



STADT MAINBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„SO Auhof West“

mit Teiländerung des Bebauungsplans

„Kleinhaid“

Begründung



Planungsstand: Entwurf vom 14.10.2026

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach §2a BauGB vom 14.10.2026

(Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner)

Anlagen:

- Artenschutzbeitrag (ASB) zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 05.11.2024 (Natur Perspektiven GmbH, Dominik Meier)
- Bericht zur Baugrund- und orientierenden abfalltechnischen Untersuchung vom 29.07.2024 (Nickol & Partner AG)
- Kampfmittelvorerkundung vom 20.06.2024 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
- Schalltechnische Untersuchung vom 02.10.2026 und TA Lärm Untersuchung vom 09.10.2026 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)
- Tektur vom 06.06.2025 zum Entwässerungskonzept vom 14.10.2024 (WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH)
- Verkehrsuntersuchung vom 12.02.2026 (Gevas Humberg & Partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 14.10.2026

W. Eichenseher

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm



N. Einödshofer

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner
Marienstraße 7
85298 Scheyern



Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel.....	4
2.	PLANGEBIET	6
2.1	Räumliche Lage	6
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	7
2.3	Erschließungssituation	8
2.4	Altlasten	8
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	9
3.1	Landesentwicklungsprogramm	9
3.2	Regionalplan	10
3.3	Flächennutzungsplan.....	12
3.4	Hochwassergefahren	13
3.5	Benachbarte Bebauungspläne	14
3.6	Planungsalternativen.....	16
4.	GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	17
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	18
5.1	Verkehrskonzept	18
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	18
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	18
5.1.3	Geh- und Radwege.....	18
5.1.4	Ruhender Verkehr.....	19
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser	19
5.3	Technische Infrastruktur	19
6.	PLANUNGSKONZEPT	19
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
6.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	20
6.3	Stellplätze/Einfahrtbereiche.....	22
6.4	Werbeanlagen	22
7.	SCHALLSCHUTZ.....	23
8.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT	24
8.1	Grundlagen	24
8.2	Bestandsaufnahme und -bewertung	24
8.3	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung.....	24
8.3.1	Grundlagen und Entwicklungsziele	24
8.3.2	vorhandene Gehölzbestände	25

8.3.3	Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes	25
8.3.4	Artenauswahl	26
8.4	Umweltbericht	27
8.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	27
8.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP	27
9.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler	28
10.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN	29

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtslage des Plangebiets im Stadtgebiet Mainburg.....	7
Abb. 2.: Auszug aus dem Regionalplan	11
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan	11
Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamenr Flächennutzungsplan der Stadt Mainburg	12
Abb. 5: HQ100.....	13
Abb. 6: HQextrem.....	13
Abb. 7: Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Kleinheid“	15
Abb. 8: Denkmaldaten	29

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen eines Regelverfahrens gemäß § 2 ff. BauGB auf den Flurnummern (Fl.-Nr.) 252/2 (Teilfläche TF), 1678/6 (TF), 1678/7 (TF), 1681 (TF), 1693, 1694/2 (TF), 1694/5, 1694/6 (TF), 1694/11 (TF), 1697/3, 1697/4, 1697/5 sowie 1697/9, 1726/11, 1726/12 (TF), 1726/23 (TF), 1733 (TF), Gemarkung Steinbach, Stadt Mainburg. Anlass und Ziel ist die Schaffung von Baurecht für das Sonstige Sondergebiet „SO Auhof West“ mit der Zweckbestimmung „Betriebs-, Trainings- und Entwicklungszentrum“.

Angrenzend an das bestehende Logistikzentrum der Firma HAIX-Schuhe Produktions- und Vertriebs GmbH (im Folgenden „HAIX“) soll ein integrierter Unternehmenscampus entwickelt werden. Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für die räumliche Zusammenführung und Weiterentwicklung wesentlicher betrieblicher Funktionen von HAIX an einem zentralen Standort geschaffen werden. Der vorgesehene Campus soll insbesondere Produktions-, Verwaltungs-, Forschungs-, Schulungs-, Besucher-, Beherbergungs-, Lager- sowie betriebsbezogene Verkaufsnutzungen umfassen. Die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und wird durch den Durchführungsvertrag sowie die zugehörigen Unterlagen näher konkretisiert.

Die Planung dient damit zugleich der langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des Unternehmensstandorts von HAIX in Mainburg. Durch die Bündelung der bislang räumlich verteilten Unternehmensfunktionen auf einem zusammenhängenden Firmengelände sollen betriebliche Synergien genutzt, innerbetriebliche Wege und Abläufe optimiert und die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung des Unternehmensstandorts geschaffen werden. Die Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden, für die örtliche Wirtschaftsstruktur bedeutsamen Unternehmensstandorts stellt dabei einen wesentlichen Belang der städtebaulichen Entwicklung dar.

Die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung ergibt sich insbesondere daraus, dass die beabsichtigte Entwicklung aufgrund ihrer Art, ihres Umfangs und ihrer spezifischen Nutzungskombination einer verbindlichen städtebaulichen Steuerung bedarf. Das geplante Nutzungsspektrum geht über die typische Nutzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO hinaus. Der geplante Campus verbindet betriebliche Nutzungen mit Forschungs- und Entwicklungs-, Schulungs-, Besucher-, Beherbergungs-, Gastronomie-, Erlebnis- und betriebsbezogenen Verkaufsnutzungen, die funktional miteinander verbunden sind und aufgrund

des Campuskonzepts nicht sinnvoll in voneinander unabhängige Baugebiete aufgeteilt werden können.

Vor diesem Hintergrund wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Sonstige Sondergebiete sind für Nutzungen vorgesehen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden; dabei sind die Zweckbestimmung und die Art der zulässigen Nutzung im Bebauungsplan konkret festzusetzen. Die besondere Zweckbestimmung „Betriebs-, Trainings- und Entwicklungszentrum“ trägt der spezifischen, auf den konkreten Unternehmenscampus ausgerichteten Nutzungskonzeption Rechnung. Die einzelnen zulässigen Nutzungen werden im Bebauungsplan entsprechend der konkreten Vorhabenplanung bestimmt. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO verlangt gerade bei einem Sonstigen Sondergebiet eine auf die Besonderheiten des Gebiets zugeschnittene Zweckbestimmung und Nutzungsfestsetzung.

Die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan erfolgt, da die Planung bereits auf ein konkret ausgearbeitetes Vorhaben ausgerichtet ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert die geplante bauliche und funktionale Entwicklung des Campus. Der Vorhabenträger hat sich zur Durchführung des Vorhabens sowie zur Übernahme der vereinbarten Planungs- und Erschließungsleistungen im Durchführungsvertrag zu verpflichten. Damit kann die städtebauliche Entwicklung auf das konkret vorgesehene Vorhaben ausgerichtet und dessen Umsetzung verbindlich abgesichert werden. Die Voraussetzungen des § 12 BauGB werden im weiteren Planverfahren entsprechend berücksichtigt.

Die Planung berücksichtigt zugleich die erforderliche verkehrliche Erschließung des zukünftigen Campus. Im Bereich des Knotenpunkts B 301/St 2049 ist die Erweiterung des Kreuzungs- und Straßenbereichs einschließlich einer Lichtsignalanlage für den motorisierten Verkehr sowie für den Fuß- und Radverkehr und zusätzlicher Abbiegespuren vorgesehen. Hierdurch sollen die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung berücksichtigt und eine leistungsfähige und sichere Anbindung des Sondergebiets gewährleistet werden. Die konkrete Ausgestaltung der Erschließung wird im weiteren Planverfahren und in den hierfür erforderlichen Fachplanungen konkretisiert.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 65.000 m². Der Geltungsbereich schließt im Norden und Osten Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleinheid“ ein. Dieser wird in den betroffenen Teilbereichen geändert. Die Änderung ist erforderlich, um das bestehende Logistikzentrum im Norden funktional mit dem geplanten Campus zu verbinden und damit die Voraussetzungen für ein zusammenhängendes und betrieblich nutzbares Firmengelände zu schaffen. Die Aussparungen innerhalb des Geltungsbereichs ergeben sich aus den bestehenden Eigentumsverhältnissen.

Die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens, insbesondere die einzelnen Nutzungen, Gebäude, Freiflächen, betrieblichen Abläufe und Erschließungsflächen, ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der zugehörigen Betriebsbeschreibung zu entnehmen. Diese Unterlagen sind daher nicht Bestandteil der allgemeinen Darstellung des Planungsanlasses, sondern konkretisieren das durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherte Vorhaben.

Die Belange von Natur und Landschaft sowie die weiteren umweltbezogenen Belange werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens umfassend ermittelt und bewertet. Hierzu werden ein Umweltbericht sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahrenflächen HQ100. Kartierte Biotop oder Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

Es werden keine Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Umweltfachliche Belange werden umfassend untersucht, ein Umweltbericht erstellt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Auhof der Stadt Mainburg und liegt im Süden des Stadtgebiets.

Das Plangebiet umfasst die Fl.-Nrn. 252/2 (Teilfläche TF), 1678/6 (TF), 1678/7 (TF), 1681 (TF), 1693, 1694/2 (TF), 1694/5, 1694/6 (TF), 1694/11 (TF), 1697/3, 1697/4, 1697/5 sowie 1697/9, 1726/11, 1726/12 (TF), 1726/23 (TF), 1733 (TF), der Gemarkung Steinbach.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.Nr. 1698
- Im Nordwesten durch die Fl.-Nr. 1694/3, 1696/3, 1696/4 sowie 1696/5 der Gemarkung Steinbach
- Im Osten durch die Fl.-Nr. 1681/5, der Gemarkung Steinbach

- Im Süden durch die Fl.-Nrn. 1692/10, 1697/6, 1692/8, der Gemarkung Steinbach
- Im Zentrum durch die Fl.-Nr. 1694 und 1697/2 der Gemarkung Steinbach

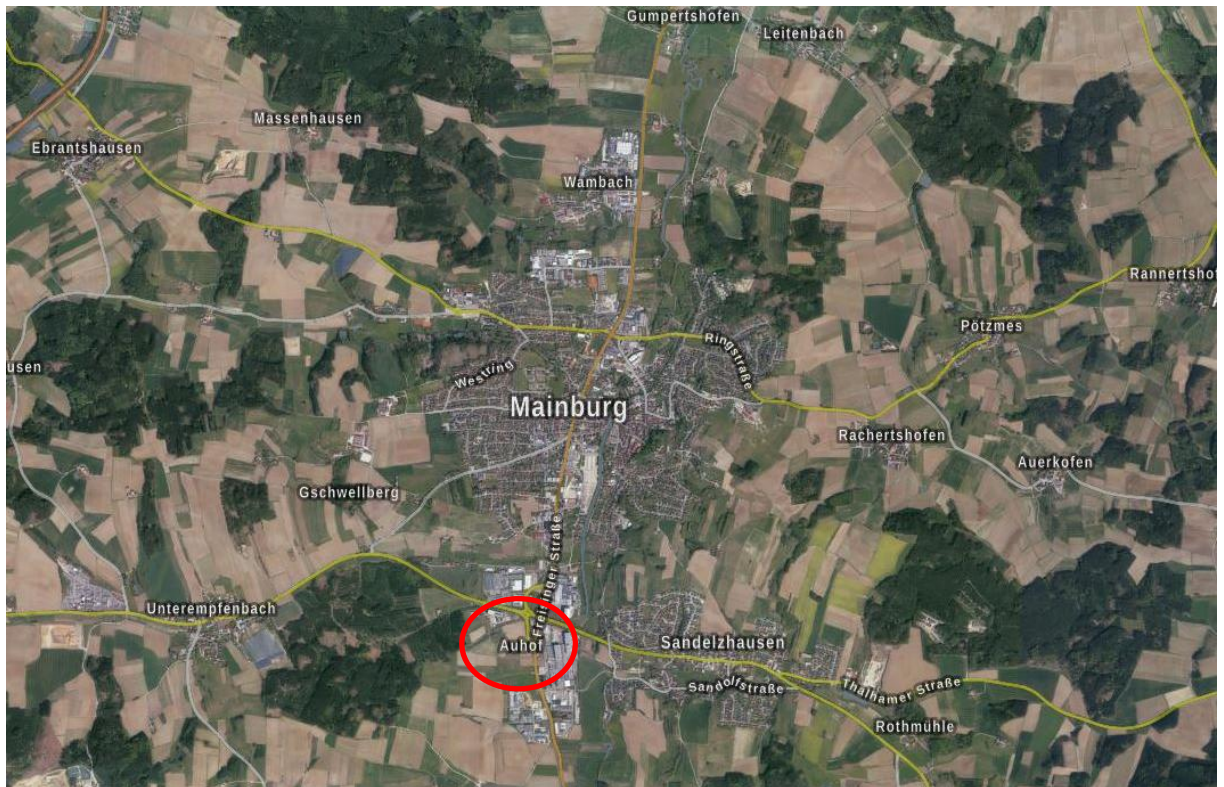


Abb. 1: Übersichtslage des Plangebiets im Stadtgebiet Mainburg (Quelle: Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026; Datenquelle: Geoportal Bayern; Darstellung des Plangebiets: eigene Darstellung)

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Der Bereich des Geltungsbereiches, auf dem künftig das Sondergebiet entstehen soll, ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Norden des Geltungsbereiches auf der Fl.Nr. 1694/6 befinden sich Baum- und Gehölzstrukturen.

Die Bundesstraße B 301 übernimmt im Bereich Auhof (West) eine wesentliche überörtliche Verbindungsfunktion innerhalb des klassifizierten Straßennetzes. Als Bestandteil des Bundesfernstraßennetzes dient sie der Verbindung regional bedeutsamer Zentren sowie der Anbindung untergeordneter Verkehrsnetze an übergeordnete Achsen.

Im Abschnitt bei Auhof (West) ist die B 301 außerorts gelegen und weist den charakteristischen Querschnitt einer zweistreifigen Landstraße auf. Verkehrlich ist der Streckenabschnitt durch eine Überlagerung unterschiedlicher Verkehrsarten geprägt. Neben dem motorisierten Individualverkehr und einem erheblichen Anteil an Schwerverkehr wird die Straße auch vom landwirtschaftlichen Verkehr genutzt. Darüber hinaus bestehen Querungs- und Verflechtungsbeziehungen mit dem Fuß- und Radverkehr, insbesondere im Bereich vorhandener Einmündungen und Knotenpunkte. Diese Überlagerung führt zu erhöhten Anforderungen an die

Verkehrssicherheit sowie an die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlage. Während die freie Strecke grundsätzlich leistungsfähig ist, entstehen im Knotenpunktbereich Nutzungskonflikte zwischen abbiegenden, einbiegenden und querenden Verkehren. Raumordnerisch befindet sich der Bereich Auhof (West) im Übergang zwischen Siedlungsrandlagen und dem landwirtschaftlich geprägten Außenbereich. Die B 301 übernimmt hierbei eine strukturprägende Funktion und wirkt als raumbildende Infrastrukturachse. Sie sichert die Erreichbarkeit zentraler Orte, gewährleistet die interkommunale Verbindung und stellt die Anbindung des ländlichen Raumes an überregionale Verkehrsachsen sicher. Darüber hinaus besitzt sie Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region, indem sie gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen verkehrlich erschließt.

Die B 301 ist als regional bedeutsame Verkehrsachse mit ausgeprägter Verbindungs- und Erschließungsfunktion einzuordnen.

2.3 Erschließungssituation

Das Projektgebiet ist derzeit nur östlich über den Feldweg mit der Fl.-Nr. 1694/11 erschlossen.

Die künftige Hauptzufahrt soll im Osten des Gebiets über den Auffahrtsast erfolgen, der die B301 mit der St2049 verbindet. Die Lage der geplanten Zufahrt wurde gemeinsam mit dem Staatlichen Bauamt Landshut beschlossen.

Eine weitere Zufahrt, die überwiegend von den Mitarbeitern der Firma HAIX genutzt werden soll, erfolgt über das bestehende Logistikzentrum auf der Fl.-Nr. 1733 und somit über die Straße „Am Haidholz“.

Durch die Planung des neuen Geh- und Radwegs mit Lichtsignalanlage ist das Projektgebiet künftig für alle Verkehrsteilnehmer sicher zu erreichen.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Außerhalb des Geltungsbereiches sind auf den Fl.Nr. 1697/2, 1694 sowie auf dem östlichen Teilbereich der 1694/6 Altlasten bekannt. Letztere wurde daher zu Teilen aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen, um Eingriffe in die Altlastenfläche zu vermeiden.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Landshut und das Landratsamt Kelheim zu informieren.

3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01. Juni 2023, Anhang 2 Strukturkarte) ist die Stadt Mainburg als Mittelzentrum bestimmt. Als Mittelzentrum kommt der Stadt eine besondere Bedeutung für die Sicherung und Weiterentwicklung zentralörtlicher Funktionen sowie als Wirtschafts- und Arbeitsstandort zu. Die geplante Weiterentwicklung eines bestehenden, in Mainburg ansässigen Unternehmensstandorts steht insoweit im Zusammenhang mit der Sicherung und Weiterentwicklung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt und ihres Verflechtungsbereichs.

Die Planung entspricht dem Grundsatz LEP 2.2.5 (G)¹, wonach der ländliche Raum als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt sowie seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahrt werden soll. Mit der Erweiterung und räumlichen Bündelung des bestehenden Unternehmensstandorts der Firma HAIX werden die Voraussetzungen für die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Wirtschafts- und Arbeitsstandorts in Mainburg geschaffen.

Die Planung berücksichtigt den Grundsatz der integrierten und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung gemäß LEP 3.1.1 (G)². Die vorgesehene Entwicklung erfolgt in unmittelbarer räumlicher Nähe zum bestehenden Logistikstandort der Firma HAIX und ermöglicht die Bündelung bislang räumlich verteilter betrieblicher Funktionen auf einem zusammenhängenden Unternehmensstandort. Hierdurch können bestehende Erschließungs- und Infrastrukturen genutzt und betriebliche Wegebeziehungen gebündelt werden.

Im Hinblick auf das Ziel LEP 3.2 (Z)³ „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde geprüft, ob die mit der Planung verfolgte Entwicklung innerhalb bestehender Siedlungsflächen bzw. vorhandener Innenentwicklungspotenziale umgesetzt werden kann. Die geplante Entwicklung stellt keine von den bestehenden Unternehmensstrukturen losgelöste gewerbliche Neuansiedlung dar. Vielmehr ist die räumliche Nähe und funktionale Verbindung mit dem bestehenden HAIX-Logistikzentrum ein wesentlicher Bestandteil des Vorhabenkonzepts. Die einzelnen Nutzungen des geplanten Unternehmenscampus sollen auf einem zusammenhängenden Firmengelände gebündelt und mit dem bestehenden Logistikstandort funktional verbunden werden.

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023, 2.2.5 (G) „Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums“ sowie Begründung zu 2.2.5 (B)

² Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023, Nr. 3.1.1 (G) „Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot“ sowie Begründung zu 3.1.1 (B)

³ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023, Nr. 3.2 (Z) „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“

Eine Verlagerung der einzelnen Nutzungen auf räumlich getrennte Innenentwicklungspotenziale würde dieser standortbezogenen und funktionalen Konzeption nicht entsprechen. Die für das konkrete Vorhaben erforderliche zusammenhängende Fläche und die notwendige räumliche Verbindung mit dem bestehenden Standort stehen innerhalb der vorhandenen Siedlungsflächen nicht in entsprechender Form zur Verfügung. Damit stehen geeignete Innenentwicklungspotenziale für die konkrete, standortgebundene Entwicklung des Unternehmenscampus nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme der vorgesehenen Fläche ist daher mit dem Ziel LEP 3.2 vereinbar.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den bestehenden Unternehmensstandort bzw. das bestehende Logistikzentrum der Firma HAIX an. Die geplante Siedlungsentwicklung erfolgt damit in Anbindung an eine bestehende geeignete Siedlungseinheit. Eine ungegliederte oder bandartige Siedlungsentwicklung wird durch die unmittelbare räumliche Anbindung an den bestehenden Unternehmensstandort vermieden. Das Vorhaben entspricht damit dem Ziel des LEP 3.3 (Z)⁴ (Anbindegebot).

Die Planung trägt dem Grundsatz LEP 5.1 (G)⁵ Rechnung, wonach die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft erhalten und verbessert werden sollen. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und räumliche Bündelung des bestehenden Unternehmensstandorts werden die Standortbedingungen für die Firma HAIX in Mainburg langfristig gesichert und verbessert. Damit wird zugleich die bestehende Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur am Standort unterstützt.

3.2 Regionalplan

Die Stadt Mainburg liegt in der Region Landshut (Region 13).

Nach dem Regionalplan der Region 13 handelt es sich bei der Stadt Mainburg um ein Mittelzentrum. Dieses liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Landshut – Ingolstadt) und ist als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort bestimmt. Die Stadt Mainburg wird dem ländlichen Teilraum zugeordnet, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll⁶.

⁴ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023, Nr. 3.3 (Z) „Vermeidung von Zersiedlung/Anbindegebot“

⁵ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023, Nr. 5.1 (G) „Wirtschaftsstruktur/Erhalt und Verbesserung der Standortvoraussetzungen“

⁶ RP 13, A III 3.3 (G)

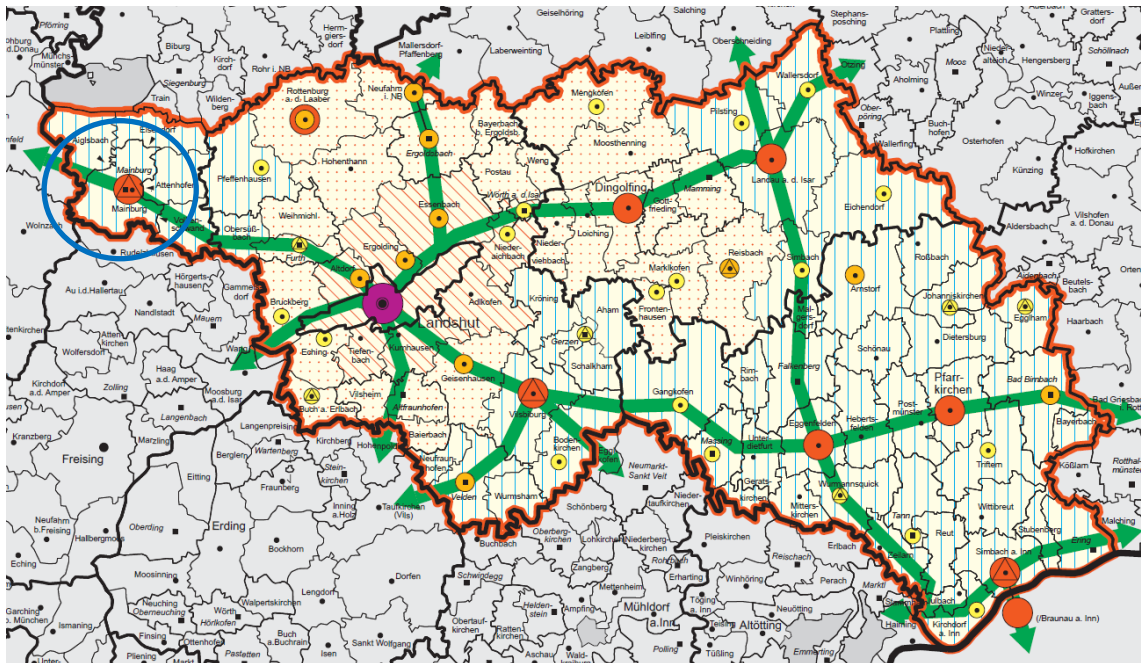


Abb. 2.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Landshut (Region 13), Karte 1 - Raumstruktur

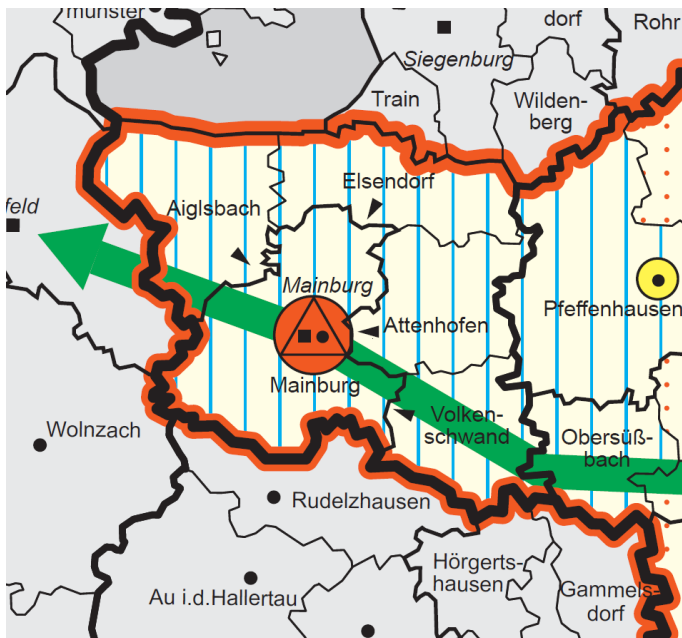


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Landshut (Region 13), Karte 1 – Raumstruktur

Durch die günstige Lage in direkter Nähe zur Bundesautobahn A93 (Regensburg – Dreieck Holledau, Auffahrt A9 München - Nürnberg), liegt das Plangebiet in direkter Anbindung zu den Regionalzentren Regensburg und Ingolstadt sowie zur Metropole München.

Gemäß Grundsatz des Regionalplans ist es von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern (vgl. B III 3.1 (G)⁷). In vorliegendem Fall kann mithilfe der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets für die Firma HAIX an ein

⁷ RP 13, B III 3.1 (G)

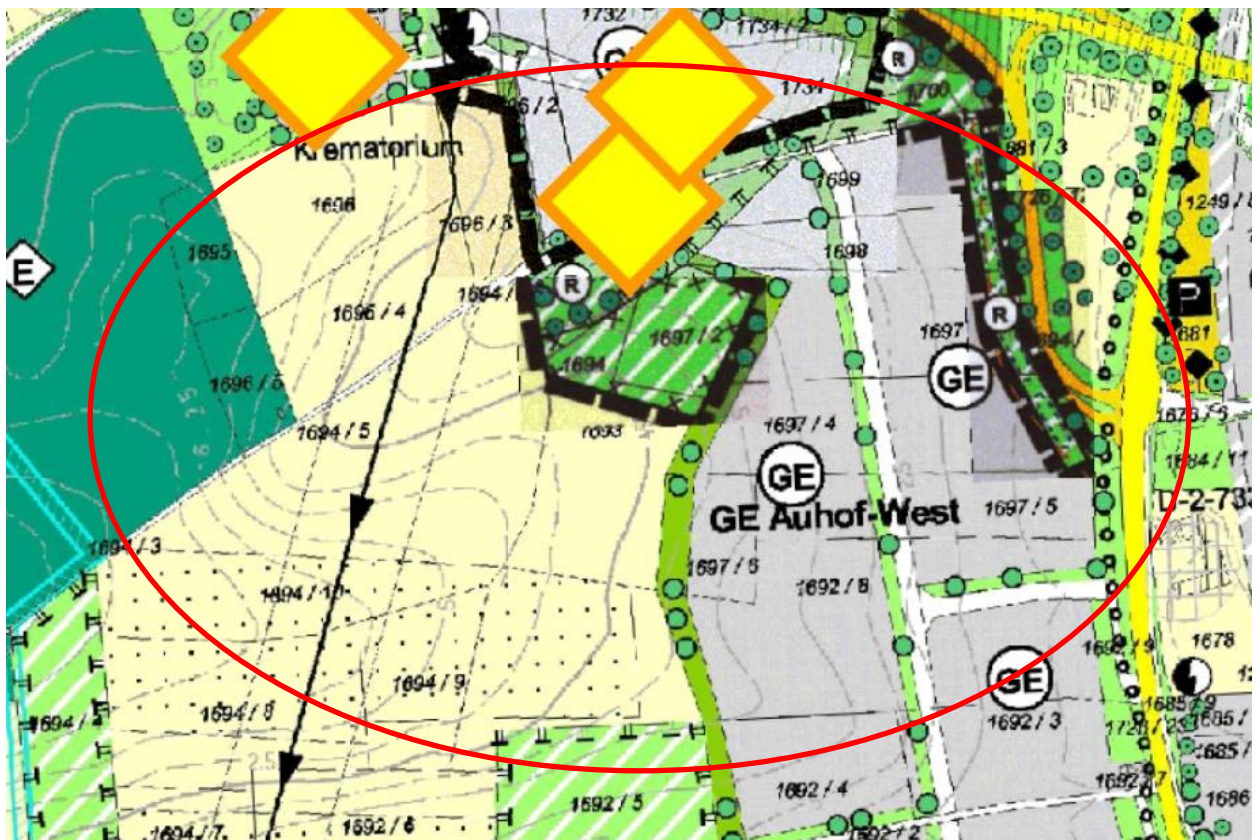
bestehendes Logistikzentrum angeknüpft und alle zum Betrieb zugehörigen Strukturen auf einen Bereich zusammengefasst werden.

Dem genannten Grundsatz kann demnach durch die vorliegende Planung Rechnung getragen werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Osten als Gewerbegebiet ausgewiesen mit angrenzender, übergeordneter Erschließungsstraße sowie einer Bundesstraße. Entlang letzterer ist bereits auf der Westseite ein geplanter Radweg dargestellt. Im Westen des Geltungsbereichs sind landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Zwischen Gewerbegebiet und landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Im Norden des Plangebiets im Bereich des Bebauungsplans „Kleinheid“ ist eine geplante gliedernde Grünfläche sowie ein Regenrückhaltebecken dargestellt.

Das Plangebiet wird durch das Bauleitplanverfahren als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO sowie im östlichen Teilbereich öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann demnach nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.



3.4 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von der Hochwassergefahrenfläche HQ_{100} . Die Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} überlagert den Geltungsbereich geringfügig im östlichen Bereich. Die nächstgelegenen Hochwassergefahrenflächen werden durch die östlich verlaufende Abens verursacht, beeinflussen das Plangebiet jedoch nicht.

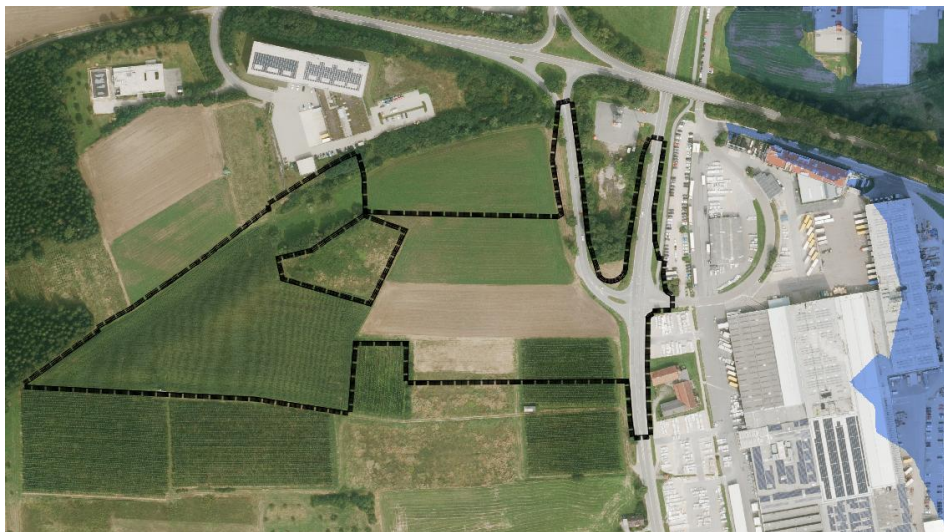


Abb. 5: HQ_{100} (Quelle: Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026; Datenquelle: Geoportal Bayern; Darstellung des Plangebiets: eigene Darstellung)

 **berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ_{100} (Stand 2009)**



Abb. 6: HQ_{extrem} (Quelle: Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026; Datenquelle: Geoportal Bayern; Darstellung des Plangebiets: eigene Darstellung)

 **berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ_{extrem} (Stand 2013)**

Aufgrund der Lage überwiegend abseits von Hochwassergefahrenflächen sowie der Topographie ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Dennoch ist aufgrund der Nähe zu Hochwassergefahrenflächen und zum Schutz vor abfließendem Wasser eine hochwasserangepasste Bauweise in der Planung des Bauvorhabens durchaus sinnvoll. Gebäudeöffnungen sollten generell nicht unterhalb der geplanten Gebäudeoberfläche liegen. Des Weiteren sind die Informationen zu den Hochwasserrisiko und -gefahrenkarten des „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ zu beachten.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Norden teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleinhaid“, der im Zuge der Planung in Teilbereichen geändert wird.

Folgende Teilgebiete des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kleinhaid“ sind von der Planung betroffen:

- öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Randeingrünung – Entwicklung eines geschlossenen Gehölzbewuchses (gem. planliche Festsetzungen 9.2)
- öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Grüngliederung – Entwicklung extensiver Grünlandflächen mit randlichen Heckenstrukturen (gem. planliche Festsetzungen 9.4)
- öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Retentionsraum zur Oberflächenwasserableitung – Ausbildung von naturnahen Rückhaltebecken mit bewachsenem Bodenfilter und extensiver Grünlandnutzung (gem. planliche Festsetzungen 9.5)
- private Grünfläche – Randeingrünung (gem. planliche Festsetzungen 9.6)
- Rückhaltebecken für Oberflächenwasser (gem. planliche Festsetzungen 10.1)
- Zu erhaltender Baum, zu erhaltende Baum-Strauch-Hecke (gem. planliche Festsetzungen 13.2)
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. planliche Festsetzungen 13.3)



Abb. 7: Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Kleinhaide“

Die betroffenen Teilflächen werden im Rahmen der vorliegenden Planung vollständig berücksichtigt und entsprechend der mit der Neuplanung verfolgten städtebaulichen Zielsetzung neu geordnet.

Die Teilüberlagerung ist erforderlich, um die geplante Entwicklung des Unternehmenscampus als zusammenhängenden und funktional nutzbaren Gesamtstandort planungsrechtlich zu ermöglichen. Insbesondere sollen die bestehenden, an das Plangebiet angrenzenden Betriebs- und Logistikflächen mit den neu geplanten Nutzungen räumlich und funktional verknüpft werden. Eine isolierte Betrachtung der neu zu entwickelnden Flächen würde den betrieblichen und städtebaulichen Zusammenhang des vorgesehenen Gesamtstandorts nicht ausreichend abbilden. Soweit Festsetzungen des Bebauungsplans „Kleinhaide“ durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert werden, treten diese im Bereich der Überlagerung mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insoweit zurück, als sie durch die neuen Festsetzungen ersetzt bzw. geändert werden. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs und der Überlagerungsbereiche ist in der Planzeichnung eindeutig dargestellt.

Die von der Überlagerung betroffenen Flächen werden in die vorliegende Planung einbezogen und hinsichtlich ihrer künftigen baulichen und sonstigen Nutzung entsprechend dem städtebaulichen Gesamtkonzept des Unternehmenscampus berücksichtigt. Dadurch wird eine abgestimmte und

zusammenhängende Entwicklung des bestehenden und des geplanten Betriebsstandorts gewährleistet. Die bestehenden Nutzungs- und Erschließungszusammenhänge werden dabei berücksichtigt und, soweit erforderlich, durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans neu geordnet.

Mit der Überlagerung wird somit eine einheitliche planungsrechtliche Grundlage für die funktional zusammengehörenden Betriebs-, Entwicklungs-, Trainings-, Verwaltungs- und weiteren campusbezogenen Nutzungen geschaffen. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleinhaid“ bleiben außerhalb der Überlagerungsbereiche unverändert bestehen.

Folgende Bebauungspläne befinden sich in der Nähe des Plangebiets:

- Im Norden: KEH_765 „Erweiterung Gewerbegebiet Straßäcker“
- Im Norden: KEH_1836 „Kleinhaid“
- Im Osten: KEH_759 „GE Auhof“
- Im Süden: KEH_1495 „GE Auhof-Südwest Neu – Erweiterung“

3.6 Planungsalternativen

Grundsätzlich sind im Rahmen der Bauleitplanung mögliche Planungs- und Standortalternativen zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere bei der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO, dessen spezifische Zweckbestimmung eine standortbezogene Betrachtung und die Prüfung geeigneter Alternativen erfordert.

Die vorliegende Planung entspricht unter anderem dem Anliegen des Vorhabenträgers, die derzeit auf verschiedene Standorte im Stadtgebiet Mainburg verteilten betrieblichen Nutzungen an einem zentralen Unternehmensstandort zusammenzuführen und räumlich sowie funktional an das bereits bestehende Logistikzentrum im Norden des Plangebietes anzubinden. Hierdurch sollen betriebliche Abläufe gebündelt, bestehende Synergien genutzt und die langfristige Entwicklung des Unternehmensstandorts in Mainburg ermöglicht werden. Für die Umsetzung des geplanten Unternehmenscampus ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungsvielfalt und des funktionalen Zusammenhangs der einzelnen Nutzungsbereiche eine entsprechend zusammenhängende und ausreichend dimensionierte Fläche erforderlich. Planungsalternativen und die Verfügbarkeit von bereits bestehenden Gewerbeflächen/Sondergebietsflächen wurden von der Stadt Mainburg betrachtet und geprüft. Aufgrund des bereits bestehenden Logistikzentrums im Norden des Plangebietes sowie der attraktiven Lage (gute Anbindung an die Staatsstraße 2049 und Nähe zur Bundesautobahn A 93) und der Größe stehen derzeit keine Flächen mit vergleichbar günstigen und erforderlichen Voraussetzungen zur Verfügung, die zudem entweder im Besitz der Stadt Mainburg oder des Vorhabenträgers sind.

Bei der Prüfung der Standortalternativen wurde zudem die tatsächliche Verfügbarkeit geeigneter Flächen berücksichtigt. Neben der erforderlichen Flächengröße und der funktionalen Eignung ist für die Umsetzung des Vorhabens von Bedeutung, dass die benötigten Flächen zeitnah und zusammenhängend verfügbar sind. Nach Prüfung der im Stadtgebiet vorhandenen Gewerbe- und Sondergebietsflächen stehen derzeit keine Flächen zur Verfügung, die hinsichtlich ihrer Größe, Lage, Erschließung, unmittelbaren Anbindung an den bestehenden Logistikstandort und tatsächlichen Verfügbarkeit mit dem vorliegenden Standort vergleichbare Voraussetzungen aufweisen. Dies gilt insbesondere für Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Mainburg oder des Vorhabenträgers befinden.

Eine Verwirklichung des Vorhabens an einem anderen Standort im Stadtgebiet würde demgegenüber eine erneute räumliche Trennung der bestehenden und geplanten betrieblichen Nutzungen zur Folge haben bzw. die mit der Zusammenführung der Unternehmensbereiche angestrebten betrieblichen und städtebaulichen Synergien nicht in gleicher Weise ermöglichen. Zudem wäre an einem alternativen Standort zunächst die erforderliche Flächenverfügbarkeit und planungsrechtliche Eignung herzustellen, ohne dass dort die bestehende betriebliche Infrastruktur des angrenzenden Logistikzentrums genutzt werden könnte.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien – insbesondere der erforderlichen zusammenhängenden Flächengröße, der unmittelbaren Anbindung an den bestehenden Unternehmensstandort, der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Möglichkeit zur Nutzung bestehender betrieblicher und infrastruktureller Strukturen sowie der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit – weist der gewählte Standort eine besondere Eignung für die Umsetzung des geplanten Unternehmenscampus auf.

Eine Verwirklichung des Vorhabens an einem anderen Standort im Stadtgebiet wird daher unter den derzeit gegebenen Rahmenbedingungen nicht als gleichwertige Alternative angesehen. Die Wahl des Standorts ermöglicht es vielmehr, die bereits bestehende betriebliche Nutzung in Mainburg aufzugreifen, bestehende Strukturen weiterzuentwickeln und die verschiedenen Unternehmensbereiche an einem räumlich zusammenhängenden Standort zu bündeln. Die Standortwahl trägt damit sowohl den betrieblichen Anforderungen des Vorhabens als auch den städtebaulichen Zielen der Stadt Mainburg Rechnung.

4. GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den

allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Erneuerbare Energien

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie – einschließlich Anlagen zur fassadengebundenen Nutzung solarer Strahlungsenergie – sind deshalb ausdrücklich zulässig, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

Grünordnung

Die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplanung zielt darauf ab, nachteilige Auswirkungen der Baulandentwicklung auf Klima und Umwelt zu minimieren. Hierzu werden Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen und zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern getroffen.

Wesentliche Ziele der Grünordnung ist die Regelung der ökologischen Gestaltung und Begrünung des Vorhabens, die Minimierung des Eingriffs am Standort und auf das Landschaftsbild sowie die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist über die MVV-Regionalbuslinie 602 mit Mainburg im Norden und Freising im Süden verbunden. Die Haltestelle befindet sich in ca. 320 m Entfernung an der B301 auf Höhe der Abzweigung zur Industriestraße.

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr wurde bereits in *Punkt 2.3. Erschließungssituation* dargelegt.

5.1.3 Geh- und Radwege

Das Plangebiet ist in das Geh- und Radwegenetz der Stadt Mainburg eingebunden. Die Verbindung erfolgt über die angrenzende B301, von wo aus man in die Stadt Mainburg gelangt.

Der vorhandene Radweg, der von Süden kommend auf der westlichen Straßenseite der B301 verläuft und auf Höhe der Fl.Nr. 1690/7 ohne Querungshilfe auf die Ostseite verlagert wird, soll in

Zukunft auf der Westseite weitergeführt werden, um eine nahtlose Anbindung an das neu geschaffene Betriebsgelände zu realisieren. Über eine Ampel für Fußgänger und Radfahrer im Kreuzungsbereich B301/Auffahrtsast zur St2049 wird eine Verbindung zum bestehenden Radweg im Osten geschaffen.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend im Plangebiet nachzuweisen. Die bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Stellplätze wurden in die Planzeichnung übernommen und sind entsprechend zu berücksichtigen.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser

Die Äußere Freisinger Straße ist von Mainburg aus bis zum Gewerbegebiet „Auhof“ an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Von einer Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte in die quartären Deckschichten soll gemäß Baugrunduntersuchung vom 29.07.2024 (Nickol & Partner AG) abgesehen werden. In diesen Bereichen kann eine Versickerung nur über ausreichend große Sickermulden erfolgen. In die tertiären Kiese und Sande ist die Versickerung möglich.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung kann über das bestehende Gewerbegebiet „Auhof“ erfolgen. Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze gesichert. Die Gasversorgung kann ebenfalls über das bestehende Gewerbegebiet „Auhof“ erfolgen.

Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre aus städtebaulicher Sicht mit dem gewünschten Ortsbild nicht verträglich.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Betriebs-, Trainings- und Entwicklungszentrum“ festgesetzt.

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Unternehmenscampus der HAIX Schuhe Produktions- und Vertriebs GmbH. Vorgesehen ist die Zusammenführung verschiedener betrieblicher Funktionen, insbesondere aus den Bereichen Forschung und

Entwicklung, Produktentwicklung und -erprobung, Produktion, Lagerung, Verwaltung sowie Training, Schulung, Ausbildung und Veranstaltungen für professionelle Anwendergruppen.

Die konkrete Ausgestaltung und das funktionale Zusammenspiel der vorgesehenen Nutzungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie in der zugehörigen Betriebsbeschreibung näher dargestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzten ergänzenden Nutzungen, insbesondere Verkauf, Gastronomie, Hotel und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter, dienen den Hauptnutzungen des Betriebs-, Trainings- und Entwicklungszentrums und werden entsprechend ihrem Umfang und ihrer Funktion begrenzt.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes ist erforderlich, da sich die geplante, funktional miteinander verknüpfte Kombination aus Betriebs-, Forschungs-, Entwicklungs-, Trainings-, Schulungs- und Veranstaltungsnutzungen sowie den diesen Nutzungen dienenden ergänzenden Einrichtungen wesentlich von den in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Baugebieten unterscheidet. Die Zweckbestimmung und die zulässigen Nutzungen werden daher entsprechend dem konkreten Vorhaben bestimmt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie über die Festlegung von Traufhöhen in Meter über Normalhöhennull bestimmt. Aus Gründen der Bestimmtheit ist die maximal zulässige Traufhöhe als Höhe über Normalhöhennull festgesetzt.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB von den bauordnungsrechtlich vorgesehenen Abstandsflächentiefen nach Art. 6 BayBO abgewichen. Die Abstandsflächenregelung wird dabei entsprechend der besonderen städtebaulichen und funktionalen Anforderungen des geplanten Unternehmenscampus festgesetzt.

Die Abweichung ist erforderlich, um eine kompakte und zusammenhängende Bebauung innerhalb des Sondergebiets und damit die Umsetzung des vorgesehenen Betriebs-, Trainings- und Entwicklungszentrums zu ermöglichen. Aufgrund der vielfältigen, funktional eng miteinander verknüpften Nutzungen und der hierfür erforderlichen baulichen Zusammenhänge soll eine flexible Anordnung und Verbindung der einzelnen Gebäudeteile ermöglicht werden.

Die geplante Bebauungsstruktur ist dabei auf eine innerhalb des Sondergebiets liegende, zusammenhängende Unternehmens- und Campusstruktur ausgerichtet. Die Reduzierung bzw. der Verzicht auf Abstandsflächen zwischen den innerhalb des Sondergebiets vorgesehenen baulichen Anlagen ermöglicht eine effiziente Flächennutzung und unterstützt die funktionale Verknüpfung der vorgesehenen Betriebs-, Forschungs-, Entwicklungs-, Trainings-, Verwaltungs- und weiteren Nutzungen.

Die Abweichung betrifft ausschließlich die Bebauung innerhalb des Sondergebiets. Gegenüber außerhalb des Sondergebiets liegenden Grundstücken und Nutzungen werden die erforderlichen Abstände bzw. die hierfür getroffenen Festsetzungen weiterhin berücksichtigt. Nachbarliche Belange werden durch die Festsetzung daher nicht in gleicher Weise berührt wie bei einer Reduzierung der Abstandsflächen zu außerhalb des Plangebiets liegenden Grundstücken.

Im Sondergebiet werden Gebäudelängen von bis zu 120 m zugelassen. Die Festsetzung berücksichtigt die besonderen funktionalen und betrieblichen Anforderungen des geplanten Unternehmenscampus. Aufgrund der vorgesehenen Zusammenführung von Produktion, Forschung und Entwicklung, Lagerung, Verwaltung sowie Trainings- und Schulungsbereichen sind teilweise großmaßstäbliche und funktional zusammenhängende Baukörper erforderlich.

Die zulässige Gebäudelänge ermöglicht eine flexible und bedarfsgerechte Anordnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche und unterstützt die Ausbildung einer zusammenhängenden Campusstruktur. Die konkrete Gebäudekonzeption ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Ausgehend von der Art der baulichen Nutzung sowie der GRZ sind z.T. markante Gebäudekomplexe zu erwarten. Zur optischen Aufwertung sind deshalb bei Gebäudelängen von über 50 m die Fassaden je volle 25 m Gebäudelänge deutlich gestalterisch vertikal zu gliedern. Vollständig Begrünte Fassaden sind nicht zu gliedern.

Um den Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen, sind Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung nicht zulässig.

Glasfassaden sind zulässig, um gerade im Hinblick auf fassadengebundene Nutzung solarer Strahlungsenergie keine Hemmnisse aufzuerlegen bzw. eine optisch ansprechende Fassade zu erhalten.

Dächer sind ausschließlich als Flachdach oder geneigtes Pultdach zulässig und aus ökologischen Gesichtspunkten zu begrünen. Alternativ sind bei Nebenanlagen Solardächer mit Indach-Modulen zulässig, um dem erhöhten Bedarf an Energie gerecht zu werden.

Um zu massive Dachaufbauten zu vermeiden, wurden diese in ihrer Höhe beschränkt und müssen bei Flachdächern innerhalb der Attika liegen und um das halbe Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Attika zurückversetzt werden.

Das hohe Maß an Geländeänderung durch Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern ist den topographischen Gegebenheiten geschuldet. Ohne Eingriffe größeren Umfangs ist eine sinnvolle, zusammenhängende Bebauung im Plangebiet nicht möglich. Um die optische Wirkung der erforderlichen Stützmauern zu verringern, sind diese ab 1,0 m Ansichtsfläche mit geeigneten

Maßnahmen zu begrünen (z.B. durch Anpflanzung von Gehölzen am Fuß der Stützmauern, Wandbegrünung mit Kletterpflanzen).

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von mindestens 1 m aufweisen, um moderate Geländeübergänge zu gewährleisten und um zu vermeiden, dass entlang der Grundstücksgrenzen Geländeänderungen stattfinden, die eine mögliche Nachbarbebauung oder Nutzung beeinträchtigen.

Als Einfriedungen sind nur offene Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Hierbei muss die Zaununterkante mindestens 15 cm über dem Boden liegen. So kann eine ausreichend große Einfriedung des Betriebsgeländes gewährleistet und der unbefugte Zutritt auf das Gelände unterbunden werden. Durch die Festsetzung der Bodenfreiheit kann Kleintieren das Überwinden der Einfriedung ermöglicht werden.

6.3 Stellplätze/Einfahrtbereiche

Es findet die Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung Anwendung.

Die beiden Einfahrtbereiche zum Sonstigen Sondergebiet sind durch entsprechende Planzeichen verortet.

6.4 Werbeanlagen

Den Gewerbetreibenden soll die Möglichkeit eröffnet werden, durch geeignete Werbeanlagen auf sich aufmerksam zu machen ohne die Beunruhigung des Gebiets durch viele und unterschiedliche Anlagen hervorzurufen. Werbeanlagen dürfen deshalb die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Es ist eine Werbeanlage pro Gebäudeseite zulässig. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Damit wird die Werbefläche auf ein gestalterisch vertretbares Maß reduziert und gibt andererseits den Gewerbetreibenden noch ausreichend Freiraum, um auf ihren Betrieb aufmerksam zu machen. Um die Werbeanlagen auf die Baukörper zu beschränken, werden freistehende Werbeanlagen im nächsten Verfahrensschritt in ihrer Lage und Größe beschränkt und das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen explizit ausgeschlossen. Zudem soll auf blinkende, bewegliche, wechselnde sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sowie Laseranlagen, Bildschirme, Screens und ähnliche Werbeanlagen verzichtet werden. Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen dürfen deshalb nur gleichmäßig ausgeleuchtet werden.

7. SCHALLSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Stadt Mainburg hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 02.10.2026, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen.

Verkehrslärm:

Durch Verkehrslärm der B301, der St 2049 und weiterer Straßen werden insgesamt im Osten des Bebauungsplangebietes die Orientierungswerte des Beiblatts 1 in einem Abstand von 35-80/60-100 Meter Tag/Nacht zur Straßenachse der B301 überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden innerhalb der Baugrenzen Tag und Nacht unterschritten. Die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm müssen nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung durch bauliche- und / oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Anlagenlärm:

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden die für das Sondergebietsareal in der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen mit Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung ermittelt. Die Ergebnisse wurden in Gestalt von Emissionskontingenten zzgl. Zusatzkontingenten nach der DIN 45691:2006-12 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass aufgrund der Vorbelastung auf den Sondergebietsflächen eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit teilweise nur eingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung

9630.1/2026-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 02.10.2026 zu entnehmen.

8. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

8.1 Grundlagen

Der Grünordnungsplan setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege um (vgl. Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dafür erforderlichen Maßnahmen.

8.2 Bestandsaufnahme und -bewertung

Im Hinblick auf die Bestandsaufnahme und -bewertung wird im Einzelnen insbesondere auf folgende Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen:

- Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“: vgl. Pkt. 1.5.1 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Biologische Vielfalt“: vgl. Pkt. 1.5.2 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Boden“: vgl. Pkt. 1.5.3 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Fläche“: vgl. Pkt. 1.5.4 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Wasser“: vgl. Pkt. 1.5.5 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Klima/Luft“: vgl. Pkt. 1.5.6 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Mensch und Gesundheit“: vgl. Pkt. 1.5.7 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Landschaftsbild“: vgl. Pkt. 1.5.8 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“: vgl. Pkt. 1.5.9 des Umweltberichtes

8.3 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

8.3.1 Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

Da sich das Plangebiet außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete befindet, sind in dieser Hinsicht keine besonderen Anforderungen zu beachten.

Auf die besonderen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Arten- und Biotopschutz, Boden und Wasserhaushaltsfunktion, Landschaftsbild, naturbezogene Erholung) wird mit folgenden planerischen Maßnahmen reagiert:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes)

8.3.2 Vorhandene Gehölzbestände

Im nördlichen Bereich des Plangebietes (Grundstück Fl.Nr. 1694/6) befindet sich eine kleinere Teilfläche, die als Grünland landwirtschaftlich genutzt wird.

In dieser Fläche befinden sich zwei einzeln stehende Baum-Weiden (*Salix* spp.), sowie eine Eiche (*Quercus robur*) mittleren Alters (am westlichen Rand). Diese drei Bäume sind auf Basis der vorliegenden Planung zu beseitigen.

Am Südrand des o.g. Grundstücks verläuft eine nordexponierte Böschung von West nach Ost, die mit einem älteren Feldgehölz aus Weiden (*Salix* spp.), Eichen (*Quercus robur*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*) und Holunder (*Sambucus nigra*) bestanden ist. Dieses Gehölz wird auf Basis der vorliegenden Planung erhalten.

Im nördlichen Anschluss verläuft im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1694/2 eine Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mittleren Alters, die im überplanten Bereich zu beseitigen ist.

Die genannten Gehölzbestände sind als Hinweis durch Planzeichen im Bebauungsplan entsprechend enthalten.

8.3.3 Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Rings um das Plangebiet wurden „Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes“ festgesetzt, um ausreichende Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bereitzustellen. Innerhalb dieser Flächen wurde die Anpflanzung von Bäumen und Strauchhecken festgesetzt, um eine Eingrünung des Plangebietes zur angrenzenden freien Landschaft zu entwickeln.

Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft die bestehende Zu- und Abfahrt zur Staatsstraße ST 2049, sowie die Bundesstraße B301. In diesem Bereich dient die o.g. Anpflanzung von Bäumen und

Strauchhecken auch der Straßenraumbegrünung, wobei die erforderlichen Abstände innerhalb der Anbauverbotszonen der genannten Straßen freigehalten wurden.

Im Bereich einer bestehenden 110 kV-Strom-Freileitung wurde die Bepflanzung unterbrochen, um den Vorgaben des Energieversorger nachzukommen.

Ein kleine festgesetzte „Fläche für die Landwirtschaft“ am Nordrand des Plangebietes dient dazu, eine landwirtschaftlich Zufahrtsmöglichkeit zu der vom Plangebiet „eingeschlossenen“ landwirtschaftlichen Fläche zu ermöglichen.

Am südlichen und nördlichen Rand des Plangebiets dienen die o.g. „Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes“ auch als Ausgleichsfläche und wurden daher entsprechend festgesetzt („Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche“)

Zusätzlich zu den oben beschriebenen zeichnerischen Festsetzungen wurde eine textliche Festsetzung getroffen, dass je 5 Stellplätze mindestens ein weiterer Laubbaum zu pflanzen ist. Damit wird eine weitere Durchgrünung sichergestellt und dem Bauherrn ein ausreichender Gestaltungsspielraum offen gelassen.

Hinsichtlich des Standortes der zu pflanzenden Bäume wurde die Festsetzung getroffen, dass vom dargestellten Standort um bis zu 10 m abgewichen werden darf. Damit wird ermöglicht, dass im Zuge der folgenden Objektplanung noch flexibel reagiert werden kann.

8.3.4 Artenauswahl

Die Artenauswahl wurde dahingehend differenziert, dass auf den „Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes“ ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung (also große bis mittelgroße Bäume), bzw. Sträucher (in den festgesetzten Strauchhecken) zu verwenden sind, um eine landschaftstypische Eingrünung zu erzielen.

Für die festgesetzten heimischen Baumarten, sowie die Strauchpflanzungen erfolgt neben der Artenauswahl aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zusätzlich die Festsetzung, dass hier ausschließlich Pflanzmaterial autochthoner Herkunft zu verwenden ist, um der gesetzlichen Vorgabe zu folgen und damit einen Beitrag zum Erhalt der Genvielfalt zu leisten.

Im Inneren des Plangebietes, wo aufgrund der entstehenden befestigten Flächen Sonderstandorte zu erwarten sind (z.B. im Bereich von Stellplätzen und befestigten Flächen mit großer Hitzerückstrahlung etc.), wird zusätzlich die Verwendung nichtheimischer Laubbäume ermöglicht, die gegenüber diesen besonderen Standortbedingungen eine höhere Toleranz aufweisen (sog. „Klimabäume“). Damit wird v.a. den besonderen Anforderungen des Klimawandels Rechnung getragen und ein möglichst langfristiger Erhalt dieser Bäume angestrebt.

Eine detaillierte Planung der Ein- und Durchgrünung hat in einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag zu erfolgen, auf dessen Notwendigkeit in den textlichen Hinweisen explizit hingewiesen wird.

Insgesamt wird mit den beschriebenen Festsetzungen eine Ein- und Durchgrünung angestrebt, die landschafts- und ortsgerecht ist und der heimischen Fauna Lebensräume bietet.

8.4 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

8.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Punkt 2 des Umweltberichtes.

8.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu klären, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt werden.

Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt (siehe Anlage „Artenschutzbeitrag (ASB) zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“, sowie ein zugehöriger „Kartierbericht“, Büro Naturperspektiven, 85417 Marzling, jeweils vom 05.11.2024).

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden als Festsetzungen und Hinweise durch Text in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet:

Maßnahmen zur Vermeidung (gemäß Pkt. 3.1 der saP):

- Vermeidungsmaßnahme V1: zeitliche Einschränkungen zum Schutz von Lebensstätten
- Vermeidungsmaßnahme V2: Erhalt von Gehölzbeständen sowie angrenzender Lebensräume
- Vermeidungsmaßnahme V3: Schutz von Fledermäusen
- Vermeidungsmaßnahme V4: Schutz des an das Planungsgebiet angrenzenden Zauneidechsenvorkommens
- Vermeidungsmaßnahme V5: Umweltbaubegleitung

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

(gemäß Pkt. 3.2 der saP):

- CEF 1: Anlage von Zauneidechsenhabitaten
- CEF 2: Nistkästen für den Feldsperling

- CEF 3: Anlage von Habitatstrukturen für den Feldschwirl, die Dorngrasmücke und die Goldammer

9. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Die nächstgelegenen Bodendenkmäler befinden sich in ca. 400 m Entfernung Richtung Süden und ca. 500 m Entfernung in Richtung Nordwesten.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Bodendenkmäler:

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Aktennummer	D-2-7336-0055
Kurzbeschreibung	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Bodendenkmal:

Verebnetter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung

Aktennummer	D-2-7336-0049
Kurzbeschreibung	Verebnetter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt

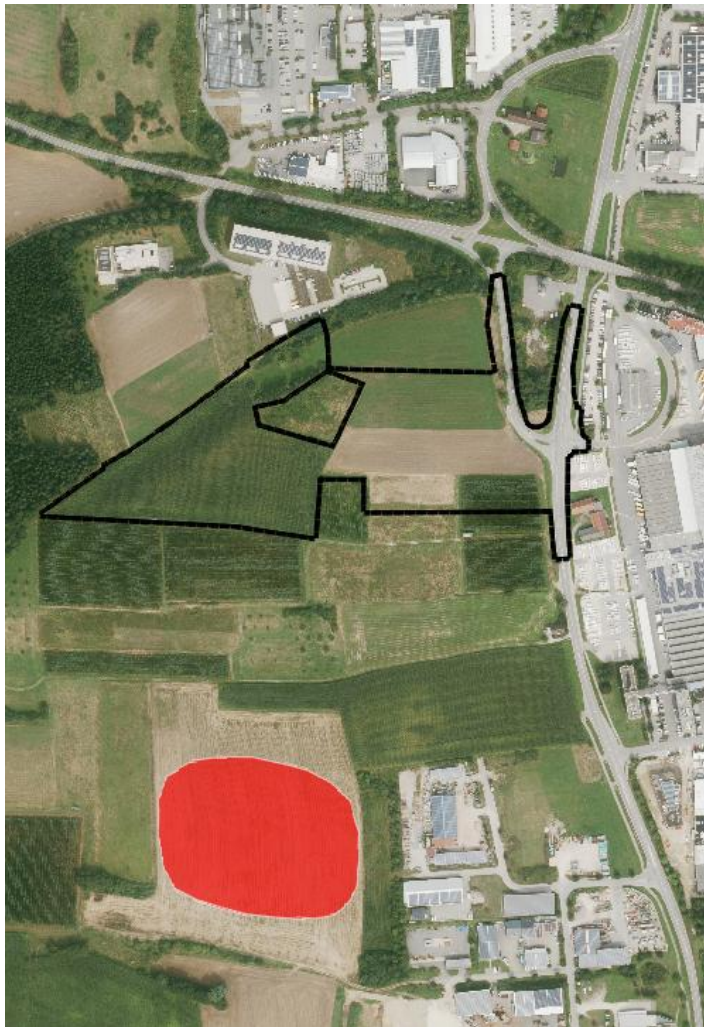


Abb. 8: Denkmaldaten (Quelle: Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026; Datenquelle: Geoportal Bayern; Darstellung des Plangebiets: eigene Darstellung)

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

10. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Sonstiges Sondergebiet	ca. 40.500 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 8.200 m ²
<u>Grünflächen</u>	<u>ca. 16.300 m²</u>
Gesamtfläche Geltungsbereich	<u>ca. 65.000 m²</u>