B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

SANDBERGWEG, HÖHENWEG UND AM EICHENGRUND – NEU

STADT MAINBURG

LANDKREIS KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Mainburg
Marktplatz 1-4
84048 Mainburg

_____
1. Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

_____

Stand: 16.09.2026 – Entwurf

Projekt-Nr.: 22-1425_BBP

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM ... 5
2 INSTRUKTIONSGEBIET ... 6
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG ... 8
3.1 Veranlassung ... 8
3.2 Bestand ... 8
3.3 Entwicklung ... 9
4 RAHMENBEDINGUNGEN ... 10
4.1 Rechtsverhältnisse ... 10
4.2 Umweltprüfung ... 10
4.3 Planungsvorgaben ... 11
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm ... 11
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 ... 13
4.3.7 Schutzgebiete ... 13
4.3.8 Sonstige Planungsvorgaben ... 13
5 BESTANDSERFASSUNG ... 14
5.1 Naturräumliche Lage ... 14
5.2 Vegetation ... 14
5.2.1 Potentielle natürliche Vegetation ... 14
5.2.2 Reale Vegetation ... 14
5.3 Biotopausstattung ... 15
5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz ... 15
5.5 Gelände- und Untergrundverhältnisse ... 16
5.5.1 Topographie ... 16
5.5.2 Geogefahren ... 16
5.5.3 Boden ... 16
5.5.4 Altlasten ... 16
5.6 Wasserhaushalt ... 16
5.6.1 Grundwasser ... 16
5.6.2 Oberflächengewässer ... 16
5.6.3 Hochwasser ... 16
5.7 Klima und Luft ... 17
5.8 Landschaftsbild und Erholungseignung ... 17
5.9 Denkmalschutz ... 17
5.9.1 Bodendenkmäler ... 17
5.9.2 Baudenkmäler ... 17
6 KLIMASCHUTZ ... 18

A) BEBAUUNGSPLAN

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT ... 19
8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN ... 20
8.1 Nutzungskonzept ... 20
8.2 Höhenentwicklung ... 21
8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ... 21
8.4 Firstrichtung ... 22
8.5 Anzahl der Wohnungen ... 22
8.6 Örtliche Bauvorschriften ... 22
8.7 Verkehrsflächen ... 23
8.8 Grünflächen ... 23
9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR ... 24
9.1 Verkehr ... 24
9.1.1 Bahnanlagen ... 24
9.1.2 Straßenverkehr ... 24
9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr ... 24
9.1.4 Geh- und Radwege ... 24

SEITE

9.2 Abfallentsorgung 24
9.3 Wasserwirtschaft 25
9.3.1 Wasserversorgung 25
9.3.2 Abwasserbeseitigung 25
9.4 Energieversorgung 26
9.5 Telekommunikation 27
10 BRANDSCHUTZ 29
11 IMMISSIONSSCHUTZ 30
11.1 Verkehrsimmissionen 30
11.2 Gewerbliche Immissionen 30
11.3 Landwirtschaftliche Immissionen 30
11.4 Sport- und Freizeitimmissionen 30
12 FLÄCHENBILANZ 31
13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN 31

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 32
15 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN 32
15.1 Verkehrsflächen 32
15.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen 32
15.3 Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen 33
15.3.1 Öffentliche Grünflächen 33
15.3.2 Pflanzgebote 33
16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG 35

VERWENDETE UNTERLAGEN

17 QUELLEN 36

Anlage 1:
Darstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich, Stadt Mainburg / KomPlan

Anlage 2:
Ermittlung der Bauweise, KomPlan 2022-2024

Anlage 3:
Ermittlung der Baulücken und Potentiale der Nachverdichtung, KomPlan 2022-2024

Anlage 4:
Bauliche Entwicklung und Einwohnerentwicklung, KomPlan

EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Mainburg liegt zentral im nördlichen Bereich des Landkreises Kelheim und ist raumordnerisch der Region 11 - *Regensburg* zugeordnet, wobei die Stadt Mainburg als Kreisstadt ein Mittelzentrum in der Region darstellt.

Die unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B 16 von Ingolstadt nach Regensburg dar. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A 93 (München – Regensburg) in ca. 10 bis 15 km Entfernung mit den Anschlussstellen Bad Abbach, Hausen und Abensberg zu nennen. Über die Anschlussstelle Saalhaupt besteht weiterhin eine Anbindung an die B 15n. Weiterhin gibt es die Bahnlinie Ingolstadt-Regensburg mit einer stündlichen Verbindung in jede Richtung. Der nächstgelegene Bahnhof ist Saal a. d. Donau.

Das Planungsgebiet der Änderung liegt im Südosten der Stadt, unterhalb des Salvatorberges.

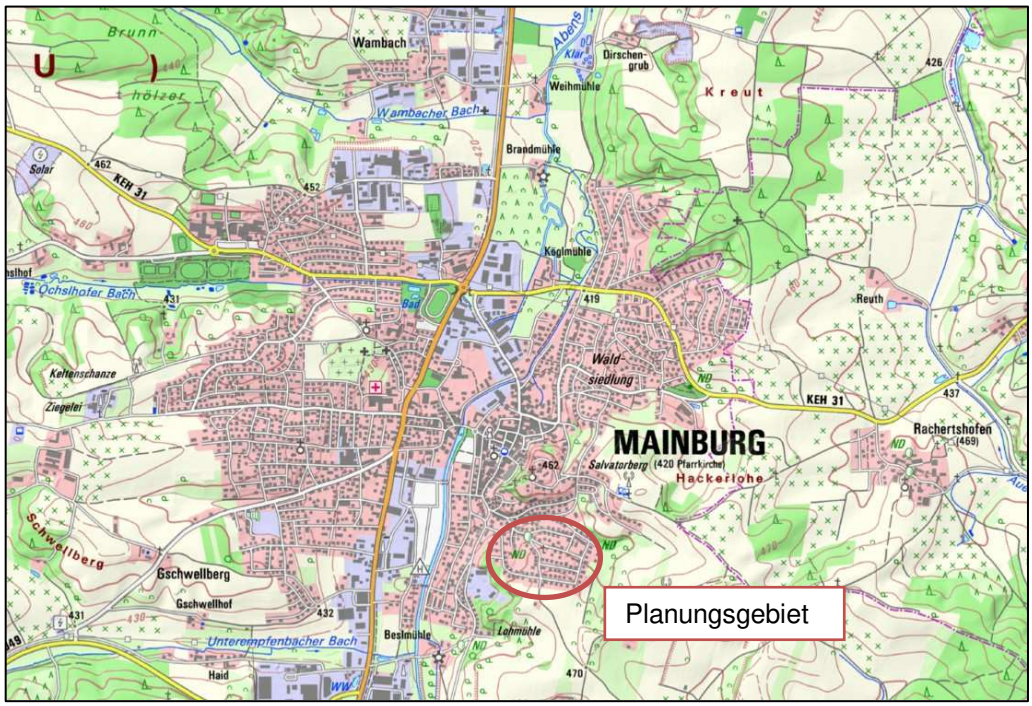

Abbildung: Räumliche Lage des Planungsgebietes. Topographische Karte Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de; verändert KomPlan.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet beinhaltet die anliegenden Flurstücke nachstehender Straßen:

- Am Eichengrund,
- Höhenweg,
- Obere Lindenstraße,
- Riegelweg,
- Sandbergweg,
- Sandelzhauser Gangsteig,
- Veteranenstraße.

Teilweise betroffen sind die Straßen

- Hofbergstraße,
- Landshuter Straße und
- Untere Lindenstraße.

Die Umgrenzung des Planungsgebietes ist der umseitigen Grafik zu entnehmen. Es umfasst eine Fläche von ca. 137.275 m². Die Auflistung der Flurstücke findet sich unter den Festsetzungen durch Text, Ziffer A) 6, des Bebauungsplanes.

Abbildung: Umgriff des Planungsgebietes; ALKIS-Flurkarte Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die rechtskräftigen Bebauungspläne „Sandbergweg, Höhenweg und Am Eichengrund“ sowie „Sandbergweg, Höhenweg und am Eichengrund“ DB 01 zu überarbeiten.

Die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes „Sandbergweg, Höhenweg und Am Eichengrund“ vom 14.05.1965 sind nicht mehr zeitgemäß und aufgrund verschiedener baurechtlicher Abweichungen und Befreiungen auch nicht mehr rechtssicher.

Darüber hinaus sollen im Geltungsbereich Nachverdichtungen zugelassen werden. Die Festsetzungen sind entsprechend anzupassen und zu ergänzen.

3.2 Bestand

Der Bestand wurde bei Begehungen in den Jahren 2022 bis 2025 erfasst.

Das Planungsgebiet ist im Bestand vollständig erschlossen. Im Norden und Westen schließt es an weitere Siedlungsflächen an. Nach Osten und Süden befinden sich weitestgehend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Teilweise gibt es im Südwesten und Nordosten Berührungen zu biotopkartierten Gehölzstrukturen.

Zufahrt in das Planungsgebiet über die Hofbergstraße/ Untere Lindenstraße.

Anschlussstelle Landshuter Straße / Sandbergweg.

Blick vom Sandbergweg nach Norden. Das Bild veranschaulicht die bewegten Geländeverhältnisse westlich des Sandelzhauser Gangsteigs.

Teilabschnitt der Unteren Lindenstraße.

Mehrfamilienhäuser in der Unteren Lindenstraße.

Blick in den Riegelweg.

Quelle: Aufnahmen KomPlan.

Die Bebauung im umgrenzten Gebiet reicht vom Anfang der sechziger Jahre bis jetzt. So finden sich unterschiedliche Dachformen und Baustile entsprechend ihrer jeweiligen Entstehung. Überwiegend sind Einfamilienhäuser anzutreffen, aber auch eingestreut Doppel- und Mehrfamilienhäuser, die durchweg dem Wohnen dienen. Lediglich entlang der Landshuter Straße sind Geschäfte integriert.

Die Grundstücke sind oft sehr großzügig bemessen und lassen – soweit es die Geländeverhältnisse zulassen – Raum für eine wohnbauliche Nachverdichtung.

Teilweise erscheint das Gebiet ungeordnet, so zum Beispiel das Gelände welches vom Flurweg, Untere Lindenstraße, Am Eichengrund und der Veteranenstraße umrahmt wird. Es beherbergt mehrere Mehrfamilienhäuser sowie zwei Garagenzeilen und großzügige Freiflächen.

Auch die Fläche zwischen Hofbergstraße und Untere Lindenstraße weist eine städtebaulich unbefriedigende Situation auf. Sie ist unbebaut und wird als Parkfläche genutzt. Eine Neuordnung bzw. Bebauung zeichnet sich angesichts der Eigentumsverhältnisse und fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer auch langfristig nicht ab.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Am Eichengrund schließen sich private Grünflächen an, die als Dauerkleingärten genutzt werden. Sie sind über einen Wirtschaftsweg, ausgehend von der Straße Am Eichengrund, erschlossen. Dieser grenzt das Planungsgebiet in östlicher Richtung ab.

Im Zuge der Begehungen wurden für alle Grundstücke die jeweilige Bauweise und Dachform sowie die Anzahl der Vollgeschosse und Wohnungen erfasst. Auch die Nutzung wurde hierbei festgehalten. Die Informationen können der Anlage 2 der Begründung entnommen werden.

In der Anlage 3 sind die Baulücken und großen Grundstücke mit Nachverdichtungsmöglichkeiten dargestellt, bei denen die Erschließung gesichert ist und bei denen auch die Geländeverhältnisse eine weitere Bebauung zulassen.

3.3 Entwicklung

Mit der vorliegenden Änderung beabsichtigt die Stadt Mainburg eine in Bereichen mögliche Nachverdichtung und notwendige städtebauliche Neuordnung vorzunehmen.

Im Einzelnen umfasst dies folgende Maßnahmen:

- Zuordnung neuer überbaubarer Flächen;
- Ermöglichung von Nachverdichtungen;
- Erarbeitung eines neuen Festsetzungskatalogs;
- Regelung der zulässigen Wohnungen.

Die aufgezeigte Entwicklung ergibt bei 170 Grundstücken im Bestand:

- 11 Baulücken,
- 8 Nachverdichtungen,
- 34 Grundstücke mit einer Erhöhung der Anzahl der zulässigen Wohnungen.

Im Ergebnis ist eine Nachverdichtung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, aber auch mit Geschosswohnungsbau möglich. Die städtebauliche Grundstruktur des Planungsgebietes ändert sich jedoch durch die vorstehenden Maßnahmen nicht.

Die aufgezeigte Entwicklung ermöglicht weitere 165 Einwohner im Gebiet. Dies bedeutet eine Zunahme von aktuell 601 Einwohnern auf künftig 766 Einwohner.

Die Stadt Mainburg hat auf die einzelnen Grundstücke im Geltungsbereich keinen Zugriff, da sich diese im Privateigentum befinden. Über den gegenständlichen Bebauungsplan kann sie jedoch Regelungen und Wege für die Eigentümer, aber auch die Privatwirtschaft, für eine geordnete bauliche Entwicklung im Planungsgebiet aufzeigen.

Mit diesem Vorgehen kommt die Stadt Mainburg dem landesplanerischen Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nach und zeigt auch die Ernsthaftigkeit auf, die sie selbst dem „Flächensparen“ im Kontext einer nachhaltigen Stadtentwicklung beimisst.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Der vorliegende Planungsbereich befindet sich im Innerortsbereich der Stadt Mainburg und umfasst ein bereits bebautes Areal. Das Verfahren kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB abgewickelt werden. Bauplanungsrechtlich ist der gesamte Bereich somit nach § 34 BauGB als Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen.

Der Planungsbereich umfasst die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „Sandbergweg, Höhenweg und am Eichengrund“ sowie „Sandbergweg, Höhenweg und am Eichengrund“ DB 01. Baurecht liegt somit für diese Planungsbereiche entsprechend der jeweiligen Festsetzungen bereits vor.

Zusätzlich wurden die Flurstücke 1876/1, 1876/6, 1877, 1879/2, 1880 (alle Untere Lindenstraße) sowie eine Teilfläche von Fl.-St. 1851/12 (Sandbergweg) in den Geltungsbereich integriert, um für diese Rechtssicherheit zu schaffen. Sie waren bislang noch von keinem Bebauungsplan erfasst.

Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mainburg ist nicht erforderlich.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 der BauNVO festgesetzt. Gemäß Flächenbilanz beträgt die Nettobaufläche 112.689 m². Die ermittelte Grundfläche umfasst demnach 45.076 m² (GRZ 0,4 * 112.689 m²).

Somit ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein beschleunigtes Verfahren nur möglich, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Es ist demnach eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Die Vorprüfung erfolgt in einem eigenen Dokument und ist der vorliegenden Begründung als Anlage beigefügt. Im Ergebnis werden durch den gegenständlichen Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

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 querschnittorientierte 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 und weist die Stadt selbst als Mittelzentrum aus.

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 i. W. Folgendes zu berücksichtigen:

3.1 Flächensparen

(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.

Es handelt sich um eine städtebauliche Nachverdichtung und um die Nutzung einer vorhanden Verkehrsinfrastruktur. Dem landesplanerischen Grundsatz Flächensparen wird vollständig entsprochen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Die Wohngebietsflächen befinden sich innerhalb der Ortslage.

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 eine innerörtliche Lage.

4.3.2 Regionalplan

Die Stadt Mainburg liegt im äußersten Nordwesten der Region 13 – Landshut, an der Entwicklungsachse Landshut – Ingolstadt, welche eine 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.

4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Stadt Mainburg besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in welchem der Geltungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Grünfläche dargestellt ist.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

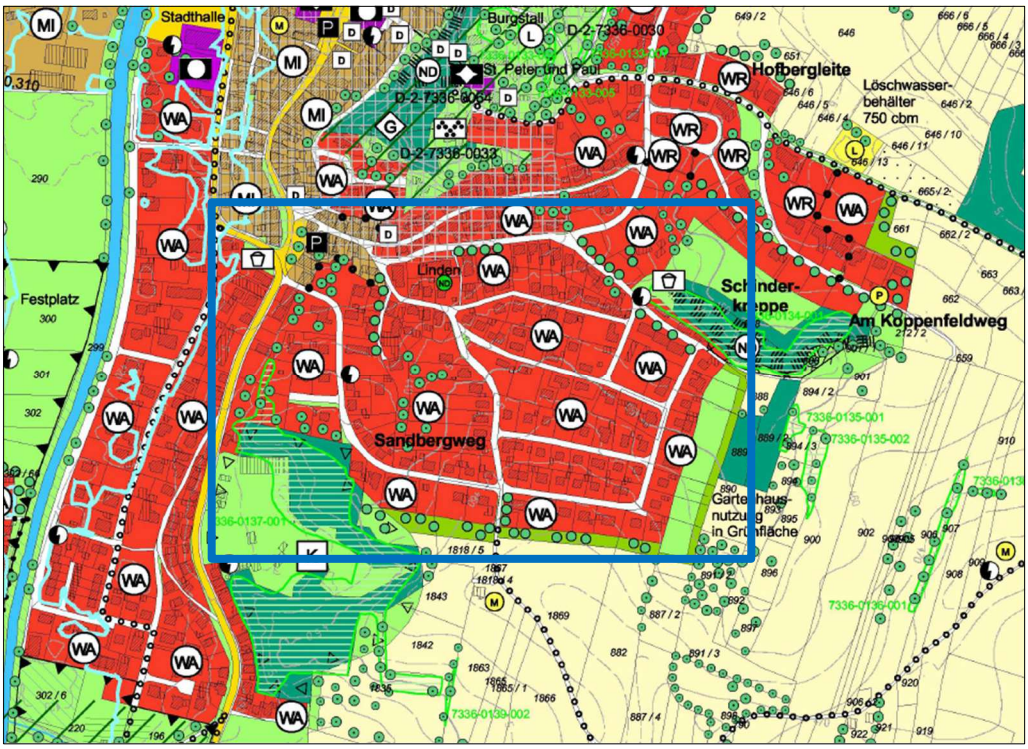

Abbildung: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Stadt Mainburg; verändert KomPlan; die Darstellungen sind nicht maßstäblich.

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Konkrete Aussagen für den Änderungsbereich liegen im ABSP nicht vor.

4.3.5 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland (www.lfu.bayern.de) wird das Planungsgebiet sowohl im Südwesten als auch im Nordosten von einer Biotopfläche tangiert:

Lfde Nr.	Biotopteilflächen-Nr.	Biotoptypen
1	7336-0134-001	„Schinderkreppe“: Geländerinne südöstlich vom „Abdecker“ Feldgehölz, naturnah
2	7336-0137-001	Grube am Südrand von Mainburg bei Lohmühle Hauptbiotoptyp Wald, des Weiteren magere Altgrasbestände, Grünlandbrachen und naturnahe Hecken.

Es handelt sich bei beiden um keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG. Feldgehölze und Hecken unterliegen jedoch dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG. Danach dürfen sie nicht gerodet, abgeschnitten, gefällt oder auf sonstige Weise erheblich beeinträchtigt werden.

Zu der Abgrenzung der Biotopflächen ist anzumerken, dass deren Erfassung bereits in den Jahren1985 und 1996 durchgeführt wurde. Sie ist daher vor allem als Anhaltspunkt zu sehen, sowohl was die Ausdehnung als auch die Ausstattung mit Biotoptypen und Arten betrifft.

Das Biotop Nr. 1 hat seine Lage nördlich der Flurstücke 1876/1, 1876/6, 1877 und 1880. Zwar überlappt dessen Abgrenzung die Flurstücke und damit den Geltungsbereich, tatsächlich reicht seine Ausdehnung nach Süden nicht bis an die jeweiligen Grundstücksgrenzen heran. Vergleicht man es mit der Dimension des Naturdenkmals, so weicht dieses erheblich zurück. Eine Betroffenheit durch das Plangebiet kann definitiv ausgeschlossen werden.

Entlang der Abgrenzungslinie zwischen dem WA 1 und dem WA 2 ragt südwestlich des Plangebietes ein Keil des Biotops Nr. 2 in den Geltungsbereich, welches außerhalb davon seine größte Ausdehnung hat. Es handelt sich um einen Laubbaumbestand mit u. a. Eschen, Eichen und Buchen der im Planungsgebiet auf einer mehr oder weniger steil abfallenden Böschung stockt. Dieser befindet sich danach auch außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen. Tatsächlich kann das Biotop zwischen WA 1 und WA 2 am Verlauf der Böschung festgemacht werden. Das Biotop umfasst innerhalb des Geltungsbereiches Wald und magere Altgrasbestände und dehnt sich im Weiteren südlich des WA 2 aus. Der Unterwuchs unterscheidet sich im Biotopbereich mit seinen Altgrasfluren und der krautigen Deckschicht innerhalb der Baugrundstücke – wie unter der Ziffer 15.3.2 beschrieben – deutlich. Insofern sind die beschriebenen Biotoptypen zum Zeitpunkt ihrer Erfassung noch erhalten.

Gemäß Bestandsplan, der auf Seite 34 der vorliegenden Begründung einzusehen ist, befindet sich das Biotop außerhalb der Bauflächen. Eine Beeinträchtigung ist auch im Fall einer künftigen Bebauung auszuschließen.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der angrenzenden Umgebung sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung bekannt.

4.3.7 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet. Das vorstehend gelistete Biotop „Schinderkreppe“ ist als flächenhaftes Naturdenkmal mit der ID ND-02270 erfasst: „ND Schinderkreppe mit 80 Eichen (Feldgehölz), Mainburg“.

4.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

5 BESTANDSERFASSUNG

5.1 Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Stadt Mainburg vollständig in der Gruppe 06 (Unterbayerisches Hügelland) der naturräumlichen Haupteinheiten. Es ist darin der naturräumlichen Haupteinheit „062–Donau-Isar-Hügelland“ zugeordnet und innerhalb dieser Einheit wiederum der Untereinheit „062 A Donau-Isar-Hügelland“.

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 im westlichen Bereich – der ungefähr zwei Drittel des Planungsgebietes umfasst – ein „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald“.

Im verbleibenden östlichen Drittel würde sich ein „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ ausbilden.

5.2.2 Reale Vegetation

Der Bestand wurde bei Geländebegehungen in den Jahren 2022, 2023 und 2024 erfasst. Eine Nacherhebung fand Ende August 2026 im südwestlichen Plangebiet statt.

Die Freiflächen der privaten Grundstücke werden als Hausgarten genutzt. Im öffentlichen Straßenraum ist ab und an begleitendes Verkehrsgrün ausgebildet, vereinzelt sind Bäume anzutreffen, wie z. B. in der Unteren Lindenstraße sowie im Kreuzungsbereich Sandelzhauser Gangsteig / Veteranenstraße.

Zwischen die Bebauung an der Landshuter Straße und der rückwärtigen, zum Sandbergweg hin orientierten Bebauung schiebt sich ein Baumbestand, der ein Ausläufer eines Biotopes darstellt, dessen Schwerpunkt außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Zu diesem gesellt sich ein Baumbestand der sich im Bereich benachbarter brachliegender Grundstücke eingestellt hat. Details hierzu sind den Aussagen unter den Ziffern 5.4 und 15.3.2 der gegenständlichen Begründung zu entnehmen.

5.3 Biotopausstattung

Im Eingriffsbereich liegt größtenteils ein anthropogen veränderter Standort ohne bedeutende Artvorkommen mit Ausnahme der geschützten Hecken und Feldgebüsche vor. Lebensräume mit regionaler oder überregionaler Bedeutung bestehen nicht.

5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Faunistische Erhebungen zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange fanden im Zuge von Ortseinsichten statt.

Gehölze

Bei den vorhandenen Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich überwiegend um Einzelbäume zur Straßenraumbegrünung oder Begrünung der nicht überbauten privaten Flächen. Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen sind nicht vorhanden.

Im Südwesten des Plangebietes jedoch ist ein biotopkartierter Baumbestand erfasst. Zudem haben sich in den noch unbebauten Grundstücken 1815/2, 1815/3 und 1815/4 im Lauf der Zeit Laubgehölze etabliert. Es handelt sich um Birken, Stiel-Eichen, Eschen, Berg-Ahorn und Kirschen. Im Unterwuchs findet sich Aufwuchs der angeführten Gehölze, nebst Spitz-Ahorn, Haselnuss, gewöhnliche Berberitze, Holunder und in der Krautschicht Efeu, Immergrün, Giersch. Im Bereich des Flurstückes 1815/2 gesellen sich noch Scheinzypresse, eine stattliche Fichte und andere standortfremde Arten hinzu. Dieses Grundstück beherbergt eine untergeordnete Bebauung. Eine zumindest zweitweise Nutzung darf hier vermutet werden. Eine Einsicht und Begehung konnten nicht vorgenommen werden.

Eine Ortseinsicht ergab keine Hinweise auf Brutstätten oder Quartiere, die auf Vorkommen von höhlenbrütenden Vögeln und Fledermäusen schließen ließen. Lediglich zwei Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wiesen Astlöcher auf, die aber jüngeren Datums und zu klein sind, um für die erwähnten Tierarten geeignet zu sein. Stammanrisse konnten an keinem der untersuchten Gehölze festgestellt werden.

In Ergänzung zu den vorstehenden Ausführungen wird auf die Aussagen unter der Ziffer 15.3.2 Pflanzbindungen und den dort enthaltenen Bestandsplan hingewiesen.

Siedlungen

In Bezug auf den Lebensraumtyp Siedlungen kann ein Vorkommen von Gebäudebrütern (z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Turmfalke, Hausrotschwanz) oder von Fledermäusen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Im Geltungsbereich sind einige ältere Gebäude vorzufinden, leerstehende aber fehlen. Dennoch konnten bei der Ortseinsicht keine undichten Fensterläden oder kaputte Fensterscheiben ausgemacht werden, wodurch ein Vorkommen recht unwahrscheinlich aber nicht vollkommen auszuschließen ist. Bei Abriss oder umfangreichen Umbauten könnten Fortpflanzungs- und Ruhestätten der o. g. Artengruppen im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG betroffen sein.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen, wodurch keine Geländemodellierung notwendig wird.

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind Gehölzrodungen und Abrissarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Sommerquartierszeit von Fledermäusen im Zeitraum von 01. November bis 28./29. Februar (nach § 39 (5) BNatSchG bzw. Art. 16°(1) BayNatSchG) durchzuführen oder nach Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und erst nach Freigabe durch eine fachkundige Person.

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.

5.5 Gelände- und Untergrundverhältnisse

5.5.1 Topographie

Topographisch zeigt sich das Planungsgebiet sehr bewegt. Der niedrigste Punkt findet sich mit ca. 423 m ü. NHN im Einmündungsbereich Landshuter Straße / Hofbergstraße. Von diesem ausgehend steigt es nach Südosten im Bereich des Höhenweges auf ca. 465 m ü. NHN an.

5.5.2 Geogefahren

Das Planungsgebiet unterliegt keinen Geogefahren.

5.5.3 Boden

Das Planungsgebiet ist bereits bebaut.

5.5.4 Altlasten

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten bekannt.

Die Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenveränderung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Insbesondere durch frühere Bebauungen können noch Grundfeste, verfüllte Keller oder Brunnen vorhanden sein.

Eine Altlastenfläche befindet sich im Bereich der Flurstücke 658 und 888/1, die nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzen. Angesichts der räumlichen Nähe können auch auf den südlich anschließenden Grundstücken Bodenbelastungen im Untergrund nicht auszuschließen sein. Grundsätzlich ist dies bei Erdbaumaßnahmen zu beachten und das Landratsamt Kelheim sowie das Wasserwirtschaftsamt Landshut im Bedarfsfall zu benachrichtigen.

5.6 Wasserhaushalt

5.6.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG.

Der Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

5.6.2 Oberflächengewässer

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

5.6.3 Hochwasser

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich weder innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Ferner liegt der Geltungsbereich außerhalb der häufigen Hochwassergefahrenflächen $HQ_{häufig}$ sowie hundertjährlichen Hochwassergefahrenflächen HQ_{100}. Da die Planungen kein Wasserschutzgebiet betreffen, ist bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres veranlasst. Der Geltungsbereich liegt außerdem nicht innerhalb eines Wassersensiblen Bereiches.

Für das Planungsgebiet ist bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze auf Grund des abfallenden Geländes eine Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser gegeben. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Dies liegt in der Verantwortung der jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß Wasserhaushaltsgesetz und der Entwässerungssatzung der Stadt Mainburg.

Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über Gelände wird empfohlen. Die Anordnung des Erdgeschosses sollte mindestens 50 cm über Geländeniveau erfolgen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

5.7 Klima und Luft

Die bestehende Siedlung soll städtebaulich neu geordnet und hierbei auch moderat nachverdichtet werden. Die vorhandenen Freiflächen bleiben dabei im Wesentlichen bestehen.

Das Schutzgut wird durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht beeinflusst.

5.8 Landschaftsbild und Erholungseignung

Es handelt sich um ein bestehendes Siedlungsgebiet. Eine Erholungseignung ist im östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlich geprägten Umland gegeben.

5.9 Denkmalschutz

5.9.1 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.

Der Geltungsbereich wird im Norden von einem Bodendenkmal tangiert, das vom Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz wie folgt dokumentiert ist:

DENKMALNUMMER	BESCHREIBUNG
D-2-7336-0060	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der historischen Marktsiedlung von Mainburg.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5.9.2 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 Planungsgebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden.

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. 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

Die bestehende städtebauliche Struktur und Erschließung bleiben unverändert erhalten. Wie bereits unter der Ziffer 3.3 Entwicklung ausgeführt, werden u. a. Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bereich sehr großer Baugrundstücke aufgezeigt.

Das Wohngebiet wird entsprechend dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung in drei Teilbereiche gegliedert. Maßgeblich sind die jeweils vorhandenen Baustrukturen. Der Teilbereich WA 1 umfasst die zur Landshuter Straße hin orientierten Grundstücke. Die Gebäude sind mehrgeschossig und beherbergen auch Ladengeschäfte. Hier sind daher dreigeschossige Bauweisen zulässig. Der rückwärtig anschließende Teilbereich WA 2 nimmt die größte Fläche ein und wird maßgeblich von Einfamilienhäusern geprägt. Das WA 3 umfasst wiederum eine bereits vorhandene Mehrfamilienhausbebauung. Ferner wird es von zwei Garagenzeilen eingenommen. Insgesamt stellt es eine städtebaulich unbefriedigende Situation mit einem hohen Nachverdichtungspotential dar.

Im Ergebnis wird hierdurch sowohl in Bezug auf die zulässigen Nutzungen, als auch in Bezug auf die Baustruktur und der damit verbundenen Höhenentwicklung, eine schlüssige und städtebaulich verträgliche Entwicklung ermöglicht. In allen Bereichen können Aspekte einer angemessenen Nachverdichtung mit den Anforderungen der Bestandsnutzungen durch die Wahrung ausreichender Grenzabstände gewahrt werden und stellen daher eine verträgliche Entwicklung sicher.

Zur Erreichung dieser Entwicklungsziele hat die Stadt Festsetzungen in Hinblick auf die zulässigen Nutzungen getroffen. Dabei werden einerseits störende Nutzungen ausgeschlossen und im Weiteren Nutzungen gezielt und konkret für Teilbereiche des Standortes definiert bzw. vorgegeben.

Darüber hinaus regelt das Maß der baulichen Nutzung die künftige Höhenentwicklung und differenziert nach der jeweiligen Lage im Geltungsbereich. Planerische Vorgaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen, örtliche Bauvorschriften zu Gestaltungsauflagen sowie der detaillierten Regelung der zulässigen Wohnungen stellen im Ergebnis die wesentlichen Vorgaben der Gebietsentwicklung sicher.

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

Die Ausprägung des Geltungsbereiches ist in ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO sowie in private Grünflächen für Dauerkleingärten gegliedert.

Für unzulässig im Allgemeinen Wohngebiet erklärt werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die unzulässigen Nutzungen stellen nach Ansicht der Stadt Mainburg keine geeignete Entwicklung an dem vorliegenden Standort im Stadtgebiet dar und werden deshalb aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ), aber auch die Angaben zur Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen geregelt, um die umgebende Bebauung und Geländeverhältnisse zu berücksichtigen. Festgesetzt werden in Anlehnung an die Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des angrenzenden Siedlungsbestandes folgende maximale GRZ und maximale GFZ:

- WA-1 max. 0,4 | max. 1,2,
- WA-2 max. 0,4 | max. 0,8,
- WA-3 max. 0,4 | max. 1,2.

Die darüber hinaus festgesetzte private Grünfläche schließt den Siedlungsrand nach Osten hin ab. Auf ihr sind nur

- Gartenhäuschen,
- Geräteschuppen,
- Holzlagerflächen (Holzlege)

gestattet.

Zudem bindet ein Pflanzgebot in Gestalt einer Baum-/ Strauchbepflanzung den Siedlungsrand in die Landschaft ein.

8.2 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen definiert. Die Definition der Wandhöhe bemisst sich von dem FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Zubehöranlagen, sprich Carports, Garagen und Nebengebäude, dürfen mit einer Wandhöhe von 3,00 m ausgeführt werden. Die Wandhöhen der Hauptgebäude dürfen im WA 1 bis 9,50 m, im WA 2 bis 7,00 m und im WA 3 bis 9,50 m ausgeführt werden. Die baulichen Anlagen in den Dauerkleingärten dürfen eine Wandhöhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage der baulichen Anlagen, d. h. die des untersten Vollgeschosses (FFOK-EG), bezieht sich auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße. Der Bezugspunkt liegt jeweils mittig im Zufahrts- bzw. Grundstücksbereich und ist gemäß Planzeichen festgesetzt. Eine Höhendifferenz von max. 1,00 m ist zulässig.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für die Planung dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt im WA 1 eine abweichende Bauweise, im WA 2 und WA 3 hingegen die offene Bauweise.

Im WA 1 ist somit eine Grenzbebauung zulässig, im WA 2 und WA 3 hingegen nicht.

Eine Grenzbebauung ist in allen WA-Teilflächen für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt.

Private Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der ausgewiesen überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.

Abstandsflächen

Im WA 1 bemisst sich die Abstandsfläche entsprechend den ausgewiesenen Baugrenzen. Danach darf bei den betreffenden Grundstücksgrenzen seitlich grenzständig unmittelbar an die Nachbarbebauung herangebaut werden. Wenn innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geblieben wird ist ein Nachweis der Abstandsflächen nach BayBO nicht erforderlich. Die vorliegende Satzung regelt dies einvernehmlich. Auf Grund der Situation, dass zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen entsprechende Abstände eingehalten werden, sind auch die Belange der Belüftung, Belichtung und Besonnung gewahrt. Ebenso werden auch durch die gewahrten Abstände zum WA 2 keine nachbarschaftlichen Konflikte ausgelöst. Die Anwendung der beschriebenen Regelung im WA 1 ist vertretbar, da in Teilbereichen bereits eine grenzständige Bebauung vorhanden ist. Diese soll dort auch aufrechterhalten werden. Ungeachtet dessen kann bei einer Bebauung natürlich trotzdem ein seitlicher Grenzabstand gewahrt werden. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zur abweichenden Bauweise Bezug genommen.

Im WA 2 und 3 ist vollständig die offene Bauweise mit Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände anzuwenden. Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich dort nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Ein Mindestabstand von 3,00 m zu den benachbarten Grundstücksgrenzen ist einzuhalten. Ein Abstandsflächennachweis ist in den nachgeordneten Verfahren zu erbringen.

Im Ergebnis regeln somit die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung zusammen mit den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen die notwendigen Abstandsflächen am Standort und stellen eine verträgliche Entwicklung sicher.

8.4 Firstrichtung

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Bei geneigten Dächern hat die Firstrichtung jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

Die Stadt Mainburg sieht hier in der Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen sowie unterschiedlicher Baustrukturen, keine zwingende Notwendigkeit, konkrete und detaillierte Vorgaben in dieser Hinsicht zu treffen. Im Ergebnis soll hierdurch eine flexible Entwicklung ermöglicht werden.

8.5 Anzahl der Wohnungen

Es wird für jede innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Parzelle geregelt, wie viele Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden dürfen. Die zulässigen Wohnungen je Wohngebäude sind der Auflistung unter der Ziffer 6 der Festsetzungen durch Text zu entnehmen.

Die Stadt Mainburg begründet diese konkrete Regelung städtebaulich damit, dass eine bauliche Entwicklung mit der damit verbundenen Einwohnerentwicklung, möglichst angemessen und verträglich am Standort für zulässig erklärt wird, ohne dass hierdurch das Flächensparen durch die Anforderungen der Nachverdichtung darunter leidet. Vielmehr soll dies auch zu einer infrastrukturellen Verträglichkeit im Gebiet beitragen und insgesamt am Standort angemessen definiert werden.

8.6 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 unterschiedliche Dachformen wie Sattel-, Walm-, Pult-, Zeltdach und Flachdach in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Diese orientieren sich dabei zum einen an der überwiegend im Ort bzw. im Siedlungsgebiet anzutreffenden Dachform und tragen aber auch modernen Ausprägungen Rechnung. Auch bei der Dachneigung, der Dachdeckung, der Dachüberstände sowie der Dachaufbauten ist der Siedlungsbestand Vorbild.

Die zulässigen Dachformen in den Dauerkleingärten beschränken sich auf Flach-, Pult- und Satteldächer.

Bei Flachdächern ist eine Ausbildung als Gründach gewünscht, da sie zu einer Reduzierung des Versiegelungsgrades sowie der damit verbundenen Absenkung des Niederschlagswasseranfalls, beiträgt.

Im Entwurf des Bebauungsplanes ist nun für alle unbebauten Grundstücke eine mögliche Gebäudestellung aufgezeigt.

Festzuhalten ist jedoch gleichzeitig, dass diese Darstellungen der baulichen Entwicklungen nur beispielhaften Charakter genießen und nicht als bindend zu werten sind.

Regenerative Energien

Die Stadt Mainburg möchte einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und unterstützt daher die Nutzung regenerativer Energieformen, indem Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen werden. Hingegen sind aufgeständerte Modulkonstruktionen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes lediglich bei Flachdächern zulässig.

Einfriedungen und Sichtschutz

Als Einfriedungen sind Holzzäune, Metallzäune sowie lebende Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m straßenseitig und 2,0 m seitlich und rückwärtig zu den benachbarten Grundstücken möglich. Sockel dürfen mit einer Höhe von max. 15 cm errichtet werden. Ein Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 2,00 m ist zu Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig und kann in Holz, Naturstein oder Sichtmauerwerk ausgeführt werden.

Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen sind jeweils bis 1,00 m erlaubt. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m ab natürlichem Gelände gestattet. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sind unzulässig.

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.

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Die Geländeveränderungen dürfen dabei gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses (wild abfließendes Wasser) für Dritte führen.

Auf die Ziffer *7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN* der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

8.7 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist im Bestand vollständig erschlossen. Änderungen sind nicht beabsichtigt.

8.8 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind öffentliche Grünflächen lediglich in Form von Verkehrsgrün vorhanden.

9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

9.1 Verkehr

9.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

9.1.2 Straßenverkehr

Die Erschließung erfolgt über zwei Anschlussstellen an der Landshuter Straße.

Die Haupterschließung geschieht von der Anschlussstelle ausgehend im Weiteren über die Hofbergstraße. Diese Fahrstrecke wird am häufigsten genutzt, da sie die nördlich und nordöstlich vom Planungsgebiet gelegenen Siedlungsbereiche mit erschließt. Der Einmündungsbereich bildet eine Engstelle, da sich die Straßenbreite hier bis auf ca. 3,30 m verjüngt. Ungeachtet dessen ist die Fahrbahnbreite gemäß RASt 06 auch ohne Engstellensignalisierung zulässig.

Etwas südlich von dieser ergibt sich eine Möglichkeit über den Sandbergweg in das Planungsgebiet einzufahren. Diese Fahrstrecke wird insbesondere von Anliegern aus dem südlich gelegenen Planungsbereich, wie Sandbergweg und Höhenweg, genutzt.

Die Stadt Mainburg hat im Zusammenhang mit der Verkehrserschließung des Baugebietes Hofberg eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. In diesem wurde auch die Leistungsfähigkeit der beiden Knoten geprüft und im Ergebnis als leistungsfähig beurteilt. Hinsichtlich weiterer Details wird auf die Verkehrsuntersuchung verwiesen.

9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle befindet sich nordwestlich am Griesplatz. Hier sind die Buslinien 671, 683, 6018, 6039 und 6043 erreichbar.

9.1.4 Geh- und Radwege

Ein einseitiger Gehweg ist lediglich entlang des Sandbergweges und der Unteren Lindenstraße ausgebildet. Ansonsten sind Fußgänger gezwungen auf die Straße auszuweichen. Der Radverkehr wird vollständig über die Straßen abgewickelt.

9.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis geregelt. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

Für Abfallsammelstellen an der nächsten für das Müllfahrzeug durchgehend befahrbaren Straßen zur Abfuhrbeseitigung sind ausreichend Sammelplätze einzuplanen, deren Fläche auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen abzustimmen ist, um Verkehrsbehinderungen bei den Leerungsterminen zu vermeiden.

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@zvwv-hallertau.de* sichergestellt.

Hinweise:

Für Leitungen und umgelegte Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten – soweit diese noch nicht vorhanden sind – für den Zweckverband einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Stadt Mainburg dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe veranlasst und mit der Kommune, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Der Mindestwasserdruck (Innendruck bei Nulldurchfluss) an der Abzweigstelle der Anschlussleitung (Hausanschlussabsperrschieber) laut Technischen Regelwerk für ein Gebäude mit EG, 1.OG beträgt 2,35 bar. Bei einem Gebäude mit EG, 1.OG und 2.OG ist ein Druck von 2,70 bar vorzuhalten.

Der gemessene Wasserdruck für Mainburg, Sandbergweg 17 beträgt an der Abzweigstelle der Anschlussleitung 3,65 bar. Dies bedeutet, dass Gebäude an den oben genannten Stellen bis zu einer max. zulässigen Geschossflächenzahl von (EG -3.OG) versorgt werden können.

Der gemessene Wasserdruck für Mainburg, Am Eichengrund 15 beträgt an der Abzweigstelle der Anschlussleitung 4,25 bar. Dies bedeutet, dass Gebäude an den oben genannten Stellen bis zu einer max. zulässigen Geschossflächenzahl von (EG -4.OG) versorgt werden können.

9.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Das Abwasser wird der Kläranlage Mainburg in Dirschengrub zugeleitet. Sie ist auf 27.000 EW ausgelegt und verfügt über ausreichende Kapazitäten.

Schmutzwasserbeseitigung

Da das gesamte Gebiet bereits erschlossen ist und es hier nur zu punktuellen Anpassungen/ städtebaulichen Verdichtungen kommen kann, ist von keiner wesentlichen Änderung gegenüber dem Bestand auszugehen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Auf den privaten Grundstücksflächen 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 vollständige Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, die Art und Ausführung der Dachdeckung sowie eine detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt auf Ebene der nachgeordneten Verfahren. Bei Bedarf sind dann entsprechende wasserwirtschaftliche Nachweise zu erbringen.

Hinweise:

Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TRENOG) 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 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.

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.

Gasversorgung

Im Planungsgebiet befinden sich Erdgasleitungen. Auf diese Leitungen ist bei der Planung und bei den Bauarbeiten zu achten. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Leitungseinweisung bei *Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Betriebsstelle Abensberg, Münchener Straße 14, 93326 Abensberg* einzuholen und das Merkblatt ,,Schutzanweisung" zu beachten.

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des gesamten Stadtgebietes Mainburg erfolgt durch die

Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Pfaffenhofen - Gebietsservice Au, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen.

Im Planungsgebiet gibt es am Sandbergweg bei Hausnummer 11 und der Veteranenstraße im Einmündungsbereich zum Sandelzhauser Gangsteig sowie Untere Lindenstraße Nr. 13 insgesamt drei Transformatorenstandorte. Sollte der Bedarfsfall für eine vierte Station eintreten, so ist das Erfordernis im Zuge der nachgeordneten Verfahren zu klären, da öffentliche Flächen dafür nicht mehr zur Verfügung stehen und eine Trafo-Station somit nur auf privaten Flächen realisiert werden kann.

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 kann.

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. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen, welche ebenfalls einzuhalten sind.

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.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Planungsgebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bei positivem Ergebnis der Prüfung macht die Telekom darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung eines Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es ist daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 eingeräumt wird,
- 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, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Die Telekom macht besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebiets aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

Telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen unterirdisch zu erfolgen hat, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Gemeinde 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.

Abschließend bleibt zu sagen, dass es sich dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren um die Überplanung eines bestehenden Bebauungsplanes, dessen Geltungsbereich bereits größtenteils bebaut ist, handelt. Im Nachgang zu diesem Verfahren sind keine neuen Erschließungsmaßnahmen geplant, sondern lediglich die Bebauung bestehender Baulücken. Die Hinweise der Fachstelle werden dennoch zur transparenten Darstellung und vollständigen Information in der Begründung abgebildet.

Vodafone GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.

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

Es ist zu beachten, dass immer zwei Planauskünfte – für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH/ Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH – angefordert 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.

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der Aufstellung des BBP/GOP „Sandbergweg, Höhenweg und Am Eichenfeld -Neu" stehen rechnerisch für den Brandschutz

- im Ort Mainburg, Sandbergweg 17 an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter-bzw. Überflurhydranten im Flurstück 1858, Gemarkung Mainburg mit 9,35 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.
- im Ort Mainburg, Am Eichengrund 15 an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter-bzw. Überflurhydranten im Flurstück 1880/9, Gemarkung Mainburg mit 9,55 1/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr.
- Sicherstellung der Rettungswege: die Feuerwehrzufahrten 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 wird.
- 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 Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AllMBL 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 für Feuerwehren 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

11.1 Verkehrsimmissionen

Verkehrslärmimmissionen, verursacht durch überörtliche Verkehrstrassen, sind nicht zu erwarten, da sich keine im weiteren Umfeld befinden.

Weitere Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Planung aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten.

11.2 Gewerbliche Immissionen

Störende Gewerbebetriebe sind innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden.

Hingewiesen wird auf eine jenseits der Landshuter Straße gelegene Autowerkstatt. Sollen im Bereich des WA 1 Grundstücke nachverdichtet werden, welche sich in unmittelbarer Nähe zum genannten Betrieb befinden, kann eine Verschärfung der Immissionssituation (Lärm) nicht ausgeschlossen werden. Dies ist im Zuge der Einzelbaugenehmigung zu beachten.

11.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Im Osten und Süden grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist), Staubimmissionen (Ernte, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Diese Immissionsbelastung kann auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden anfallen. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

11.4 Sport- und Freizeitimmissionen

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

12 FLÄCHENBILANZ

ART DER NUTZUNG	m²	%	m²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches		**100,0**	**137.275**
abzgl. Erschließungsflächen - Straßenverkehrsfläche	14.031		
abzgl. Erschließungsflächen - Gehweg	1.408		
abzgl. Versorgungsflächen - Trafostationen	140		
abzgl. öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün	744		
Bruttobaufläche		**88,1**	**120.952**
abzgl. private Verkehrsflächen	931		
abzgl. private Grünflächen	1.245		
abzgl. private Grünflächen mit Pflanzgebot	1.303		
abzgl. private, nicht überbaubare Grundstücksfläche zum Erhalt vorhandener Grün- und Gehölzstrukturen	4.784		
Nettobaufläche		**82,1**	**112.689**
WA-1	7.707		
WA-2	94.954		
WA-3	5.132		
Private Grünfläche für Dauerkleingärten	4.896		

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind derzeit nicht geplant und aufgrund der vorliegenden Bestandssituation auch nicht erforderlich.

Sämtliche Grundstücke sind über vorhandene Zufahrten an die angrenzenden, öffentlichen Erschließungsflächen angebunden. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Telekommunikation,

richten sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

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

Da es sich um die Nachverdichtung einer bestehenden Siedlungsstruktur mit intakter Durchgrünung und Hausgartennutzung handelt, beschränken sich die Maßnahmen der Grünordnung im Wesentlichen auf die Ortsrandgestaltung. Um das Baugebiet in die umgebende Landschaft einzubetten, werden im Osten und Süden Baum-/ Strauchpflanzungen festgesetzt, die mittel- bis langfristig zu einer geschlossenen Hecke heranwachsen sollen.

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 oder auch Pflanzflächen zu gestalten. In Anbetracht zunehmender Hitzeperioden sind Baumpflanzungen seitens der Stadt Mainburg sehr gewünscht.

Eine Befestigung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen, aber auch für Nebengebäude wie Gartenhäuser, Müllboxen oder Mülleinhausungen zulässig.

15.3 Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen

15.3.1 Öffentliche Grünflächen

Im vorliegenden Geltungsbereich finden sich entlang der Erschließungsstraßen einige Bereiche mit Straßenbegleitgrün, welche, soweit es der verfügbare Straßenraum zulässt, mit beschattenden Einzelgehölzen überstellt sind.

15.3.2 Pflanzbindungen

Der südwestliche Planungsbereich wird von einem lockeren Baumbestand überlagert, der aber ein teilweise geschlossenes Kronendach bildet. Teilweise sind überbaubare Grundstücksflächen betroffen, die seit Jahren brach liegen, aber grundsätzlich Baurecht genießen. Sollte dieses wahrgenommen werden, sind Baumfällungen unumgänglich. Nach aktuellen Bestandserhebungen wären keine schutzwürdigen Gehölze betroffen. Außerhalb davon befindliche Gehölze sind grundsätzlich zu erhalten. Der umseitige Bestandsplan zeigt dies entsprechend auf. Bei Gehölzen, die darin zusätzlich mit einem roten Punkt markiert sind, handelt es sich um stattliche, den Standort prägende Bäume, die in jedem Fall zu erhalten und zu sichern sind.

Innerhalb des Flurstückes 1816 an der Landshuter Straße sind zwei prägende Eichen anzutreffen. Die Baugrenze ist am jeweiligen Standort entsprechend angepasst.

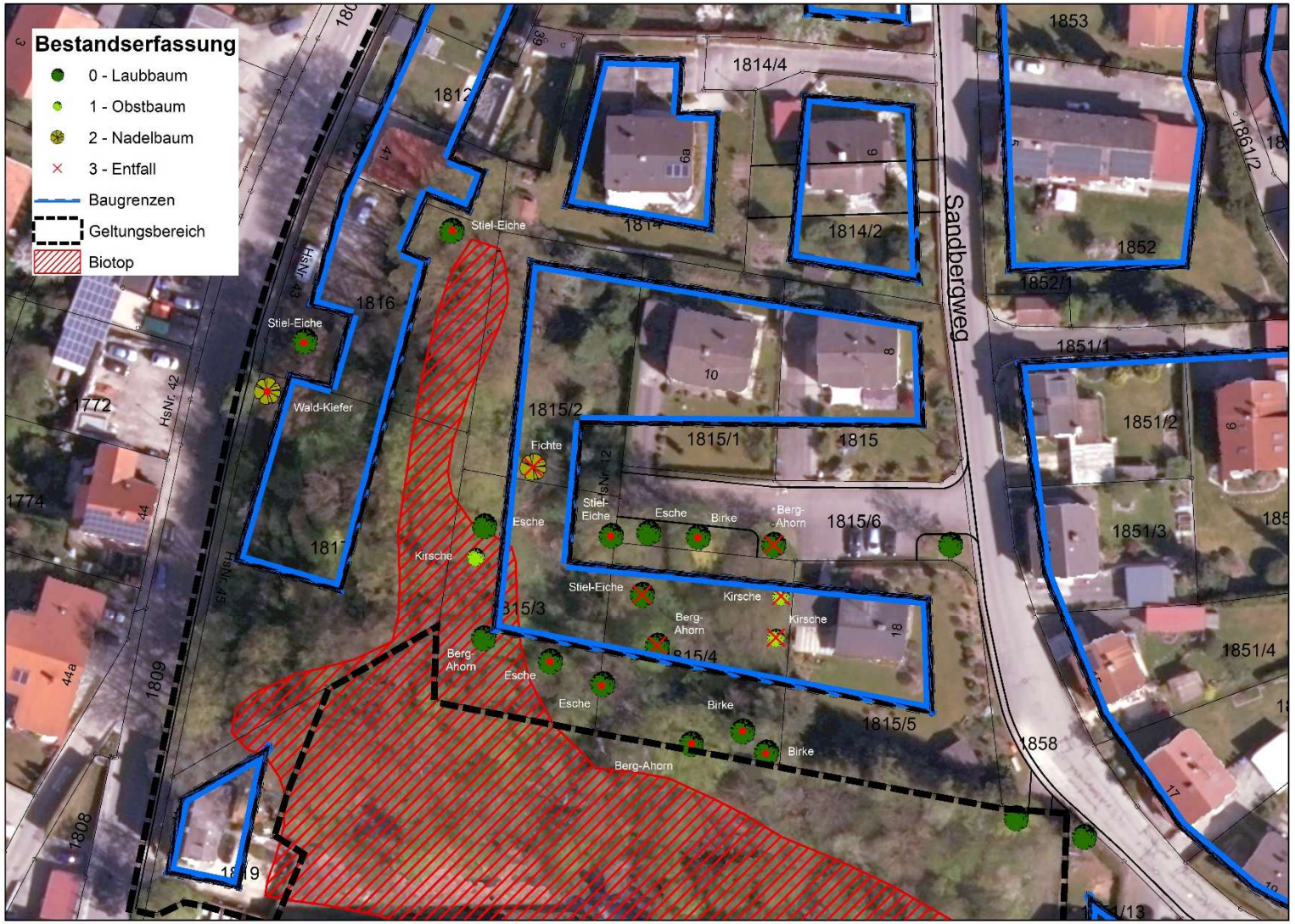

Abbildung: Gehölzbestand im Südwesten des Planungsgebietes. Orthophoto und ALKIS-Flurkarte Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de; verändert KomPlan.

15.3.3 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote an den vorgesehenen Standorten gemäß Plandarstellung, sollen dazu dienen, das Wohngebiet 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. Das planerische Konzept ist im Grundsatz einzuhalten.

16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

VERWENDETE UNTERLAGEN

17 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München

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) veröffentlichen bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

BAYERISCHES WALDGESETZ [BayWaldG] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch § 35 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

GUTACHTEN

VERKEHRSUNTERSUCHUNG VERKEHRSERSCHLIESSUNG HOFBERG IN MAINBURG, gevas humberg & partner, Oktober 2021

FORTSCHREIBUNG UNTERSUCHUNG VERKEHRSERSCHLIESSUNG HOFBERG IN MAINBURG, gevas humberg & partner, Juni 2022

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:
https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:
https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: *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