



STADT MAINBURG

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans „SO Auhof West“

Deckbl.Nr. 155

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	3
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel.....	3
2.	PLANGEBIET	3
2.1	Räumliche Lage	3
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	4
2.3	Erschließungssituation	5
2.4	Altlasten	5
3.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	6
3.1	Flächennutzungsplan.....	6
3.2	Landschaftsplan	7
3.3	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	7
3.4	Regionalplan	9
3.5	PLANUNGSKONZEPT	11
3.6	Art der baulichen Nutzung.....	11
3.7	Grünordnungskonzept	11
4.	NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	11
5.	DENKMALSCHUTZ - DENKMÄLER.....	12
6.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN	13

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtslage des Plangebiets im Stadtgebiet Mainburg.....	4
Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainburg.....	6
Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Landschaftsplan der Stadt Mainburg	7
Abb. 4.: Auszug aus dem Regionalplan	10
Abb. 5.: Auszug aus dem Regionalplan	10
Abb. 8: Denkmaldaten	13

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt Mainburg ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Autohof West“ mit der Zweckbestimmung „Betriebs-, Trainings- und Entwicklungszentrum“ mit Teiländerung des Bebauungsplans „Kleinhaid“. 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 Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Sie wird als Sondergebiet sowie Straßenverkehrsfläche mit einer Gesamtgröße von ca. 65.000 m² dargestellt.

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

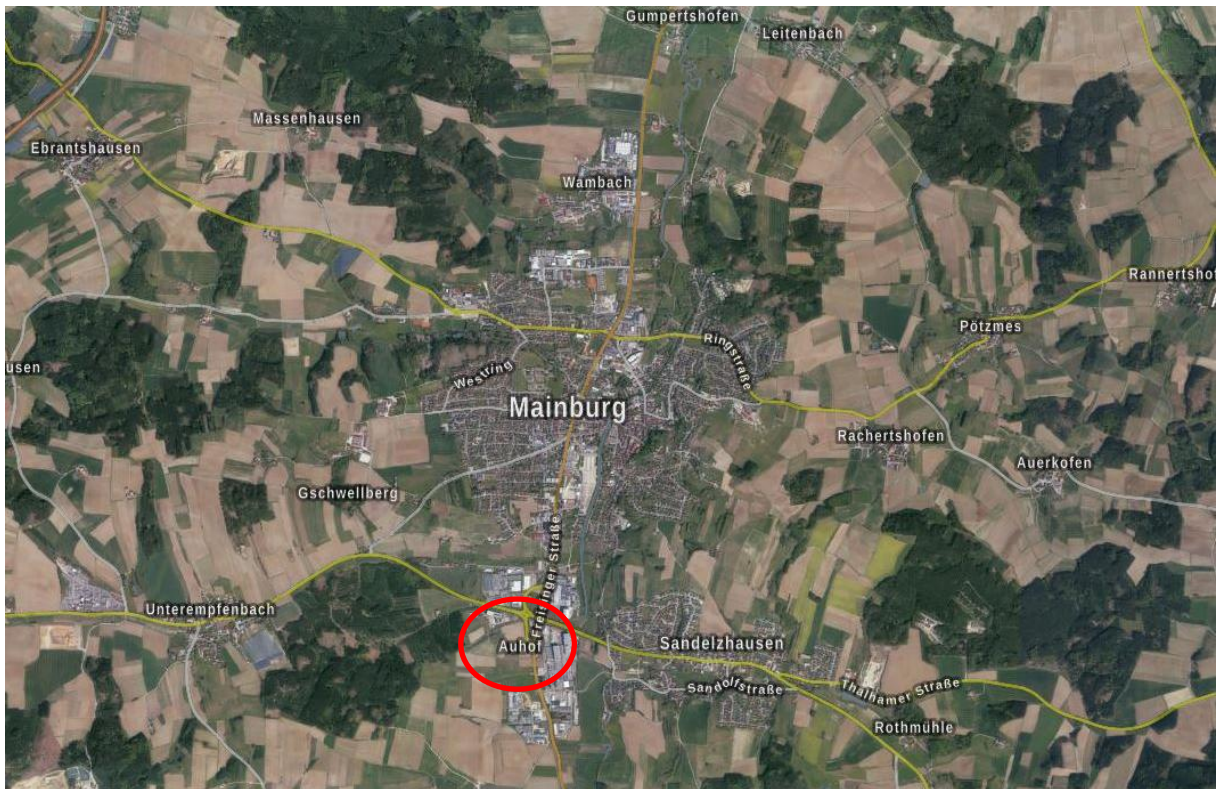


Abb. 1: Übersichtslage des Plangebiets im Stadtgebiet Mainburg (Quelle: Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026; Datenquelle: Geoportal Bayern; Darstellung des Plangebiets: eigene Darstellung)

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. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 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 „Kleinhaide“ 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 als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann demnach nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.

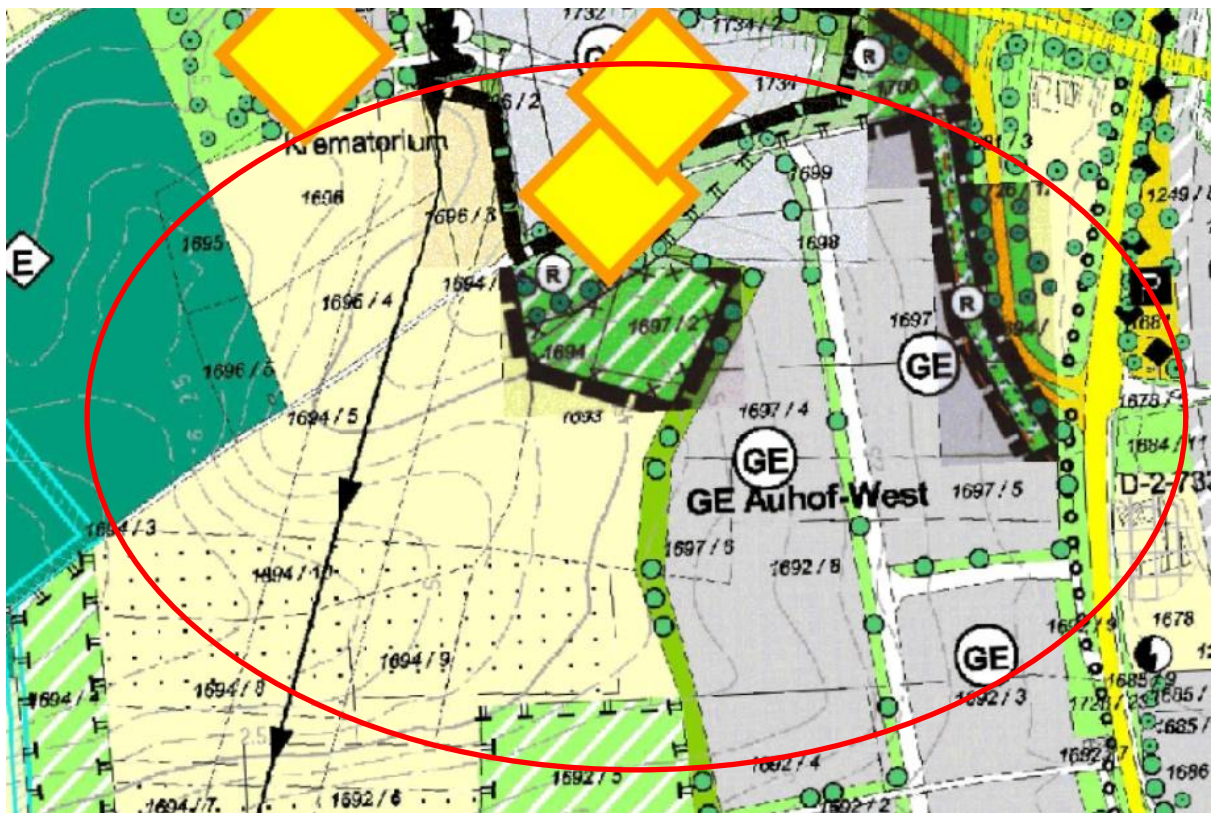


Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainburg

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Stadt Mainburg im Osten als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Westen sind landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Zwischen Gewerbegebiet und landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine Ortsrandeingrünung mit punktuellen Baumpflanzungen dargestellt. Im Norden des Plangebiets im Bereich des Bebauungsplans „Kleinhaid“ sind Hecken/Feldgehölze sowie ein Regenrückhaltebecken dargestellt.

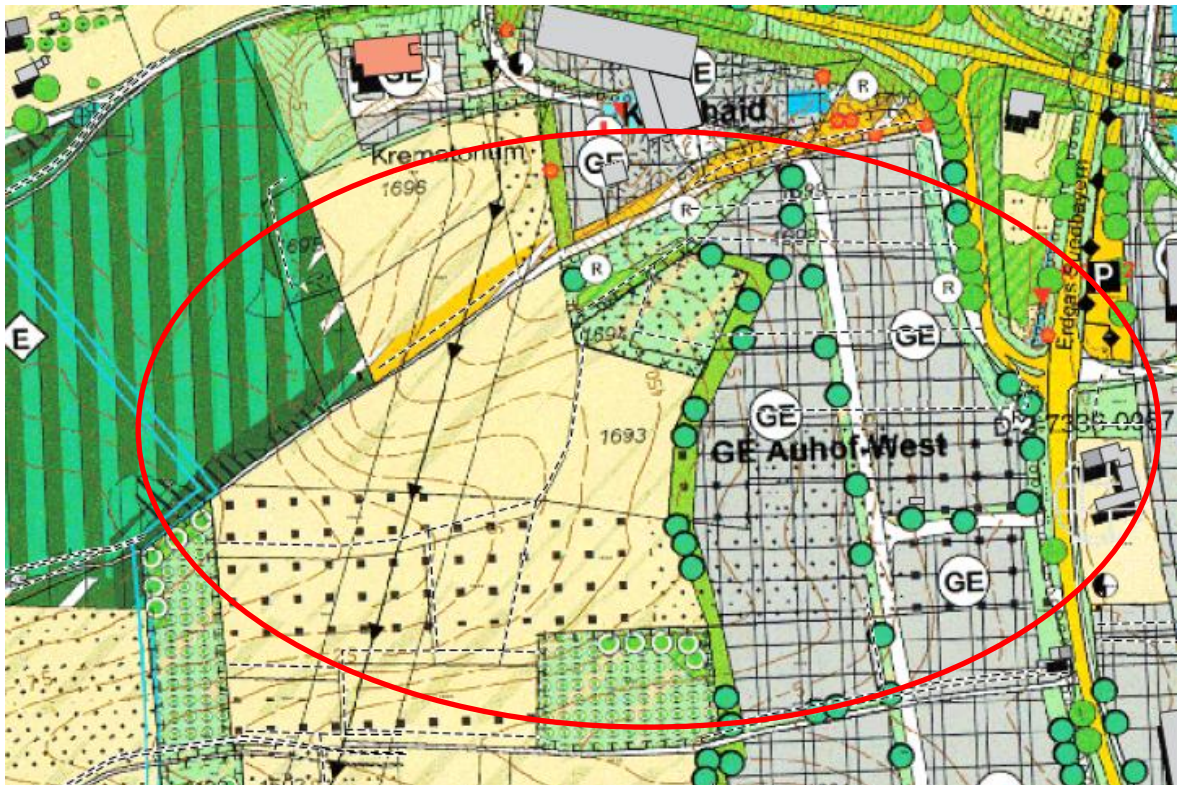


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Landschaftsplan der Stadt Mainburg

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

3.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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.

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.

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“

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.

3.4 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 Zersiedleung/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)

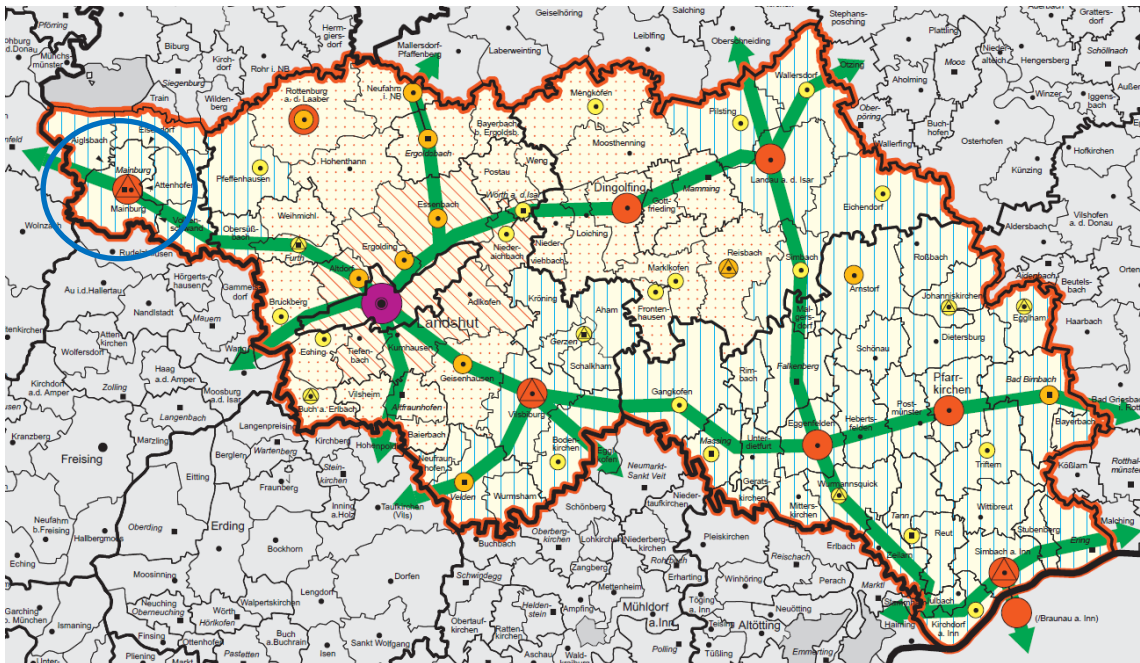


Abb. 4.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Landshut (Region 13), Karte 1 – Raumstruktur

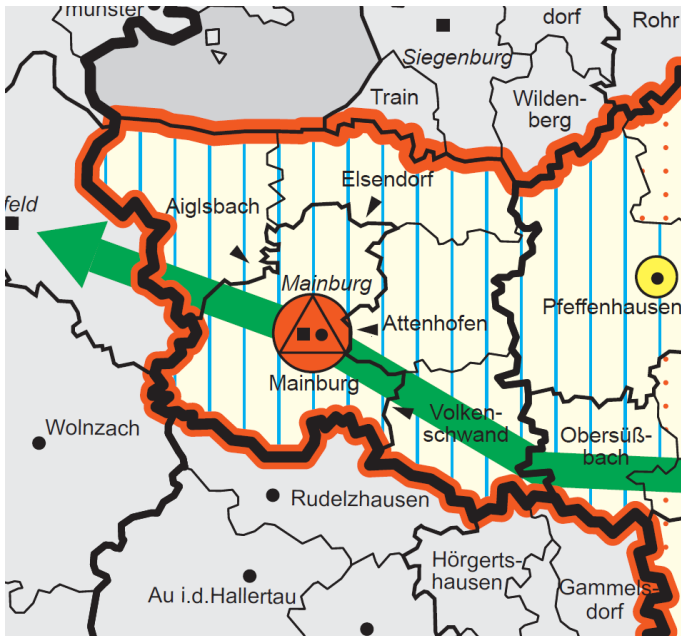


Abb. 5.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Landshut (Region 13), Karte 1 – Raumstruktur

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.

3.5 PLANUNGSKONZEPT

3.6 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Plangebiets wird ein Sondergebiet (S) dargestellt.

3.7 Grünordnungskonzept

Die Grünordnungsplanung zielt darauf ab, nachteilige Auswirkungen der Baulandentwicklung auf Natur und Landschaft, sowie auf Klima und Umwelt zu minimieren.

In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden daher grünordnerische Inhalte mit dargestellt, die im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Einzelnen werden daraus folgende Inhalte übernommen:

- Darstellung einer geplanten Ortsrandeingrünung
- Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Damit werden bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wichtige grünordnerische Ziele dargestellt, die im darauf aufbauenden Bebauungsplan konkretisiert festzusetzen sind.

Insgesamt wird damit das Ziel verfolgt, die geplante Sondergebietsfläche gegenüber der Umgebung wirksam einzugrünen und einen Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen in direkter Nähe zum ausgelösten Eingriff in Natur und Landschaft bereitzustellen.

4. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

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. 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:

Verebener Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung

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

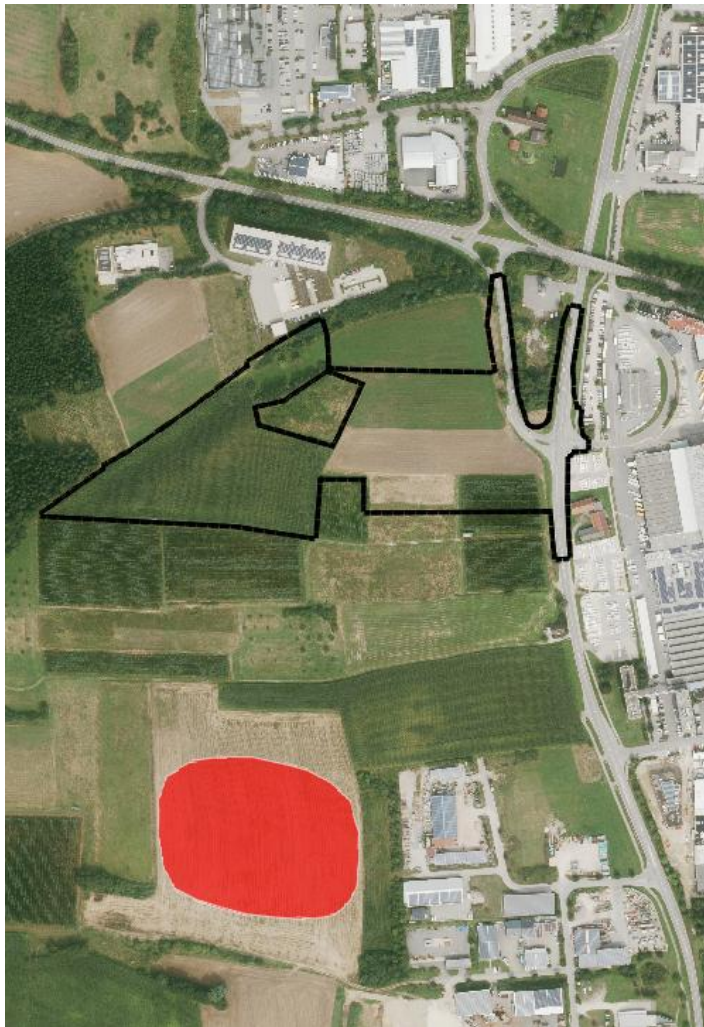


Abb. 6: Denkmaldaten (Quelle: Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026; Datenquelle: Geoportal Bayern; Darstellung des Plangebiets: eigene Darstellung)

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.

6. 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>