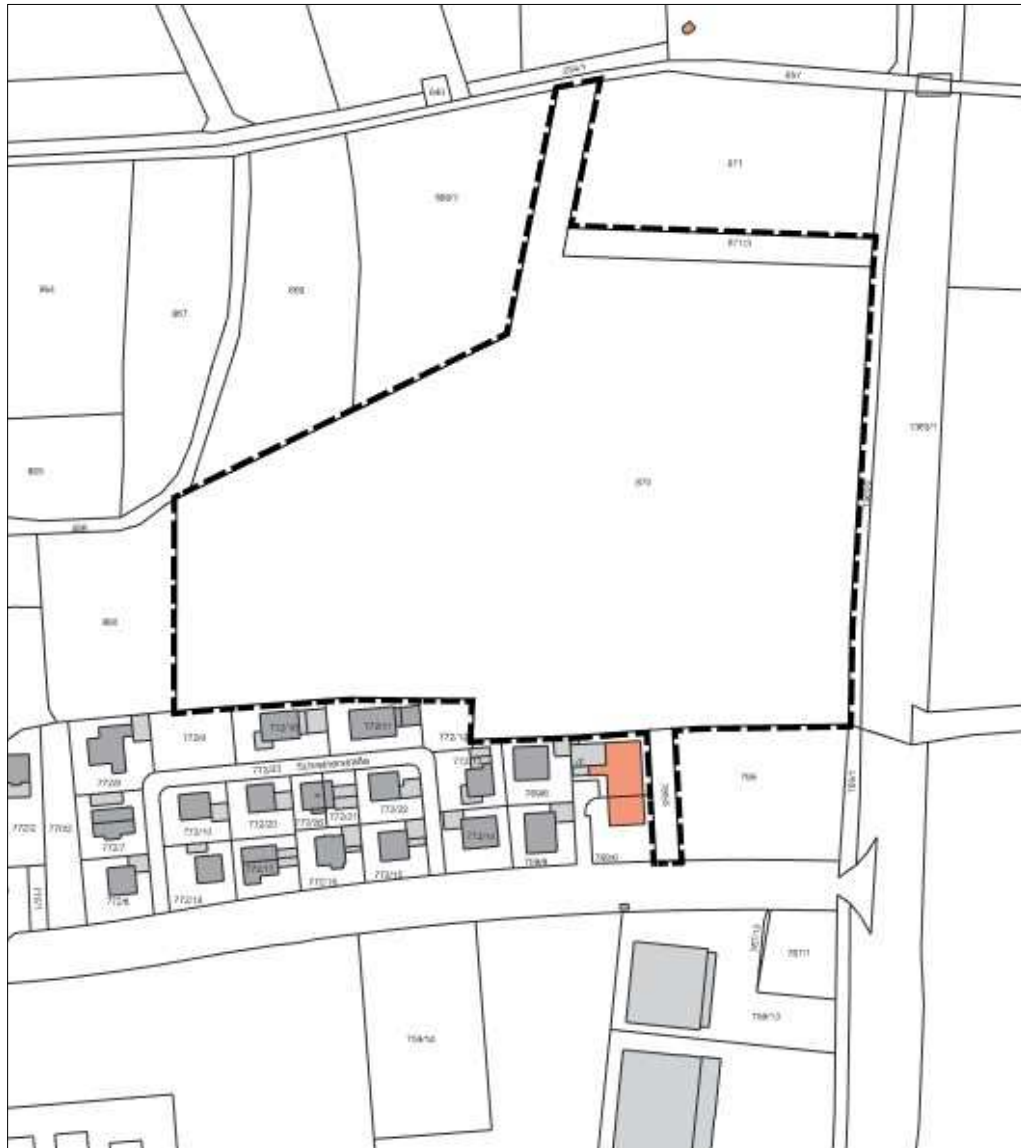


Abbildung: Abgrenzung des Geltungsbereiches. Bayerische Vermessungsverwaltung –
www.geodaten.bayern.de; verändert KomPlan.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Innerhalb des Stadtgebietes ist eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen. Über das von der Stadt geführte Online-Portal, über das sich Bauinteressenten für unterschiedliche Wohnformen eintragen können, kann dies entsprechend belegt werden.

Die Stadt Mainburg hat in den vergangenen Jahren stets auf die tatsächlichen Entwicklungen des Marktes reagiert und dem Bedarf entsprechende Flächenausweisungen getroffen. 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.

Mit Schreiben vom 04.08.2022 bzw. 27.10.2022 wurden die vorhandenen Baugrundstücke im Stadtgebiet Mainburg abgefragt (Potentiale der Innenentwicklung). Dieses geschah zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, um vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Substanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden (LEP B VI 1. 1 Z).

Bei der damaligen Abfrage hat sich ergeben, dass nicht ausreichend Baugrundstücke im Stadtgebiet zur Verfügung stehen. Die Stadt Mainburg verfügt auch über eine fundierte Baulückenerfassung, die ständig aktualisiert wird.

Von der Stadt Mainburg wird die Abfrage über die vorhandenen Baugrundstücke im Stadtgebiet (Potentiale der Innenentwicklung) im Jahr 2026 wieder aktualisiert. Mit einem Ergebnis kann gegen Ende des Jahres 2026 gerechnet werden.

Neben der Bereitstellung von Wohnraum soll zudem nicht störendes Gewerbe integriert werden. Dadurch soll auch dem dringenden Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Mainburg Rechnung getragen und ortsansässigen Firmen eine Möglichkeit zur Weiterentwicklung geboten werden. Dieses dient u. a. der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

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 Gewerbeplannungen 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.

3.2 Bestand

Der vorliegende Planungsbereich stellt sich überwiegend als Acker dar, kleinflächig sind auch Intensivgrünland, Grünlandbrache und Gehölzbestände, die fast vollständig erhalten werden, vorhanden.



Blick vom vorhandenen Spielplatz nach Nordwesten



Blick vom vorhandenen Spielplatz nach Osten, Hecken entlang der B301 im Hintergrund



Blick vom westlichen Rand des Geltungsbereiches nach Nordosten, Gehölzbestand im Norden des Planungsgebietes am linken Bildrand (bleibt erhalten)



Standpunkt am östlichen Rand des Planungsgebietes mit Blick nach Südwesten, vorhandene Bebauung am linken Bildrand

Quelle: Aufnahmen April 2026, KomPlan.

3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme werden an den Bedarf angepasste Flächen für ein Mischgebiet in Randlage des bestehenden Siedlungskörpers der Stadt Mainburg geschaffen. Die Gebietskategorie schließt hierbei an die vorhandene an der Paul-Münsterer-Straße an, über die auch die Erschließung erfolgt. Die geplante Siedlungsentwicklung stellt den endgültigen Ortsrand dar.

Entsprechend des Gebietscharakters werden die für ein Mischgebiet zulässigen Nutzungen ermöglicht. Ausgeschlossen sind aus städtebaulichen Gründen lediglich Anlagen für kirchliche Einrichtungen, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art.

Angesichts der einzuhaltenden Anforderungen an den Lärmschutz wird eine entsprechende Nutzungsverteilung innerhalb des Planungsgebietes getroffen.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Baurechtliche Situation:

Der Geltungsbereich liegt im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden.

Zum anstehenden Entwurfsverfahren erfolgt gegenüber dem Vorentwurf eine Änderung der Gebietskategorie von einem Urbanen Gebiet (MU) zu einem Mischgebiet (MI) aufgrund rechtlicher Bedenken im Hinblick auf die Nutzungszuordnung. Das bisherige MU 4 wird aus dem Planungsgebiet herausgelöst und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) 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 Planung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in dem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Lohe“ und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Lohe“ verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle LEP ordnet das Stadtgebiet von Mainburg nach den Zielen der Raumordnung dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Die Stadt Mainburg wird dabei als Mittelzentrum ausgewiesen.

Der Stadt Mainburg ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

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.

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Eine innere Durchgrünung und äußere Eingrünung ist geplant. Die festgesetzten Wandhöhen ermöglichen flächensparendes Bauen. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 15 und des *städtebaulichen Konzeptes* unter Ziffer 8 der Begründung wird hierzu im Detail verwiesen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

Es sind keine ausreichenden innerörtlichen Potentiale für Wohn- und Gewerbebauflächen entsprechend dem Bedarf in der Stadt Mainburg vorhanden. Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 der Begründung hingewiesen.

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.

Es handelt sich um einen angebundenen Standort, da sich im Süden und Westen weitere Siedlungsflächen anschließen.

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.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die betroffenen Flächen werden aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3.2 Regionalplan

Die Stadt Mainburg liegt im äußersten Nordwesten der Region 13 – Landshut, an der Entwicklungsachse Landshut – Ingolstadt, die überregionale Bedeutung hat.

Als Mittelzentrum obliegen ihr zentral-örtliche Aufgaben im Bereich der Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen in einem ländlich geprägten Teilraum. Aufgrund der relativ großen Entfernung zu den nächstgelegenen Zentralen Orten Pfaffenhofen a. d. Ilm (ca. 30 km) und Landshut (ca. 35 km) soll es bevorzugt entwickelt werden, insbesondere durch Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes im verarbeitenden Gewerbe, Ausbau des Dienstleistungsbereiches sowie Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel zur Verbesserung der Standortvoraussetzungen.

Zwischen Mainburg und dem nördlich anschließenden Wambach ist Trenngrün ausgewiesen. Diesem Ziel trägt die vorliegende Planung Rechnung, da eine Grünstäur im Norden eingehalten wird. Das Trenngrün wird durch die Planung somit nicht berührt.

Weitere Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan weder hinsichtlich Siedlung und Versorgung noch hinsichtlich Landschaft und Erholung vor.

4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Stadt Mainburg besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan. Der Planungsbereich ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan entwickelt.



Flächennutzungsplan – Bestand

Landschaftsplan – Bestand

Quelle Stadt Mainburg; verändert KomPlan, 2026; Darstellung nicht maßstäblich.

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) bis auf das Naturraumziel 273-062-A *Donau-Isar-Hügelland* keine weiteren Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern getroffen.

4.3.5 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland (www.lfu.bayern.de) befinden sich innerhalb des Planungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im näheren Umfeld sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

4.3.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkbereich des Vorhabens

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Die Bebauung und Gehölzbestände im Umfeld der geplanten Ausweisung bewirken jedoch eine vertikale Kulissenwirkung. Bodenbrütende Vogelarten wahren einen Mindestabstand von 100 m zu vertikalen Strukturen. Diese Distanz wird innerhalb des Planungsgebietes unterschritten. Altbäume mit Höhlen oder Stammanrissen sind nicht vorhanden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt kleinflächig ein Eingriff in vorhandene Gehölzbestände (Rodung einer Weide mittleren Alters). Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen jegliche Gehölzarbeiten generell nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG), so dass es zu keiner Schädigung, Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und/ oder Eiern kommt.

Fazit

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass (unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, da der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen nach bisherigem Kenntnisstand erhalten bleibt.

5 BESTANDSERFASSUNG

5.1 Naturräumliche Lage

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit *D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* nach *Ssymank* und hier wiederum in der Untereinheit *062-A Donau-Isar-Hügelland* nach dem ABSP.

5.2 Vegetation

5.2.1 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, entwickelte sich ein *Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald*; örtlich mit *Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald* im Übergang zu *Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald*.

5.2.2 Reale Vegetation

Der vorliegende Planungsbereich ist noch unbebaut und stellt sich überwiegend als Acker dar. Kleinflächig sind auch Intensivgrünland, Grünlandbrache und Gehölzbestände, die fast vollständig erhalten werden, vorhanden.

5.3 Biotopausstattung

Wie unter der vorstehenden Ziffer *6.2.2 Reale Vegetation* beschrieben, dominiert im Gebiet selbst die ackerbauliche Nutzung. Gehölzstrukturen, Grünlandbrache und Intensivgrünland sind nur kleinflächig vorhanden.

Im Eingriffsbereich liegt somit ein anthropogen veränderter, strukturarmer Standort ohne bedeutende Artenvorkommen vor; Lebensräume von regionaler oder überregionaler Bedeutung bestehen nicht. Hinsichtlich der Behandlung des Eingriffs im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird auf die Ziffer *17 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* der Begründung verwiesen.

5.4 Gelände- und Untergrundverhältnisse

5.4.1 Topographie

Das Gelände weist eine von Südwesten nach Nordosten leicht abfallende Hanglage auf. Die Höhenlage reicht dabei von ca. 416 m ü. NHN bis ca. 324 m ü. NHN.

5.4.2 Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt.

5.4.3 Boden

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Braunerden und Parabraunerden aus Lösslehm über Löss mit Ackerzahlen zwischen 50 und 69, die somit z. T. über dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Kelheim (Ackerzahl 51) liegen. Dies bedeutet eine Inanspruchnahme leicht überdurchschnittlicher Böden im Hinblick auf ihre natürliche Ertragsfähigkeit. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiet ausgewiesen und somit für eine Überbauung vorgesehen.

5.4.4 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind der Abteilung Bodenschutzrecht des Landratsamtes Kelheim nicht 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.

5.5 Wasserhaushalt

5.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Bauvorhaben sind gegen Schichtwasser zu sichern.

Bei etwaiger Freilegung von Grundwasser ist dies beim Landratsamt Kelheim, Abt. Wasserrecht, umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim, Abt. Wasserrecht, rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

5.5.2 Oberflächengewässer

Im Planungsbereich sind keine permanent wasserführenden Gewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer stellt der nördlich angrenzende *Wambacher Bach* dar.

5.5.3 Hochwasser

Laut dem *UmweltAtlas Naturgefahren* wurden im Planungsgebiet keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen $HQ_{häufig}$ oder HQ_{100} ermittelt. Lediglich im Norden im Bereich des *Wambacher Baches* liegt ein wassersensibler Bereich, wie nachfolgende Abbildung belegt (braune Darstellung). In diesen wird aber nicht eingegriffen.

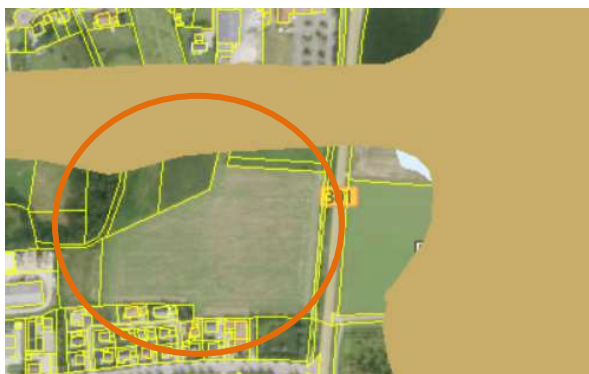


Abbildung: Ausdehnung des Wassersensiblen Bereiches entlang des Wambaches nördlich des Planungsgebietes. Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de; bearbeitet KomPlan.

5.6 Klima und Luft

Der Betrachtungsraum befindet sich im Klimabezirk des *Niederbayerischen Hügellandes* und ist von kontinentalen Klimadaten gekennzeichnet. Merkmale der Kontinentalprägung sind die im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und hohe Temperaturdifferenzen zwischen wärmstem und kältestem Monat. Im Jahresdurchschnitt unterliegt der Geltungsbereich an ca. 120 Tagen dem Einfluss von Frost. Die Summe der Sonnenscheindauer beträgt max. 1.700 Stunden im Jahr.

Im Geltungsbereich dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Daher erfüllt dieser kaltluftproduzierende Bereich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion. Kaltlufttransportwege sind aber nicht vorhanden, da dafür die Voraussetzungen, wie vor allem steilere Täler, genügend Kaltluftproduktionsflächen, nicht gegeben sind. Aus denselben Gründen ist auch von keiner Kaltluft sammelfunktion und damit einhergehend auch keiner erhöhten Kaltluftgefährdung auszugehen. Im Ergebnis wirkt die geplante Bebauung nicht als kaltluftstauende Barriere.

Mit einer Inversionsgefährdung und dadurch einhergehender höherer Schadstoffbelastung ist nicht zu rechnen.

Vorbelastungen der Luft bestehen bereits durch den Verkehr auf der benachbarten Bundesstraße sowie durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

5.7 Landschaftsbild und Erholungseignung

Der Geltungsbereich selbst wird weitestgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Freizeitaktivitäten sind nicht gegeben. Im Osten entlang der Bundesstraße verläuft ein Fernradweg und ein örtlicher Wanderweg. Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes ist jedoch durch die Bundesstraße und die benachbarten Gewerbeflächen gegeben.

5.8 Denkmalschutz

5.8.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich keine Bodendenkmäler.

5.8.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sind keine Baudenkmäler registriert. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich in Ortslage der Stadt Mainburg. Es bestehen keine Blickbeziehungen zum Planungsgebiet.

6 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis 2045 soll das Land treibhausgasneutral werden. Bis zum Zieljahr 2030 ist eine Reduktion der Emissionen um mindestens 65 % und bis 2040 um 88 % gegenüber 1990 geplant.

In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potentiale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB – Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Die Stadt Mainburg beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut bzw. auch als aufgeständerte Module auf Flachdächern. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden 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 von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen. Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das vorliegende städtebauliche Konzept basiert zunächst darauf, den konkreten Bedarf an Bauflächen entsprechend der wohnlichen, aber auch gewerblichen Anforderungen zu ermöglichen. Die exponierte Lage der Erweiterungsflächen am Ortsrand stellt zudem besondere Herausforderungen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild dar, da sie auch den künftigen Ortsrand bilden.

Das Planungsgebiet bindet im Süden und Westen an eine vorhandene Bebauung an. Im Osten verläuft die Bundesstraße 301. Nach Norden öffnet sich die freie Landschaft mit dem Talgrund des Wambacher Baches, wobei sich jenseitig gleich die Ortslage Wambach erstreckt.

Die Verkehrserschließung erfolgt aus Süden über die Paul-Münsterer-Straße. Die Straße führt mehr oder weniger gerade in das Planungsgebiet und endet letztlich in einer Wendeanlage. Ihre Trasse teilt das Gebiet dadurch in einen größeren westlichen und einen kleineren östlichen Teil.

Angesichts dieser Ausgangssituation und der Intention eine Nutzungsdurchmischung von Wohnen, nicht störendem Gewerbe und weiterer miteinander verträglicher Nutzungsformen zu ermöglichen, wird das gesamte Areal als Mischgebiet entwickelt.

Dabei wird eine strukturelle Gliederung nach städtebaulichen, verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten und Erfordernissen vorgenommen.

Der durch die angrenzende Bundesstraße besonders lärmbelastete östliche Teil soll vor allem mit nicht störendem Gewerbe genutzt werden. Wohnformen werden auf Betriebsleiter- bzw. Mitarbeiterwohnungen beschränkt und sind deshalb allein einer betrieblichen Nutzung zugeordnet, was in der Konsequenz eigenständige Wohngebäude an der Stelle ausschließt. Auf Parzelle 1 werden höhere Baukörper als im verbleibenden Areal ermöglicht. Aufgrund dessen wirken sie auf die in der Folge niedrigeren Gebäude schallschützend, weshalb in ihrem Schutz in westlicher Erweiterung auch eigenständige Wohngebäude zum Tragen kommen.

Schwerlastverkehr bleibt im Wesentlichen auf den östlichen Teil beschränkt und wird insbesondere mit der Entwicklung auf Parzelle 1 in Zusammenhang stehen.

Mittig des Planungsgebietes, wird auf den Parzellen 2-4 mit bis zu drei Vollgeschossen eine mehrstöckige Bebauung ermöglicht.

Der größere westliche Teilbereich wird über eine verkehrsberuhigte Ringstraße gegliedert, welche durch einen Abzweig mittig der Erschließungsachse erreichbar ist. Hier wird eine gleichberechtigte Nutzung von motorisiertem Verkehr, Fahrradverkehr und Fußgängern geschaffen.

Das Konzept sieht auf den Parzellen 5-20 im Grundsatz eine kleinteiligere und niedrigere Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen vor. Die übergreifenden Baufenster ermöglichen trotzdem eine flexible und diverse Umsetzung der Gebäude und zulässigen Nutzungen.

Im Ergebnis erfolgt eine Höhenstaffelung der Gebäude von Ost nach West.

Der vorhandene Spielplatz in der südlich benachbarten Siedlung erfährt im Planungsgebiet eine deutliche Erweiterung und ist fußläufig aus verschiedenen Richtungen erreichbar. Zur Erschließungsstraße hin wird noch ein Standort für die Errichtung einer Trafo-Station ermöglicht.

Begleitet wird das Konzept mit umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere weil die Siedlungsentwicklung an diesem Standort ihren Abschluss findet und im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild eine entsprechende Ortsrandeingrünung zu berücksichtigen ist. Der im Planungsgebiet befindliche Gehölzbestand bleibt erhalten und wird punktuell durch weitere Baum- und Strauchpflanzungen ergänzt. Des Weiteren werden weitläufige Blühwiesen angelegt. Im Ganzen wird der offene Charakter des Talraumes des Wambacher Baches aufgenommen und gewahrt.

Im Ergebnis erfolgt mit dieser Planung eine abschließende Siedlungsentwicklung in diesem Stadtteilbereich, die den Anforderungen einer Mischgebietsnutzung Rechnung trägt und sich im Wesentlichen an den vorhandenen Strukturen im Umfeld orientiert. Im Nachfolgenden ist im Zuge der Bearbeitung eine städtebauliche Entwicklung im Gebiet aufgezeigt. Diese stellt im Rahmen einer Angebotsplanung eine mögliche bauliche Entwicklung dar. Der Bebauungsplan mit den diesbezüglich getroffenen planlichen und textlichen Festsetzungen deckt dies grundsätzlich entsprechend ab, bietet aber auch Spielraum für alternative Baustrukturen.



Abbildung: Städtebauliches Entwicklungskonzept. Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de; verändert KomPlan.

8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

8.1 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist auf ein Mischgebiet ausgerichtet. Hierbei ist eine Nutzungsdurchmischung von Wohnen zu nicht störendem Gewerbe gewahrt, indem eine entsprechende städtebauliche und strukturelle Gliederung erfolgt.

Aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzende Bundesstraße 301 wird im Bereich der Parzelle 1 die Errichtung von eigenständigen Wohngebäuden untersagt und Wohnnutzungen nur in Form von Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen gestattet. Dies hat zur Folge, dass dieser Bereich schwerpunktmäßig gewerblich ausgerichtet sein wird. In der weiteren Konsequenz können eigenständige Wohngebäude hingegen nur auf den westlich anschließenden Parzellen 2-20 errichtet werden.

Weiterhin sind

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sowie
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

uneingeschränkt auf allen Parzellen zulässig.

Die für unzulässig erklärten Nutzungen in Gestalt kirchlicher Einrichtungen, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art stellen nach Ansicht der Stadt im Planungsgebiet keine geeigneten Entwicklungen dar und werden deshalb aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Die jeweils getroffenen Festsetzungen gewährleisten, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

Baustruktur

Das gewählte Baukonzept ist durch die vorhandenen topografischen Gegebenheiten geprägt, an denen sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert.

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen gesteuert. Die Bezugshöhe wird durch das jeweilige Höhenniveau der Erschließungsstraße vorgegeben und durch den Höhenbezugspunkt gemäß der Plandarstellung bestimmt. Davon ist eine Abweichung von 0,50 m möglich. Letztlich sind alle weiteren Bezugsgrößen daran ausgerichtet.

Die Staffelung in der Höhenentwicklung von 12,00 m über 10,00 m auf schließlich 6,50 m von Ost nach West, ergibt sich aus den herrschenden Immissionsbelastungen durch die B 301 und ist auch dem Orts- und Landschaftsbild zuträglich.

Durch die höheren Gebäude im Osten werden die dahinter folgenden und niedrigeren Gebäude westlich davon von den Lärmbelastungen abgeschirmt.

8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen vorgegeben. Diese wurden dabei so gewählt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Gebäude sowie der jeweilige Brandschutz gewährleistet sind.

Abstandsflächen

Gemäß Art. 6 Abs. 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen einzuhalten. Damit ist eindeutig formuliert, dass die Abstandsflächen nicht innerhalb der jeweiligen Baugrenze liegen müssen. Das Gebäude selbst ist innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich auf allen Parzellen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Ein Mindestabstand zur benachbarten Grundstücksgrenze von 3,00 m ist dabei einzuhalten.

Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die fertige Geländeoberfläche.

8.3 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Es sind Dachformen wie Flachdach, Satteldach, Walmdach und Zeltdach zulässig. Die zulässigen Dachformen und Deckungen orientieren sich an den benachbarten Baugebieten.

Regenerative Energien

Die Gemeinde möchte einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und unterstützt daher die Nutzung regenerativer Energieformen, indem Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen werden. Hingegen werden aufgeständerte Modulkonstruktionen, mit Ausnahme auf Flachdächern, aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes untersagt.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind alle gängigen Zaunarten bis zu einer Höhe von 1,20 m straßenseitig möglich. Maßgebend ist hierbei das fertige Gelände. Sockel sind nur bis 0,20 m zulässig.

Abgrabungen/ Aufschüttungen

Am vorliegenden Standort handelt es sich um bewegtes Gelände das gewisse Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich macht. Daher sind Bodenaufträge und Bodenabträge von jeweils 2,00 m zulässig. Die Geländeänderungen werden sich hauptsächlich auf den östlichen Bereich und den westlichen Bereich beschränken. Diese sind so auszuführen, dass die Veränderungen bei wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil Dritter führen.

Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m ab fertigem Gelände gestattet. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Damit soll ein Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden, indem hochaufragende, weithin sichtbare Stützmauern vermieden werden. Bei aneinanderstoßenden Grundstücksgrenzen sind deshalb auch etwaige Geländeunterschiede aufeinander abzustimmen.

8.4 Verkehrsflächen

Das Mischgebiet wird zum einen über eine Stichstraße mit Wendeanlage, zum anderen über eine davon abzweigende Ringstraße erschlossen. Die Ausbaubreite beträgt 6,00 m zzgl. einer 0,50 m breiten Rinne. Die Ringstraße wird als verkehrsberuhigte Zone in einer Breite von 5,50 m für eine gleichberechtigte Nutzung durch motorisierten Verkehr, Fahrradfahrer und Fußgänger ausgebildet.

Im Bereich der Wendeanlage umfasst die Fahrspur 8,00 m. Zudem wird die angrenzende Grünfläche nicht durch eine Einfriedung abgegrenzt, wodurch die Müllfahrzeuge über den Bereich der Grünfläche, wie auch über den begleitenden Gehweg ausschwenken können. Somit wird den Müllfahrzeugen trotz vorgesehener Baumpflanzung ein ordnungsgemäßer Wendevorgang ermöglicht.

8.5 Grünflächen

Eine öffentliche Grünfläche findet sich in Gestalt eines Spielplatzes südlich der Parzellen 2 und 4. Die Grünfläche schließt dabei an einen vorhandenen Spielplatz an der Schreinerstraße an, wodurch sich der Spielbereich wesentlich vergrößert. Die geschützte Lage innerhalb bestehender und geplanter Bebauungen und die fußläufige Erreichbarkeit machen den Standort hinsichtlich seiner Zweckbestimmung attraktiv.

9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

9.1 Verkehr

9.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

9.1.2 Straßenverkehr

Östlich verläuft die Bundesstraße B301 als regionale Verkehrsstrasse. Über diese ist eine Anbindung an die Bundesautobahn A93 im Norden und somit an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle befindet sich südlich an der Regensburger Straße. Hier sind die Buslinien 671, 683, 6018, 6039 und 6043 erreichbar.

9.1.4 Geh- und Radwege

Entlang der Hauptschließung ist ein Gehweg mit 1,50 m Breite geplant, der bis zur Wendeanlage reicht. Von dort ist ein 2,50 m breiter Geh- und Radweg als Verbindung zum östlich angrenzenden Geh- und Radweg entlang der Bundesstraße B 301 vorgesehen. Weiterhin ist ein 2,50 m breiter Geh- und Radweg vom bestehenden Spielplatz an der Schreinerstraße Richtung Norden in das Planungsgebiet beabsichtigt.

9.2 Abfallentsorgung

Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Kelheim. Er organisiert die Sammlungen von Wertstoffen wie z. B. Glas, Papier und Biomüll sowie die Restmüllabfuhr durch private Unternehmen.

Hinweise für Bauherren / Anwohner:

- Die Müllgefäße der Parzelle 20 müssen im Bereich der Parzelle 19 bereitgestellt werden, da der Stichstraßenbereich nicht direkt angefahren wird.
- Die Abfallbehältnisse der Parzellen 6 und 7 sind an der südwestlichen Ecke der Parzelle 5 zu platzieren, da die Sammelfahrzeuge nicht bis zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen zurückstoßen.

9.3 Wasserwirtschaft

9.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Trink- und Brauchwasser wird durch den *Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str. 6, 84072 Au i. d. Hallertau, Tel. 08752 868590, E-Mail: info@zvww-hallertau.de* sichergestellt.

9.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Abwasser wird der Kläranlage Mainburg in Dirschengrüb zugeleitet. Sie ist auf 27.000 EW ausgelegt und verfügt über ausreichende Kapazitäten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird über die öffentliche Regenwasserkanalisation dem nordöstlich gelegenen Regenrückhaltebecken zugeführt.

Auf den Grundstücksflächen 5-20 sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggf. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Die Rückhalte- und Sickereinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Überlauf hat in die öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

Die Stadt Mainburg bedient sich im Hinblick auf die infrastrukturelle Erschließung des gesamten Planungsgebietes eines privaten Investors. Im Rahmen eines Erschließungsvertrages werden die zur Umsetzung der Niederschlagswasserbeseitigung erforderlichen Maßnahmen im Detail geregelt.

Hinweise:

Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW) und oberirdische Gewässer (TREN OG) sind zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster, Betonpflaster mit Fuge u. ä.).

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

Aufgrund der Geländeneigungen kann es zu wild abfließendem Wasser kommen, dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

9.4 Energieversorgung

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB – Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Die Stadt Mainburg beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärme-gewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Energieeinsparung bzw. zur Nutzung regenerativer Energien wird daher empfohlen folgende alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen zu prüfen und auszuschöpfen:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen.

Elektrizität

Die elektrische Versorgung des gesamten Stadtgebietes Mainburg erfolgt durch die *Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Pfaffenhofen - Gebietsservice Au, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen.*

Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden können.

9.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom AG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der *Deutschen Telekom AG, Netzproduktion GmbH TI NL Süd/ PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg*

so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Stadt und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es ist 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 Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Dem Vorhabenträger ist aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit der Telekom unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die 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. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

10 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) durch vorhandene bzw. geplante Anlagen sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr.
- Sicherstellung der Rettungswege: die Feuerwehrezufahrten und Rettungswege sind so zu gestalten, dass diese jederzeit mit Großfahrzeugen befahren werden können (auch bei Nässe, Schnee, etc.).
- Die Drehleiter muss bei vollständiger (max.) Abstützung auf der befestigten Fahrbahndecke abgestützt werden können.
- Bepflanzung muss so gestaltet sein, dass die vollständige Bedienung des Leiteraufbaus (Drehen, Heben, Senken, Ein-/ Ausfahren) nicht beeinträchtigt werden.
- Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken dürfen nicht verstellt werden.
- Einhaltung von Hilfsfristen.
- Ausreichende Löschwasserversorgung/ Ausreichende Anzahl an Hydranten.
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen.
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten.
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

Allgemeine Hinweise:

Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AIIIMBL Nr. 14/2013lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten. Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen. (Die DIN 14090 – „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Es wird darum gebeten, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

DVGW: Für Feuerlöschzwecke (DVGW W 405 (A)) bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen (DVGW W 400-1 (A)) (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e. V. mit seiner Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.

Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser von DN 80 des Standrohres der Feuerwehr gebunden sind. Wird die Löschwassermenge durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten. Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lohe“ soll im Ortsteil Wambach ein neues Baugebiet entwickelt und die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen Fl.-Nrn. 870 und 871/3 der Gemarkung Lindkirchen einer Nutzung als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO zugeführt werden. Das ca. 32.075 m² große Plangebiet ist in drei Baugebiete mit 20 Parzellen gegliedert und liegt im Geräuscheinwirkungsbereich der im Osten verlaufenden 301 zum einen und der bestehenden und zukünftig möglichen Betriebe im Norden und Westen der Planung sowie im Süden der Paul-Münsterer-Straße zum anderen.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen wie z. B. Bauflächen, Baugebieten oder sonstigen Flächen ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets bzw. der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, da andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die in der Regel um 4 dB(A) höher liegen, als die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 für die verschiedenen Gebietsarten genannten Orientierungswerte. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich zu beachten.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))						
Anwendungsbereich	Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)		Neubau/Änderung von Verkehrswegen		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
Vorschrift	DIN 18005, Beiblatt 1, Ausgabe 2023		16. BImSchV Änderung 2020		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsgrenzwert		Immissionsrichtwert	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Mischgebiete (MI)	60	50 (45)	64	54	60	45

..... ():.... Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH mit Datum vom 11.08.2026 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr. 3210-2026 / SU V02). Darin wurde ermittelt, mit welchen Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr zum einen sowie aus den umliegenden Gewerbegebietsflächen und Betrieben zum anderen im Plangebiet zu rechnen ist. Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

11.1 Verkehrsimmissionen

Einwirkende Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr

Der Orientierungswert wird auf den Parzellen 2 – 20 während der Tag- und Nachtzeit sowohl bei freier Schallausbreitung als auch unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der künftig möglichen Bebauung durchgehend eingehalten bzw. unterschritten. Für die Parzelle 1 gilt dies nur bedingt. Insbesondere die östliche Hälfte des Baufelds ist von deutlichen Überschreitungen um bis zu 7/8 dB(A) tags/nachts betroffen. Der Immissionsgrenzwert wird vor den der B 301 zugewandten Ostfassaden und in Abhängigkeit vom Abstand zur B 301 zusätzlich auch vor den Nord- und Südfassaden um bis zu 3/4 dB(A) tags/nachts überschritten.

Ein Abrücken der östlichen Baugrenze der Parzelle 1 bzw. eine Vergrößerung des Abstands zur B 301 ist mit dem aktuellen Planungskonzept und unter den örtlichen Randbedingungen nicht möglich. Nachdem es sich bei der B 301 um eine Bundesstraße handelt, hat der Planungsträger keine Möglichkeit, eine Beschränkung der zulässigen Geschwindigkeit von bisher 100 km/h auf z.B. 70 / 80 km/h anzuordnen. Auf dem relevanten Streckenabschnitt ist bereits ein lärmindernder Fahrbahnbelag eingebaut (SMA 8 S). Die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Walls am Ostrand der Planung kommt aus verschiedenen Gründen ebenfalls nicht in Betracht.

Deshalb muss im Umgang mit den Überschreitungen neben der Festlegung einer – baurechtlich ohnehin erforderlichen – ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile (Schallschutznachweis nach DIN 4109) auf eine architektonische Selbsthilfe (lärmabgewandte Grundrissorientierung) zurückgegriffen werden. Mit diesen Maßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den schutzbedürftigen Räumen von Neubauten in der Parzelle 1 gewährleistet.

Als Maßstab für die Festlegung der passiven Maßnahmen wurde tagsüber der zulässige Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV bzw. die 64 dB(A)-Isophonen-Linie und nachts der Orientierungswert der DIN 18005 bzw. die 50 dB(A)-Isophonen-Linie herangezogen.

11.2 Gewerbliche Immissionen

Einwirkende Immissionsbelastung aus den umliegenden Gewerbeflächen

Die einwirkende Immissionsbelastung aus den Gewerbeflächen im Westen der Planung sowie im Süden der Paul-Münsterer-Straße wurde anhand der in den jeweiligen Bebauungsplänen als maximal zulässig festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 ermittelt. Für die weiter entfernten Betriebsgrundstücke an der Fabrikstraße im Norden der Planung wurde mangels Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplänen bzw. mangels Lärmschutzaufgaben in den Genehmigungsbescheiden ebenfalls ein pauschaler flächenhafter Emissionsansatz gewählt.

Unter der Voraussetzung einer vollständigen Ausschöpfung der Emissionskontingente wird der Orientierungswert in der Tag- und Nachtzeit durchgängig eingehalten bzw. vielfach deutlich unterschritten. Demnach sind keine Festsetzungen bzw. Maßnahmen zum Schutz der künftig möglichen Bebauung vor dem Anlagenlärm der umliegenden Betriebe im Bebauungsplan notwendig.

Maßgebliche Außenlärmpegel

Das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wurde gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, über den maßgeblichen Außenlärmpegel abgeleitet. Demnach ergeben sich Außenlärmpegel von maximal 71/72 dB tags/nachts für die Parzelle 1 und von maximal 65/65 dB tags/nachts für die Parzellen 2 - 20. Da die Pegel tags und nachts zumeist gleich hoch sind und sich vielfach lediglich um 1 dB unterscheiden, wurde aus Gründen der einfacheren Handhabung empfohlen, allein die aus den höheren Außenlärmpegeln in der Nachtzeit resultierenden Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ für die Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Bebauungsplan festzusetzen.

11.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der nördlich benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden. Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

11.4 Sport- und Freizeitimmissionen

Sport- und Freizeitanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL IN %	FLÄCHE IN M ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,0	32.073
abzgl. Erschließungsflächen	12,6	4.056
— Erschließungsstraße mit Verkehrsgrün		1.605
— Erschließungsstraße (Verkehrsberuhigt) mit Verkehrsgrün		1.876
— öffentliche Parkflächen		75
— öffentliche Geh- und Radwege		500
abzgl. öffentliche Grünflächen	8,8	2.833
— Spielplatz		683
— Extensivgrünland		2.150
abzgl. Versorgungsfläche	0,1	28
Bruttobauflächen	78,5	25.156
— Private Grünfläche Parzelle 1		1.490
— Privatweg, private Verkehrsfläche		700
Nettobauflächen	71,6	22.966

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt bzw. sind vom Veranlasser im Zuge der Umsetzung des Vorhabens in Abstimmung mit der Stadt Mainburg zu regeln.

Für die infrastrukturellen Einrichtungen zeichnen sich folgende Träger verantwortlich:

- Stadt Mainburg:
 - Abwasserbeseitigung,
 - öffentliche Verkehrsflächen.
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau:
 - Wasserversorgung.
- Bayernwerk AG:
 - Versorgung mit elektrischer Energie.
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
 - Gasversorgung.
- Deutsche Telekom Technik GmbH
 - Telekommunikation.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten der Grundstücke richten sich dann nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht zum einen vor, das Gebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz zu leisten.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen wird ein Mosaik aus Grünflächen und Baum-/ Strauchgruppen mit biotopvernetzender Funktion geschaffen. Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

Zudem soll der Versiegelungsgrad am Standort in einem angemessenen Verhältnis gehalten werden und mit den zahlreichen Gehölzpflanzungen dem Klimawandel Rechnung getragen werden.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes mittels Festsetzung von standortgerechtem Pflanzmaterial.
- Maßnahmen zur Verbesserung des Artenschutzes.
- Verbindliche Vorgabe zur Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenbelägen bei der Ausbildung der Stellplätze sowie den Zugängen und Zufahrten.

15 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

15.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

15.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

15.3 Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen

15.3.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen finden sich südlich der Parzellen 2 und 4 in Form eines Spielplatzes. Im Spielplatzbereich sind Pflanzgebote beabsichtigt, die den westlich gelegenen Gehölzbestand fortführen. Darüberhinausgehende Festsetzungen werden nicht getroffen. Der Spielplatzbereich ist im Zuge der Umsetzung entsprechend seiner Zweckbestimmung grünordnerisch zu gestalten.

Die nördlich gelegene Grünfläche bildet den künftigen Abschluss der Siedlungsentwicklung und markiert den Übergang in die offene Landschaft. Auf ihr ist daher ein extensiv genutztes Grünland zu etablieren. Ein Teilbereich wird als Geländesenke gestaltet und dient zugleich dem Wasserrückhalt und der -versickerung.

15.3.2 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote an den vorgesehenen Standorten gemäß Plandarstellung, sollen ebenfalls dazu dienen, das Gebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Zusätzlich stellen auch sie einen wichtigen Lebensraum u. a. für Vögel dar.

Ein Abweichen vom festgesetzten Standort ist möglich, um eine gewisse Flexibilität in der Planung zu ermöglichen. Die Anzahl der dargestellten Bäume ist aber zu pflanzen! Die Lage der straßenraumprägenden Gehölze ist nicht variabel. Sie sind am vorgesehenen Standort gemäß Plandarstellung zu setzen.

15.3.3 Artenschutzmaßnahmen

Um den Artenschutz zu fördern, sind ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel im Außenbereich zu verwenden.

Zudem ist bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.

16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen.

16.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

16.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs bewertet. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, bleiben in nachfolgender Tabelle unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf dem mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Für Teilbereiche des Planungsgebietes, die bereits versiegelt sind und daher Wert 0 gemäß Biotopwertliste aufweisen, entsteht kein Kompensationsbedarf.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter Ziffern 2.4.2.1 und 2.4.3.1 zu entnehmen. Zudem wird auf die umseitige Abbildung verwiesen, welche die Eingriffsbereiche anschaulich aufzeigt.

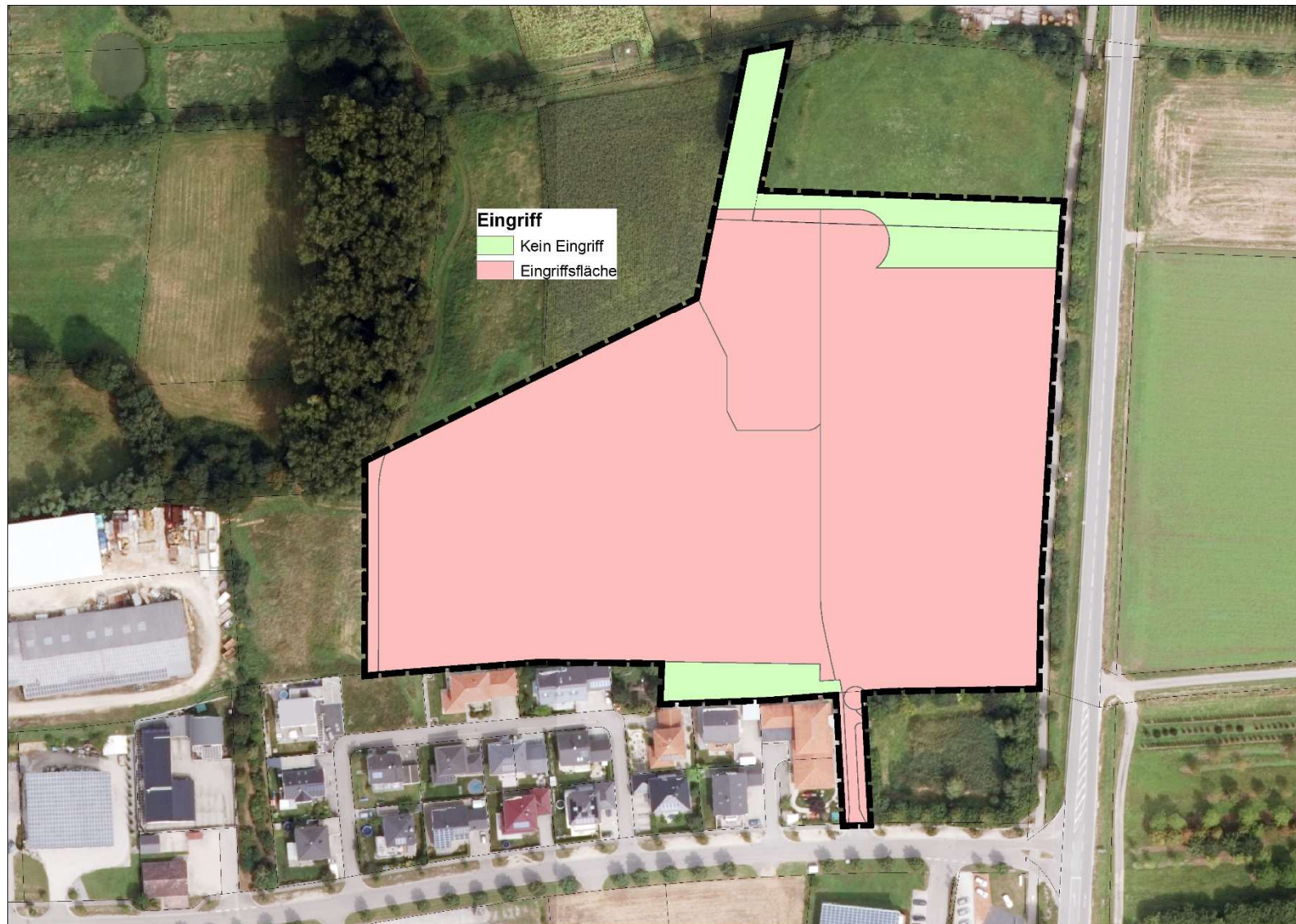


Abbildung: Darstellung der neutralen sowie ausgleichspflichtigen Planungsbereiche; Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de; verändert KomPlan.

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neu-
ausweisungen bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende
bauliche Anlagen und der Begrünung der privaten Grundstücksflächen werden die
Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst geringgehalten und ansonsten mit dem
ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

Laut Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

AUSGLEICHSBEDARF	=	EINGRIFFSFLÄCHE	x	WERTPUNKTE BNT / M² EINGRIFFSFLÄCHE	x	BEEINTRÄCHTIGUNGSFAKTOR (GRZ)	-	PLANUNGSFAKTOR
------------------	---	-----------------	---	--	---	-------------------------------	---	----------------

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Mindest-Pflanzqualitäten	1,0%
Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen	1,0%
Versickerungsfähige Beläge	1,0%
Insektenfreundliche Beleuchtung	1,0%
Vogelsichere Glasflächen	1,0%
Summe	5,0%

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt.

BAUFLÄCHE AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERT- PUNKTE (WP)		EINGRIFFS- FLÄCHE (m²)		GRZ
Parzelle1 Acker A11	2	x	11.293	x	0,8
Parzelle 1 Intensivgrünland G11	3	x	94	x	0,8
Parzelle 1 Saum K122	6	x	198	x	0,8
Parzelle 1 Wirtschaftsweg, befestigt V32	1	x	178	x	0,8
Parzellen 2-4 Acker A11	2	x	2.554	x	0,5
Parzellen 2-4 Intensivgrünland G11	3	x	96	x	0,5
Parzellen 2-4 Grünland, brachgefallen G215	7	x	46	x	0,5
Parzellen 5-20 Acker A11	2	x	14.352	x	0,4
Parzellen 5-20 Grünweg V332	3	x	295	x	0,4

AUSGLEICHSBEDARF 1 (WP)		PLANUNGSFAKTOR (%)		AUSGLEICHSBEDARF 2 (WP)
= 18.068	-	5	=	17.165
= 227	-	5	=	216
= 898	-	5	=	853
= 142	-	5	=	135
= 2.554	-	5	=	2.426
= 144	-	5	=	137
= 161	-	5	=	153
= 11.482	-	5	=	10.908
= 354	-	5	=	336

Gemäß vorstehender Berechnung sind in der Summe 32.329 Wertpunkte zu kompensieren.

Zusätzlich müssen für einen bestehenden Einzelbaum, mittlerer Ausprägung (Weide, Biotoptyp B312 | 9 WP), welcher der künftigen Erschließungsstraße weichen muss, 50 x 9 WP (Fläche des Kronendurchmessers in Meter * WP), 450 WP ausgeglichen werden, so dass letztlich ein Kompensationsbedarf von 32.779 WP zu Buche steht.

16.2 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Das vorstehend ermittelte Ausgleichserfordernis von in der Summe 32.779 WP wird auf einer Teilfläche von ca. 5.463 m² des Flurstückes 1071 in der Gemarkung Lindkirchen, Stadt Mainburg, bereitgestellt. Die genaue Abgrenzung und die Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind dem Ausgleichsflächenplan in der Anlage 3 der Begründung zu entnehmen und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im Detail abgestimmt.

16.3 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
 - Errichtung baulicher Anlagen,
 - Einbringen standortfremder Pflanzen,
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
 - Flächenaufforstungen,
 - Flächenauffüllungen,
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Meldung an das Ökoflächenkataster:
Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der Stadt Mainburg an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Die Meldung ist daher zeitnah durchzuführen. Das Landratsamt Kelheim, Abteilung Untere Naturschutzbehörde, ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen. Die angegebenen Zeiträume für die Zielerreichung sind nur dann angemessen, wenn die Vorgaben zur Herstellung und Pflege vollständig beachtet und umgesetzt werden.

Rechtliche Sicherung der Kompensationsflächen

Nach dem aktualisierten Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden.) ist eine gesonderte Sicherung nicht erforderlich, wenn die Flächen durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan gesichert werden oder sich im Eigentum der Gemeinde befinden. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan der Fall. Hinsichtlich des erforderlichen externen Ausgleichs wird auf die Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 14 des Bebauungsplanes „Lohe“ verwiesen.

VERWENDETE UNTERLAGEN

17 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 649) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

GUTACHTEN

Schalltechnische Untersuchung, Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand: August 2026

Verkehrsgutachten für das Neubaugebiet Lohe in Mainburg, Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen (SVK), Aachen / München, Stand 03.06.2026

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):
<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):
<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT:
<http://www.region.landshut.org/plan>