

Bebauungs- und Grünordnungsplan südwestlich der Freisinger Straße

im Verfahren nach § 13a BauGB

ENTWURF

Begründung

Stadt
Landkreis
Regierungsbezirk

Mainburg
Landshut
Niederbayern

Auftraggeber

Stadt Mainburg
vertreten durch
Karoline Fritz-Ertlmaier, Erste Bürgermeisterin

Marktplatz 1-4
84048 Mainburg

Tel. 08751 / 704-0
Fax 08751 / 704-45
verwaltung@mainburg.de

Planung

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin
B.Eng. David Vogg, Landschaftsarchitekt
Cand. B.Eng. David Meister

Landshut, den 14. Oktober 2026

InhaltsverzeichnisSeite

1.	Anlass	3
2.	Umfgriff und Beschreibung des Planungsgebietes	3
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
2.2	Beschreibung der derzeitigen Situation	4
2.3	Lage im Raum und im Siedlungsgefüge	4
3.	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
3.1	Vorgaben der Landesplanung	4
3.2	Vorgaben der Regionalplanung	5
3.3	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
3.4	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	5
4.	Grundzüge der Planung und Zielsetzung	7
4.1	Planungsauftrag	7
4.2	Aufgabenstellung – Grundzüge der Planung	8
4.3	Städtebauliche Gründe	8
4.4	Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“	9
5.	Wesentliche Planungsinhalte	10
5.1	Urbanes Gebiet (MU)	10
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	10
5.3	Erschließung	12
5.4	Grünordnerische Aspekte	13
6.	Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele	14
6.1	Verkehr	14
6.2	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	15
6.3	Ver- und Entsorgung	15
6.4	Immissionsschutz	17
6.5	Denkmalpflege	22
7.	Nachrichtliche Übernahmen	22
8.	Flächenbilanz	22
9.	Voraussichtliche Kosten	23
9.1	Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung	23
9.2	Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung	23
9.3	Finanzierung der Erschließungskosten	23
■	Rechtsgrundlagen	24

Anlagen

■	Gehölzspektrum zur Auswahl für weitere Pflanzungen in den Hausgärten (freiwillig)	25
■	Schemaschnitt	M 1 : 500
■	Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „südwestlich der Freisinger Straße“	16 Seiten mit
	Skizze Bestandssituation	M 1 : 1.000
■	Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit der Bezeichnung „Südwestlich der Freisinger Straße“ in der Stadt Mainburg, Landkreis Kelheim, Auftragsnummer 9290.1 / 2025 - JB vom 15.01.2026, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster	51 Seiten
■	Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung – Orientierender Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung). – Ingenieurbüro Heinloth GmbH, Horchstraße 4, 91161 Hilpoltstein, vom 02.04.2026	56 Seiten und 23 Anlagen

1. Anlass

Die Stadt Mainburg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „südwestlich der Freisinger Straße“ der gegebenen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Mainburg nachzukommen. Das Plangebiet ist als Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO vorgesehen und daher bewusst auch mit einer hohen Geschossigkeit und Dichte der Bebauung (GRZ 0,4).

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan entwickelt sich als Urbanes Gebiet (MU) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, wirksam seit 10.05.2010, und des Landschaftsplans, wirksam seit 07.03.2016, in welchem das Gebiet des Geltungsbereiches als Mischgebiet (MI) ausgewiesen ist.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „südwestlich der Freisinger Straße“ umfasst die derzeit noch unbebauten Flächen zwischen dem Hopfenweg im Norden und der Straße „Am Hang“ im Süden. Es wird hier ein 0,68 ha großer Bereich überplant.

Es wird ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO ausgewiesen, das in vier Quartiere MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 gegliedert. Das Quartier MU 1 liegt im Westen des Geltungsbereiches. Hier sind zwei viergeschossige Gebäude zuzüglich Terrassengeschoss geplant. Stellplätze werden neben vorgelagerten Carports, Nebenanlagen oder offenen Stellplätzen auch in Form einer Tiefgarage bereitgestellt. Im MU 2 ist eine dreigeschossige Hausgruppe mit Carports, Nebenanlagen oder Stellplätzen vorgesehen. Das MU 3 besteht aus drei zweigeschossigen Einzelhäusern. Fahrzeuge können hier auf Stellplätzen und in Garagen geparkt werden. Ein zweigeschossiges Einzel- bzw. Doppelhaus samt Garagen, Carports oder Stellplätzen ist voraussichtlich mit gewerblicher Nutzung im EG im MU 4 im Osten des Geltungsbereiches geplant.

Die Erschließung erfolgt von Osten von der Freisinger Straße (Bundesstraße B 301) her. Die Zufahrt zu den Quartieren MU 3 und MU 4 erfolgt über eine in Richtung Norden verlaufende Stichstraße. Die Quartiere MU 1 und MU 2 werden über einen Wendepunkt samt ebenfalls nach Norden führenden Stichstraße im Westen des Geltungsbereiches erschlossen.

Aufgrund der **Anwendung des § 13a BauGB** entfällt ein Parallelverfahren. Es ist kein gesondertes Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Anpassung der Gebietskategorie in ein urbanes Gebiet wird aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB nachträglich im Wege der Berichtigung auf Flächennutzungsplan-Ebene angepasst.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans beträgt **6.679 m²**. Das Planungsgebiet umfasst die Fl.Nrn. 1332, 1334, 1334/1 und 1334/2, Gemarkung Mainburg. Das Planungsgebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung und Hausgärten des Hopfenweges,
- im Osten durch Freisinger Straße (Bundesstraße B 301) sowie Wohn- und Gewerbebebauung,
- im Süden durch Wohnbebauung und Hausgärten sowie Gewerbebebauung an der Straße „Am Hang“,
- im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland).

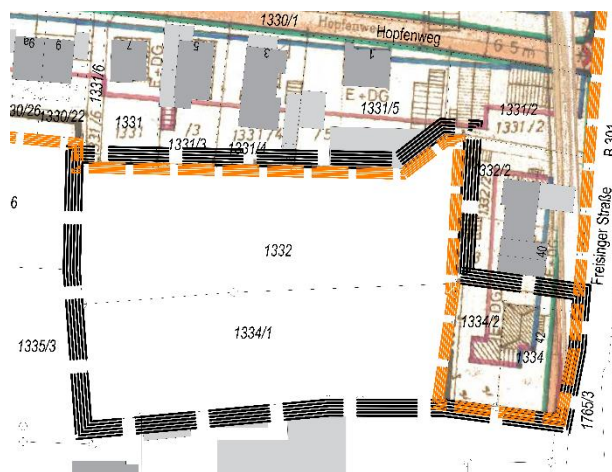


Abb. 1: Auszug aus dem Bebauungsplan „Ingolstädter Straße Süd“, der mit 868 m² in den Geltungsbereich hineinragt

Für 868 m² im Ostteil an der Freisinger Straße gilt der seit 07.11.1976 rechtskräftige Bebauungsplan „Ingolstädter Straße Süd“, siehe orange Umgrenzung in der Abbildung 1 rechts.

Dieser Bebauungsplan setzt auf Fl.Nr. 1334/2 Baugrenzen fest sowie durch die Vorgabe von EG + DG eine Zweigeschossigkeit.

2.2 Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Planungsgebiet umfasst die derzeit größtenteils noch unbebauten Flächen zwischen dem Hopfenweg im Norden, der Straße Am Hang im Süden und der Freisinger Straße im Osten.

Vor Ort besteht der Geltungsbereich neben der Wohnbebauung samt Hausgarten im Osten aus Lagerflächen auf Kies. Die Kiesflächen sind in Teilen vegetationslos, aber auch in verschiedenen Stadien mit Gras bewachsen. Am Nordrand bestehen zwei Lagergebäude. Somit handelt es sich um eine Gewerbebrache einer Baufirma. Ehemals wurden hier Dachstühle gefertigt.

Im Geltungsbereich bestehen zum Zeitpunkt im Januar 2026 keinerlei Großbäume oder raumwirksame Gehölzstrukturen.

Innerhalb des Planungsgebietes steigt das Gelände geringfügig von 422 müNN im Osten auf 424 müNN im Südwesten.

Naturräumlich befindet sich der Geltungsbereich laut dem Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut in der Einheit „Donau-Isar-Hügelland“.

Als potentielle natürliche Vegetation nennt das Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kelheim (ABSP, Abbildung 2, Stand April 1990) für den Planungsbereich Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergras-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (Fin-Web, FIS NATUR 2026).

2.3 Lage im Raum und im Siedlungsgefüge

Die ehemalige Kreisstadt Mainburg liegt im Zentrum der Hallertau, dem größten Hopfenanbaugebiet der Welt, genau an der Schnittstelle der Autobahn München-Regensburg A 93, der Bundesstraße B 301 (Deutsche Hopfenstraße) und der Staatsstraße St 2049 Landshut-Ingolstadt im Süden **des Landkreises Kelheim**.

Mainburg, das 1954 zur Stadt erhoben wurde, ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als **Mittelzentrum** eingestuft.

Das Stadtzentrum des Oberzentrums Freising liegt ca. 25 km südlich. Das Oberzentrum Landshut ca. 30 km östlich. Das Zentrum der Landeshauptstadt München ist in ca. 70 km Richtung Südwesten über die A 93 verkehrsgünstig zu erreichen (Luftlinie 56 km).

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil des Stadtkerns der Stadt Mainburg, ca. 230 m östlich der Abens sowie rund 330 m nördlich des Empfenbaches und befindet sich zwischen dem Hopfenweg im Norden und der Straße „Am Hang“ im Süden.

Direkt östlich anschließend verläuft die Bundesstraße B 301, hier Freisinger Straße von Nord nach Süd.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Vorgaben der Landesplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)**, vom 01.06.2023 Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) stuft in Anhang 2 „Strukturkarte“ das Stadtgebiet Mainburg als **Mittelzentrum** im allgemeinen ländlichen Raum der Region 13 Landshut und zugleich in Anhang 1 „Zentrale Orte“ als **Zentralen Ort** ein.

Zentrale Orte sollen gemäß LEP Ziffer 2.1.1 überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

Gemäß Ziffer 2.1.2 ist die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen durch Zentrale Orte folgender Stufen zu gewährleisten: Grundzentren, Mittelzentren und Oberzentren.

Alle Zentralen Orte sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten.

Mittel- und Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten. Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten.

3.2 Vorgaben der Regionalplanung

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut sind für das Planungsgebiet keine Darstellungen enthalten (Stand laut der dreizehnten Verordnung, in Kraft getreten am 07. März 2024).

Zwei Landschaftliche Vorbehaltsgebiete erstrecken sich im Nordwesten (Nr. 15) und im Norden, hier Nr. 11 im Abenstal, siehe grüne Kreuzschraffur in der Abbildung 1 auf Seite 5.

Darüber hinaus ist im Norden entlang der Abens ein Regionaler Grünzug „Abenstal nördlich Mainburg“ verzeichnet (siehe hellgrüne Senkrecht-Schraffur).

In rund 400 m südöstlicher Richtung befindet sich das nächstgelegene Trenngrün (hellgrüne V-Darstellung).

Das nächstgelegene Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze „LE62 Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze - Lehm Aufhausen“ befindet sich ca. 1,6 km im Süden. Das nächstgelegene Vorranggebiet für Bodenschätze „Lehm Mainburg West“ liegt ca. 980 m im Westen. I

Südlich von Mainburg befindet sich das Vorranggebiet für Wasserversorgung „Mainburg“ (T75) in einer Entfernung von rund 1,2 km zum Planungsgebiet (hellblaue Kreuzschraffur).

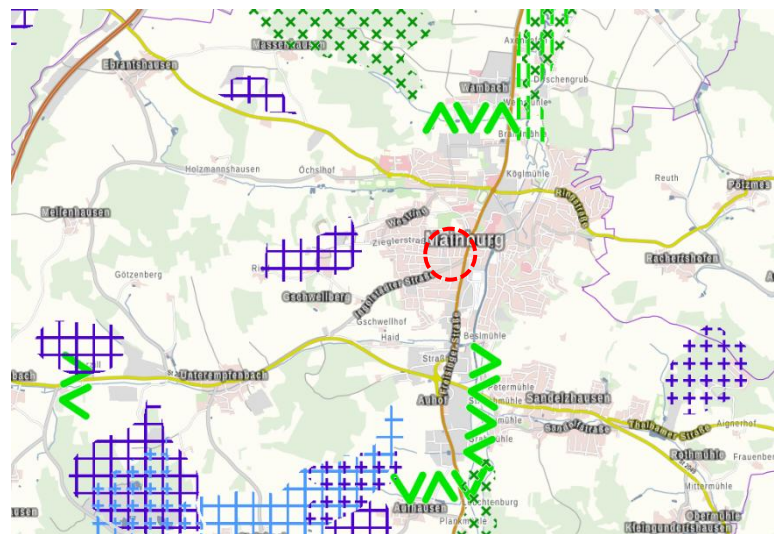


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan der Region 13 nicht maßstäblich

3.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

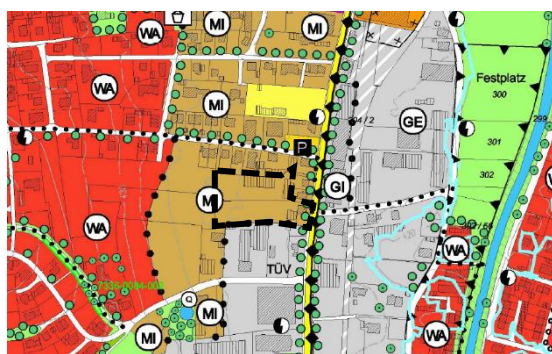


Abb. 3: wirksamer Flächennutzungsplan vom 10.05.2010

Im seit 10.05.2010 gültigen Flächennutzungsplan und dem seit dem 07.03.2016 wirksamen Landschaftsplan wird der Geltungsbereich als **Mischgebiet** nach § 6 BauNVO dargestellt. Auch die im Norden anschließende Wohnbebauung sowie die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen werden als Mischgebiet dargestellt. Im Süden wiederum befinden sich Gewerbegebiete (GE) bis dann die Straße „Am Hang“ anschließt (siehe graue Füllfläche in Abbildung 3 links).

Direkt östlich schließt die Bundesstraße B 301, hier Freisinger Straße, an (siehe gelbe Füllfläche)

3.4 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Im Jahr 2024 ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt und im Oktober 2022 beschlossen (Entwurfsverfasser Dragomir Stadtplanung GmbH, München). Nachstehend eine Auswertung in Bezug auf den unmittelbar an das Planungsgebiet des ISEK angrenzenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „südwestlich der Freisinger Straße“: Hier sind v. a. die erste drei Zitate wesentlich:

„Freisinger Straße und Regensburger Straße

Entlang der Freisinger Straße und der Regensburger Straße (B301) liegen einige größere Gemeinbedarfsnutzungen bzw. öffentliche Nutzungen. So z.B. das alte Landratsamt und das Krankenhaus mit einer Berufsfachschule für Krankenpflege und im erweiterten Bereich auch das Freibad, die staatliche Berufsschule, die Musikschule und das Caritas-Altenpflegeheim. Die Verkehrs- und Lärmbelastung ist in diesem Bereich als sehr hoch einzustufen, weshalb sich in diesem Bereich ansonsten vorrangig gewerbliche Betriebe finden lassen und wenige öffentlich wirksame Erdgeschossnutzungen, die einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums bieten würden.“

„Flächensparende und nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung

Eine ressourcen- und flächensparende Siedlungsentwicklung mit einer entsprechenden Durchgrünung und attraktivem öffentlichem Freiraum setzt den Fokus auf eine Innenentwicklung, deckt den zukünftigen Bedarf an neuem Wohnraum und leistet einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz.“

„Erhalt und gestalterische Aufwertung der vorhandenen Gewerbestandorte

Die vorhandenen Gewerbeflächen mit wohnortnahen Arbeitsplätzen und Nahversorgungsangeboten sollen erhalten und über gestalterische Maßnahmen aufgewertet werden. Durch ein gut ausgebautes innerstädtisches Nahverkehrsnetz sind die peripheren Standorte gut mit der Innenstadt verbunden.“

Weiterhin sind folgende allgemeine Zielsetzungen im ISEK verankert worden, die sich auch auf das unmittelbar angrenzende Planungsgebiet des Bebauungs- und Grünordnungsplan „südwestlich der Freisinger Straße“ übertragen lassen.

„Aufwertung und Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum und Freiraum

Durch einen multifunktionalen freiraumplanerischen Ansatz bieten sich ganzjährig viele Nutzungsmöglichkeiten und attraktive Naherholungsangebote für viele unterschiedliche Nutzergruppen. Der Bereich westlich der Abens ist mit der Innenstadt Mainburgs verknüpft und die Zugänglichkeit sowie die Aufenthaltsqualität des Abensufers verbessert.

Verbesserung der Fuß- und Radwegeanbindung zur Innenstadt

Eine attraktive, barrierefreie Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Innenstadt und dem Gebiet westlich der Abens trägt zur Verkehrsreduktion bei und unterstützt die Schaffung hochwertiger Aufenthaltsbereiche. Dadurch wird die Innenstadt für die Wohnbevölkerung im Westen von Mainburg besser erreichbar.

Städtebaulich hochwertige Quartiersentwicklung Im Bereich westlich der Abens unter Berücksichtigung gemischter Nutzungsstrukturen

Als große, zusammenhängende und zentrumsnahe Fläche kann mit der Entwicklung des Brand-Areals ein hochwertiger und funktional durchmischter Standort geschaffen werden, der durch eine entsprechende Dichte und bauliche Qualität seiner zentralen Lage gerecht wird.“

Anmerkung: hier ist das Gelände des ehemaligen Holzimprägnierwerks der Firma Brand östlich der Freisinger Straße gemeint.

„Soziale Durchmischung in den Wohngebieten

Die soziale Vielfalt der Bevölkerung zeigt sich in der Zusammensetzung der Wohngebiete. Zur Vermeidung von sozialer Segregation bzw. Clusterung wird in den Wohngebieten eine Durchmischung angestrebt.

Schaffung von Angeboten für Kinder und Jugendliche

Gerade für Jugendliche und junge Erwachsene werden attraktive Freizeitangebote und Räume zum Treffen zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus werden geeignete Veranstaltungen angeboten sowie ergänzende Betreuungs- und Fördermöglichkeiten für Kinder geschaffen.

Verträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs

Die Knotenpunkte und Straßenräume entlang der Hauptstraßen sind so gestaltet, dass der innerörtliche Verkehr gleichmäßig und mit geringen Geschwindigkeiten fließt. Die Innenstadt profitiert als Standort langfristig durch eine umfassende Verkehrsberuhigung.

Pflege, Erhalt Und Ausbau der öffentlichen Grünflächen

Für lebenswerte Wohnquartiere in Mainburg sollen die vorhandenen Spielplätze und Grünflächen mit Angeboten für alle Generationen aufgewertet sowie an geeigneten Stellen neue geschaffen werden.

Schaffung von vernetzten Freiraumstrukturen und vielseitig nutzbaren Freizeitangeboten

Stadträumlich bedeutsame Freiflächen und Achsen sollen durch eine qualitätsvolle Begrünung und eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes in ihrer Wirkung, (ökologischen und klimatischen) Funktion und Aufenthaltsqualität gestärkt werden und den Bewohnern Mainburgs als Treffpunkte dienen.

Bereich westlich der Abens

Der Bereich westlich der Abens ist durch große Freiflächen gekennzeichnet. Westlich der Schöllwiese liegt das Gelände des ehemaligen Holzimprägnierwerks Brand, das in Teilen noch gewerblich und im nordöstlichen Teilbereich als Wohngebiet genutzt wird, überwiegend jedoch aufgelassen ist. Die Hopfenhallen an der Freisinger Straße stehen zum großen Teil leer, südlich davon liegt eine Tankstelle und östlich davon hat die BayWa in Mainburg ihren Sitz. Der ehemalige Gleisbereich der Bahnlinie Mainburg-Wolnzach wurde im Rahmen eines Konversionsprozesses bereits entwickelt. Heute befindet sich dort ein großflächiger Lebensmittelhandel und nördlich anschließend der ZOB.“

4. Grundzüge der Planung und Zielsetzung

4.1 Planungsauftrag

Aufbauend auf dem wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wird kleinflächig auf 0,68 ha ein Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen.

Der Planungsumgriff liegt innerhalb einer sogenannten „Außenbereichsinsel im Innenbereich“, d. h. ein Baurecht nach § 34 BauGB liegt nicht vor, da die Fläche die Größe einer einzelnen Baulücke überschreitet. Die Flächen sind allseitig von Bebauung umgeben und sind somit dem Siedlungszusammenhang zuzurechnen. Für das Plangebiet selbst ist eine Nutzung als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO vorgesehen. Die Erschließung erfolgt von Südosten von der Freisinger Straße (B 301).

■ Demographie

Die Anzahl der Einwohner in der Stadt Mainburg ist laut der Statistik kommunal 2025 von 14.028 Einwohnern im Jahr 2011 auf 15.271 Einwohnern im Jahr 2024 gestiegen, d. h. um 8,1 %.

Gemäß Demographie-Spiegel für Bayern wird die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Mainburg von 2024 bis 2038 um durchschnittlich -2,5 bis unter 2,5% stagnieren bzw. minimal ansteigen. Das stetige, wenn auch zukünftig geringere Bevölkerungswachstum am Rande des Ballungsraumes München ist hierbei in Zeiten des demographischen Wandels als sehr wertvoll einzustufen.

Im Durchschnitt stehen jeder Person in Deutschland etwa 49 bis 55 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Als historischer Höchststand gilt das Jahr 2024 mit 49,2 m² durchschnittlicher Wohnfläche pro Kopf in Deutschland. In Mainburg hat sich diese in den letzten Jahren von 45,0 m² im Jahr 2013 auf 45,3 m² im Jahr 2016, 46,1 m² im Jahr 2019 und 47,5 m² in 2023 erhöht (Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung, unter www.wegweiser-kommune.de).

Alleine durch diesen **ständig wachsenden Bedarf an Wohnfläche je Einwohner** steigt der Wohnlandbedarf auch bei stagnierenden Bevölkerungszahlen.

Die Stadt Mainburg würdigt die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes (LEP), siehe Kapitel 3.1, und ist sich deren Bedeutung bewusst. Insbesondere um das Thema Flächensparen, Innenentwicklung und Wohnraumbedarf zu bewältigen hat die Stadt Mainburg als eine der wenigen Kommunen im Landkreis bereits im Vorfeld in den **Jahren 2014 bis 2015** eine **Wohnbedarfsanalyse** durchgeführt.

Planungsziel der Stadt Mainburg ist es, dem erhöhten Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet Mainburg nachzukommen. Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B 301 und der Nähe zum Stadtkern handelt es sich hierbei um ein äußerst hochwertiges Wohnumfeld. In der Wohnbedarfsanalyse 2015 ist die Fläche als Mischgebiet (MI) dargestellt, war aber nicht weiter in der Wohnbedarfsanalyse herausgearbeitet.

Im **August 2022** wurden zum zweiten Mal die Grundstückseigentümer der vorhandenen 429 Baulücken im Innenstadtbereich in Bezug auf ihre Zukunftsperspektiven und eine potenzielle Bebauung angeschrieben. Hierzu liegen die Ergebnisse der Baulückenumfrage, Stand Januar 2023 vor. Rücklaufquote von 68%. Aufgrund der Rückmeldungen wurden 69 von den angefragten Grundstücken aus der Liste entfernt, da sie inzwischen bebaut oder gerade in der Bauphase sind oder fälschlicherweise enthalten waren.

Somit ergeben sich tatsächlich 360 Baulücken mit einer Gesamtfläche von 27,4 Hektar. Das Ergebnis zeigt, dass die Mehrheit (111) keine Bebauung beabsichtigt, während 97 angaben, in den nächsten Jahren bauen zu wollen. Die Gründe für das Zurückhalten sind im Wesentlichen "Bevorratung für spätere Eigennutzung bzw. für Nachkommen/Erben. Damit beantworteten 237 Personen diese Frage. Somit stehen mit dieser Begründung bereits 18,0 ha Bauland nicht zur Verfügung. Es folgen weitere Begründungen, so dass zuletzt 10 Bauwillige verbleiben. Als Maßnahmen zur Reduzierung der bestehenden baureifen, aber nicht bebauten Grundstücke können folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Kontaktierung der 10 Eigentümer, die zum Verkauf/Tausch bereit wären (leider ohne Erfolg),
- Wiederholung der Fragebogenaktion in kürzerem Abstand.

Bei der damaligen Abfrage hat sich ergeben, dass keine Baugrundstücke im Stadtgebiet zur Verfügung stehen. Die Stadt Mainburg verfügt auch über eine fundierte Baulückenerfassung, die ständig aktualisiert wird. Von der Stadt Mainburg wird die Abfrage über die vorhandenen Baugrundstücke im Stadtgebiet (Potenziale der Innenentwicklung) **im Jahr 2026 wieder aktualisiert**. Mit einem Ergebnis kann gegen Ende des Jahres 2026 gerechnet werden.

Ergänzend wurde im Jahr 2024 ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt und im Oktober 2022 beschlossen (Entwurfsverfasser Dragomir Stadtplanung GmbH, München), siehe Kapitel 3.4.

Quellen: Statistik kommunal 2025 – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Dezember 2025
Demographie-Spiegel für Bayern – Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026
Baulückenumfrage 2022, Stand 17. Januar 2023, überlassen durch die Stadt Mainburg
Wohnfläche pro Person, Mainburg (im Landkreis Kelheim), aus Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung, unter www.wegweiser-kommune.de, Abfrage vom 05.10.2026

4.2 Aufgabenstellung – Grundzüge der Planung

Planungsziel der Stadt Mainburg ist es, dem erhöhten Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet Mainburg nachzukommen.

Aufgrund der Nähe zum Stadtkern handelt es hierbei um ein attraktives Wohnumfeld.

Im Zuge des Vorentwurfes wurde eine detaillierte Überprüfung der Höhensituation sowie einer funktionsfähigen Erschließung erstellt. Diese liegt der Bauleitplanung zugrunde und wird in dem als Anlage beiliegenden Schemaschnitt im M 1 : 500 veranschaulicht.

■ Stärkung der Innenentwicklung – Gebietskategorie Urbanes Gebiet MU

Die Gebietskategorie „**Urbanes Gebiet**“ **MU** umfasst die Unterbringung von Wohnen, sowie Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Wesentliche Aspekte der Nutzungsmischung sind eine höhere Flexibilität und nachstehende Kernaussagen:

- Im Gegensatz zum Mischgebiet (MI) ist im Urbanen Gebiet (MU) keine „gleichgewichtige“ Mischung erforderlich, was eine flexiblere Planung und Nachverdichtung ermöglicht.
- Höhere Immissionsrichtwerte tagsüber (63 dB(A)) ermöglichen ein Nebeneinander von Wohnen und lärmintensiverem Gewerbe, während nachts (45 dB(A)) strenge Standards gelten.
- Das MU erlaubt eine hohe GFZ (Geschossflächenzahl) bis 3,0 und eine hohe GRZ (Grundflächenzahl) bis 0,8, um kompakte Strukturen zu fördern. Somit wird eine "Stadt der kurzen Wege" i Sinne einer Innenentwicklung gefördert, oft als Reaktion auf Wohnraummangel in gewerblich geprägten Innenstadtbereichen.

Die Stadt Mainburg ist sich der Bedeutung der Stärkung der **Innenentwicklung** bewusst und der damit einhergehenden Ansiedlung und Erhaltung der Nutzungen im Bereich der Freisinger Straße im Randbereich des Stadtkerns. Die Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen im bestehenden Stadtgefüge ohne erneuten Flächenverbrauch bzw. zusätzlich erforderliche Nahversorgung wird als Chance angesehen.

Bewusst entscheidet sich die Stadt Mainburg hierbei für die Gebietskategorie „**Urbanes Gebiet**“ **MU**, um ein verbessertes innenstadtnahes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen (vgl. „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ vom 12. Mai 2017).

4.3 Städtebauliche Gründe

Die maßgeblichen Gründe für die Standort-Entscheidung sind die Umwandlung der Flächenreserven aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan. Zudem weist der Geltungsbereich eine **attraktive Lage** sowie eine gute Erreichbarkeit der Stadtmitte auf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem dringenden Wohnbedarf in der Stadt Mainburg Rechnung getragen werden. Mit Schreiben vom 04.08.2022 bzw. 28.10.2022 wurden die vorhandenen Baugrundstücke im Stadtgebiet Mainburg abgefragt (Potenziale der Innenentwicklung). Dieses geschah zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, um vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Substanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden (LEP B VI 1. 1 Z).

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

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

Hierzu wird auch auf die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 20.03.2026 verwiesen: „Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs existiert bisher noch kein Bebauungsplan. Der gesamte Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde bisher als gemischte Baufläche ausgewiesen und wurde zuletzt als Lagerfläche genutzt. Ursprünglich existierte hier ein Gewerbebetrieb mit noch bestehender Wohnnutzung zur Hauptstraße hin.“

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha. Die Planung sieht von West nach Ost den Bau von 3 vier- bzw. dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie 3 zweigeschossigen Einzelhäusern u. einem zweigeschossigen Doppelhaus in dichter Bauweise in einem für dieses Vorhaben festgelegten Urbanen Gebiet vor. Im Westen des Plangebiets grenzt der Bereich des 2024 aufgestellte B-Plans „Wohnen am Hopfenweg“ an, in dem an dieser Stelle ebenfalls mehrfacher Geschosswohnungsbau geplant ist. Das zur vorliegenden Beteiligung geplante Gebiet kann hierzu möglicherweise eine sinnvolle Ergänzung in Richtung Freisinger Straße darstellen, respektive auch dessen städtebaulichen Beginn. Durch die insgesamt dichte und verhältnismäßig hohe gestaffelte Bauweise markiert es gleichzeitig auch eine Abgrenzung gegenüber den gewerblichen und gemischten Baugebieten in der direkten Nachbarschaft entlang der Freisinger Straße und schirmt die hinterlegende Wohnnutzung zu dieser ab.

Aufgrund der integrierten Lage und der verdichteten Bauweise entspricht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung.“

■ städtebauliche Gesamtbeurteilung

Insgesamt werden die Gebote der folgenden Aspekte erfüllt:

- der Regelung des Wasserabflusses,
- des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung,
- des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- des Orts- und Landschaftsbildes.

Zusammenfassend stellt das Baugebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle bauliche Entwicklung dar und ermöglicht durch die Schaffung und Sicherung von zentrumsnahen Wohn- und Arbeitsplätzen sowie die nachhaltige Sicherung und den Ausbau der bereits bestehenden Versorgung des täglichen Bedarfs eine nicht unbedeutende Stärkung der Stadt Mainburg in wirtschaftlicher Hinsicht.

4.4 Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Das Verfahren nach § 13a BauGB wurde von der Stadt Mainburg gewählt. Die Entscheidung für die Verfahrensart obliegt der Stadt Mainburg. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB:

1. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist bebaut bzw. an allen Seiten von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m² (vgl. Geltungsbereich 6.679 m²).
3. Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung wird als gesonderter Bestandteil der Begründung „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“ (14 Seiten) beigelegt.

Es erfolgt **keine Umweltprüfung**. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (Abs. 5) Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es ist **kein Ausgleich für die Eingriffe** in Natur und Landschaft **zu leisten**. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

Die Abweichungen zu den **Darstellungen im Flächennutzungsplan** (hier v. a. Änderung der Nutzungsart) werden **nachträglich im Wege der Berichtigung** nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB **angepasst**. Daher entfällt hier ein Parallelverfahren.

5. Wesentliche Planungsinhalte

5.1 Urbanes Gebiet (MU)

Die 2017 eingeführte Gebietskategorie „Urbanes Gebiet, MU“ ermöglicht eine verbesserte innerstädtische Nachverdichtung, u. a. auch durch die GRZ bis 0,8. Sie trägt hiermit in beengten Situationen den Innenstadtlagen Rechnung. Die nach § 4 BauNVO Abs. 2 und 3 zulässigen Nutzungen, v. a. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sollen bewusst nicht ausgeschlossen werden.

Eine gewerbliche Fläche geht konkret nicht verloren, da die bisherige Gebietskategorie Mischgebiet (MI) bereits einen Anteil von Wohnbauflächen von bis zu zwei Drittel der Gesamtfläche zugelassen hat. Die Änderung der Gebietskategorie in ein urbanes Gebiet (MU) stellt hier nur eine Klarstellung in Richtung Priorisierung der Wohnnutzung dar. Hiermit wird auch auf das Heranrücken der Wohnbebauung von Osten reagiert. Eine gewerbliche Nutzung, genauer laut BauNVO „*Gewerbebetriebe, die das Wohnen bzw. die Wohnnutzung nicht wesentlich stören*“, sind weiterhin auch in der Gebietskategorie urbanes Gebiet möglich und werden v. a. an der Freisinger Straße im MU 4 auch konkret angestrebt.

Der zulässige maximale Lärmwert liegt im Urbanen Gebiet tagsüber bei 63 dB(A). Nachts bleibt der zulässige Grenzwert von 45 dB(A) bestehen, kann aber **bei Verkehrslärm bis zu einem Wert von 50 dB(A) abgewogen** werden – was im vorliegenden Fall geschieht. Insgesamt wird damit der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse Rechnung getragen. Näheres hierzu ist Kapitel 6.4 und dem schalltechnischen Gutachten auf Seite 13, in der Anlage zur Begründung zu entnehmen.



Abb. 4: Geltungsbereich im Luftbild

(BayernAtlas, ohne Maßstab)

Die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ MU umfasst die Unterbringung von Wohnen, sowie Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, ohne ein festes, gleichgewichtiges Nutzungsverhältnis vorzuschreiben. Die Stadt Mainburg ist sich der Bedeutung der Stärkung der Innenentwicklung bewusst und der damit einhergehenden Ansiedlung und Erhaltung der Nutzungen im Stadtkern. Die Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen im bestehenden Stadtgefüge ohne erneuten Flächenverbrauch bzw. zusätzlich erforderliche Nahversorgung

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs sieht zwei Baukörper (E), viergeschossig zuzüglich eines Terrassengeschosses mit Verbindungsbau in der Mitte im Quartier MU 1 vor, dreigeschossige Reihenhäuser (H) im Quartier MU 2, drei zweigeschossige Einzelhäuser (E) im Quartier MU 3 sowie ein zweigeschossiges Einzel- bzw. Doppelhaus (D) im Quartier MU 4, hier voraussichtlich mit einem Schwerpunkt auf einer gewerblichen Nutzung.

■ Bauverpflichtung

Es ist im Interesse der Stadt Mainburg, auf den durch sie veräußerten Baugrundstücken eine Bauverpflichtung vorzusehen. Von Seiten der Stadt Mainburg wird daher mittlerweile immer ein sog. „Bauzwang“ an die privaten Eigentümer weitergegeben. Dieser wird entweder bei einem Flächenerwerb durch die Stadt im Kaufvertrag verankert oder durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

■ Art der baulichen Nutzung

Es wird ein **Urbanes Gebiet** (MU nach § 6a BauNVO) zwischen dem Hopfenweg im Norden und der Straße „Am Hang“ im Süden ausgewiesen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung

nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Im Urbanen Gebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen.

■ Maß der baulichen Nutzung und Bauweise – Raumbildung und Gebäudekubatur

Um eine städtebauliche Einbindung sicherzustellen, werden die baulichen Anlagen im Urbanen Gebiet mittels Baugrenzen und Wandhöhen definiert. Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird bewusst mit maximal **0,4** festgesetzt, womit einer im MU zulässigen zu starken Versiegelung gezielt entgegengewirkt wird.

Jeder Parzelle ist ein Bezugspunkt für die Wandhöhe zugeordnet. Dieser befindet sich in der Mitte der jeweiligen Zufahrt oder im Übergang der öffentlichen Erschließungsflächen zu den privaten Flächen (vgl. planliche Festsetzung 1.7.5 und textliche Festsetzung 3.1.6).

Sofern ein Doppelhaus im Quartier MU 4 erstellt wird, hat bei der Doppelhaushälfte der Erstplanende Vorrang. Der jeweils Zweitplanende hat sich bezüglich des Haustyps, der Traufhöhe, Dachform und -neigung nach dem Erstplanenden zu richten (vgl. textliche Festsetzung 3.1.2), um hier einen einheitlichen Gesamteindruck zu erzielen. Wahlweise ist hier auch ein Einzelhaus zulässig. Aufgrund der Lärmsituation wird hier eine gewerbliche Nutzung präferiert, da für eine Wohnnutzung mit einem unverhältnismäßig hohen baulichen und finanziellen Aufwand zu rechnen ist.

Im Quartier **MU 1** sind bis zu **vier Vollgeschosse zuzüglich Terrassengeschoss zulässig** (siehe textliche Festsetzung 3.1.1 und planliche Festsetzung 1.2.3 und 1.2.4). Im Quartier **MU 2** sind hingegen bis zu **drei Vollgeschosse** und im Quartier **MU 3** und Quartier **MU 4 bis zu zwei Vollgeschosse zulässig**.

Die **Anzahl der Wohneinheiten** (WE) wird im MU 1 – je nach Wohnungsgröße – mit 24 bis 36 WE angenommen, im MU 2 mit 4 WE, im MU 3 mit 3 WE und im MU 4 mit max. 2 WE (Präferenz ist hier eine gewerbliche Nutzung v. a. im Erdgeschoss).

Hieraus ergeben sich insgesamt zwischen 31 bis max. 45 Wohneinheiten (WE).

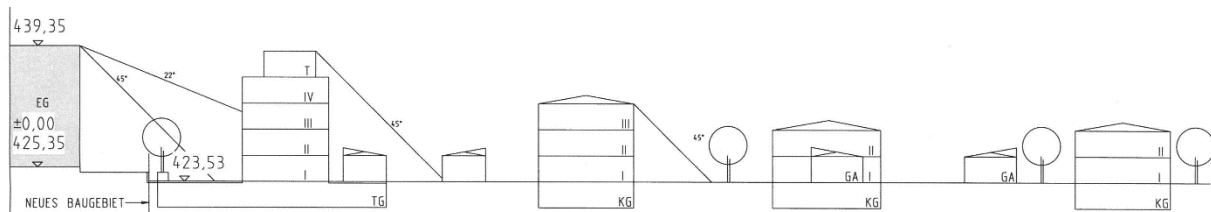


Abb. 5: Geschossigkeit der geplanten Gebäude im Schemaschnitt, siehe auch Anlage zur Begründung – Blick nach Norden –

Die **Dachformen** bei allen Haustypen, hier Einzelhaus (E), Doppelhaus (D) und Hausgruppe (H), ist in allen Quartieren wahlweise Satteldach mit Dachneigung von 10° - 22°, Pultdach mit 6° - 10° Dachneigung oder Flachdach mit Attika bis 20 cm über der Dachhaut angedacht (siehe textliche Festsetzung 3.1.2).

Das Dachgeschoss der Quartiere MU 2, MU 3 und MU 4 ist hierbei **kein Vollgeschoss**. Die Firstrichtung der Satteldächer muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen (siehe Planzeichen 1.3.5). Ergänzend zu den Darstellungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „südwestlich der Freisinger Straße“ ist dieser Begründung ein **Schemaschnitt M 1 : 500 als Anlage** beigelegt. Dieser zeigt die verschiedenen Gebäude und deren Geschossentwicklung innerhalb des Geltungsbereiches, siehe Abb. 5 oben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind **Wandhöhen** einzeln für jedes Gebäude definiert (siehe Planliche Festsetzung 1.2.5 und 1.7.2). Diese sind jeweils von der Oberkante Straßenniveau im jeweiligen Einfahrtsbereich oder mittig zum geplanten Gebäude (Bezugspunkt siehe Planliche Festsetzung 1.7.5) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite zu messen.

Bei den Hauptbaukörpern wird eine **Dachbegrünung** zwar **zugelassen** und im Hinblick auf Klimaanpassung und Biodiversität auch als grundsätzliche Zielsetzung seitens der Stadt Mainburg angestrebt, aber in diesem Baugbiet nicht zwingend vorgeschrieben. Die Anregung der Zulässigkeit von Gründächern auch auf den Wohngebäuden wird in die textliche Festsetzung 3.1.3 aufgenommen.

Als **Dachdeckung** sind Beton- und Ziegelpfannen in roter und grauer Farbe zulässig (siehe Textliche Festsetzung 3.1.3). Dachaufbauten sind grundsätzlich unzulässig, außer PV-Anlagen auf Flachdächern. Diese sind bis zu einem Winkel von 35° zulässig. Dachflächenfenster sind zulässig (siehe Textliche Festsetzung 3.1.4).

Dachüberstände sind am Ortgang von 0 bis 80 cm und der Traufe von 0 bis 100 cm zulässig (siehe Textliche Festsetzung 3.1.5).

Mit dem Textlichen Hinweis 4.3 wird darauf hingewiesen, dass **erneuerbare Energien** gezielt zum Einsatz kommen sollen. Sämtliche Maßnahmen hierzu sind wünschenswert. Beim Gebäudekonzept sind energetische Konzepte mit einzuplanen und im Rahmen der Baugenehmigung offenzulegen.

■ Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für die Garagen gilt eine **abweichende Bauweise** (vgl. Festsetzung 3.2). Sie dürfen als **Grenzbebauung** mit einer Wandhöhe im Mittel bis zu 4,00 m (bezogen auf das natürliche Gelände) errichtet werden. Bei Duplex-Garagen ist ebenfalls eine Wandhöhe bis zu 4,00 m erlaubt. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten. Einfriedungen hier sind unzulässig. Die Bedachung von Carportanlagen und Nebenanlagen muss einen Mindestabstand von 50 cm zum Straßenraum einhalten.

Als Dachform ist **zwingend ein begrüntes Flachdach** vorzusehen (siehe textliche Festsetzung 3.2.1). Hierdurch wird dem Belang der Klimaanpassung und der Verzögerung von Starkregenereignissen Rechnung getragen.

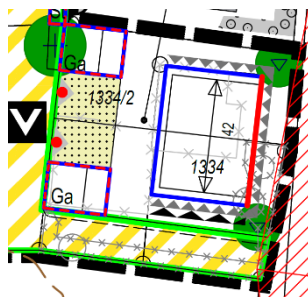


Abb. 6: Garagen im MU 4

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser) sind außerhalb der Baugrenzen bis zu 75 m³ umbauter Raum je Parzelle zulässig. Die Nebenanlagen müssen einen Abstand von 5,00 m zum Fahrbahnrand einhalten (siehe textliche Festsetzungen 3.2.3 und 3.2.4).

Weiterhin wird **im Quartier MU 4 eine Wahlfreiheit zwischen Garagen, Carports und oberirdischen Stellplätzen** gewährt, um bei einer gewerblichen Nutzung ausreichend Stellplätze, bis zu acht Stück, zu ermöglichen. Sollten Garagen geplant werden, zeigt die Abbildung 5 links, wie diese anzuordnen wären (vgl. Planstand Vorentwurf vom 27. Januar 2026).

■ Grenzbebauung der Garagen

Mit textlicher Festsetzung 3.2.2 wird für Garagen, Carports und Nebenanlagen eine Grenzbebauung und somit eine von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Dies gilt bei Duplex-Garagen. Hier sind jeweils bis zu 4 m Wandhöhe zulässig.

■ Geländeoberfläche und Einfriedung

Es sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis maximal 0,75 m zulässig. Notwendige Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,75 m ab natürlichem Gelände nicht überschreiten (siehe textliche Festsetzung 3.1.7). Zu den Einfriedungen enthält die textliche Festsetzung 3.1.8 wesentliche Eckpunkte.

5.3 Erschließung



Abb. 7: Straßenraum der Freisinger Straße – Blick nach Norden

Die maßgebliche Erschließung erfolgt über die bestehende Freisinger Straße (= Bundesstraße B 301), die im Südosten an den Geltungsbereich anschließt, siehe Abb. 7.

Diese vielbefahrene, klassifizierte Straße mit hohem Schwerlastanteil weist beidseits eine gekennzeichnete Spur für Radfahrer auf.

Ein hohes Verkehrsaufkommen ist hierbei v. a. nachmittags zwischen 14 und 15 Uhr sowie zwischen 16 und 17 Uhr zu verzeichnen.

Für die im weiteren Umfeld benannten Wohngebiete Am Hang bzw. Am Hopfenweg und Am Hopfenweg Erweiterung wird derzeit ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Leistungsfähigkeit überprüft.

Eine übergeordnete fußläufige Wegeanbindung ist durch die beidseitigen Gehwege entlang der Freisinger Straße gegeben, allerdings ist der ostseitige Gehweg im Bereich der Hs.Nr. 13 zwar formal vorhanden, aber aufgrund der Pflasterung und der Senkrecht-Parkplätze vor dem Gebäude als solcher nicht eindeutig ablesbar.

Für das in der vorliegenden Bauleitplanung verfahrensgegenständliche MU ist ausschließlich eine Erschließung über eine Einfahrt von der Freisinger Straße aus vorgesehen. Die **Zufahrt auf die Freisinger Straße** (Bundesstraße B 301), die eine klassifizierte Straße darstellt, erfolgt **im Südosteck** des Geltungsbereichs und liegt somit weitestmöglich im Süden, hier **80 m** entfernt von der Kreuzung der Freisinger Straße mit dem Hopfenweg im Norden.

Die **bisherige Einfahrt** des Gewerbebetriebes war **20 m weiter nördlich** und somit deutlich näher. Somit wird durch das geplante MU eine weitere Entflechtung der verkehrlichen Ströme erreicht.

Am 04.02.2026 wurde von Seiten des Staatlichen Bauamtes Landshut die **Zulässigkeit der Zufahrt** bestätigt, siehe auch Kapitel 6.1, Seite 13.

Von Osten – von der Freisinger Straße her – erfolgt die Zufahrt am Quartier MU 4 vorbei zum Quartier MU 3 über eine nach Westen verlaufende Stichstraße mit Breiten von 5,5 bis 6 m. Von dieser **Erschließungsachse am Südrand** zweigen **zwei Stiche nach Norden** abzweigen. Der östliche 6 m breite Stich erschließt die drei Einzelhäuser im MU 3, der westliche 5,5 m breite Stich sowohl das MU 1 als auch das MU 2, wobei im Süden eine Wendeplatte mit einem Außenradius von mind. 21 m vorgesehen ist. Die neu geplanten Erschließungsflächen, siehe Planliche Festsetzung 1.4.1, werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **verkehrsberuhigter Bereich**, als sog. **shared space**, vorgesehen. Fußgänger, Radfahrer und KFZ-Verkehr (7 km/h) sind hier gleichberechtigt. Das Parken ist nur in den gekennzeichneten Stellplätzen zulässig.

Im Süden des Quartieres MU 1 ist ein öffentlicher Fußweg, in wasserdurchlässiger Bauweise, vorgesehen, siehe Planliche Festsetzung 1.4.2, der eine Vernetzung mit den Wohngebieten weiter im Westen herstellt.

5.4 Grünordnerische Aspekte

- Grünordnerische Konzeption – öffentliche Grünflächen und Baumpflanzungen auf Privatgrund –
Die zeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung konzentrieren sich auf wenige öffentliche Grünflächen und im Zuge von Klimaanpassungsmaßnahmen, v. a. zur Beschattung und Kühlung, auf die Neupflanzung von 28 Großbäumen, davon 7 auf öffentlichen Flächen, hier Pflanzqualität H 4xv StU 20-25, und 21 Bäume auf privatem Grund mit bewusst geringerer Pflanzqualität H 3xv StU 18-20.
Die öffentlichen Grünflächen, hier ausschließlich Baumstandorte und Baumgräben im Straßenraum, belaufen sich auf insgesamt 319 m² innerhalb des Geltungsbereichs. Rund die Hälfte (152 m²) entfallen auf eine institutionelle Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz im Norden des MU 3.

- Raumkonzept – Gehölzpflanzungen –

In den öffentlichen Grünflächen sind insgesamt sieben Laubbäume als Straßenbäume im öffentlichen Raum mit der Pflanzqualität Hochstamm 4xv, StU: 20-25 cm festgesetzt.

Diese werden von insgesamt 21 Baumpflanzungen in den privaten Bauparzellen ergänzt. Im MU 2 und MU 4 ist jeweils ein Laubbaum als so genannter Hausbaum mit der Pflanzqualität Hochstamm 3xv, StU: 18-20 cm zu pflanzen (siehe planliche Festsetzung 1.6.2). Auch im MU 1 und MU 2 werden zu pflanzende Laubbäume in den privaten Grünflächen lagegenau vorgegeben.

Im Bereich sämtlicher Baumstandorte sind mindestens 2,0 m x 2,0 m große Pflanzflächen sicherzustellen.

Eingriffe in die Gehölzbestände (Pflegeschnitt, Rodungsarbeiten auf Grund von Verkehrssicherheit) sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit 1. März bis 30. September) zulässig. Die Rodung von Großbäumen mit Höhlen und Spalten ist nur im Oktober zulässig.

Für Neu- und Nachpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und überwiegend heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Die Artenliste ist Teil der textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.7.5.

Es gilt die Satzung der Stadt Mainburg über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung in der jeweils geltenden Fassung der Bekanntmachung – hier derzeit die am 23.09.2025 vom Stadtrat beschlossene Fassung, die am 30.09.2025 in Kraft tritt.

■ Flächenversiegelung und Versickerungsflächen

Die versiegelten Flächen sind auf ein Mindestmaß zu minimieren. Aufgrund der Nutzung als „Urbanes Gebiet“ (MU) mit einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ bis 0,4 ist ein hoher Versiegelungsgrad zulässig. Dennoch wird versucht über die geplanten Baum-Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen (insgesamt 28 Stück) der Aufheizung von Belagsflächen zumindest zukünftig entgegen zu wirken.

Die befahrbaren Flächen sind auf das Mindestmaß zu beschränken. Sämtliche Flächen für private Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge herzustellen. Die Fahrgassen sind aus Lärmschutzgründen zu asphaltieren.

■ Außenbeleuchtung und Arten- bzw. Insektenschutz

Gemäß den Handlungsempfehlungen im Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (vgl. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen, September 2020) soll eine Fassadenbeleuchtung, Leuchtkörper im Garten und eine Lichtstrahlung in das offene Gelände, zum Schutze der Tierwelt, vermieden werden.

Im Geltungsbereich stellt die Straßenbeleuchtung die einzige Beleuchtung auf öffentlichen Flächen dar. Hier werden die aktuellen Standards eingehalten. Die warmweiße Lichtfarbe berücksichtigt mit max. 3.000 Kelvin die Vorgaben des o. g. Leitfadens. Die LED strahlen senkrecht nach unten und vermeiden Streulicht.

Grundsätzlich gilt es die Zielvorgabe der Stadt Mainburg zu achten, im Sinne des Immissions- und Insektenschutzes **eine Beleuchtung im Baugebiet so weit als möglich zu reduzieren**. Dies trifft auch für die Privatgrundstücke zu.

Allerdings sind zwingend einzuhaltende Vorgaben zur Beleuchtung auf Privatgrundstücken von der Stadt Mainburg schwer zu kontrollieren. Daher wurde auf konkrete Festsetzungen hierzu verzichtet.

Aussagen zu Rodungen und zum Gebäudeabriss in Hinblick auf den Artenschutz werden als Textliche Hinweise unter Punkt 4.6 erläutert. Zu den Einfriedungen regelt die textliche Festsetzung 3.1.8 die Durchlässigkeit der Zäune für Kleintiere, wie den Igel.

6. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele

6.1 Verkehr

Durch die im Osten verlaufende Freisinger Straße, welche die Bundesstraße B 301 darstellt, ist eine gute örtliche Verkehrsanbindung gegeben. Hierzu fand mit dem Staatlichen Bauamt Landshut eine Vorabstimmung zum Thema Zufahrt in den Geltungsbereich statt.

Im Südosteck des Geltungsbereichs erfolgt die Zufahrt auf die Freisinger Straße (Bundesstraße B 301). Mit Schreiben per e-mail vom 04.02.2026 wurde von Seiten des Staatlichen Bauamtes Landshut bestätigt, dass die Zufahrt, wie geplant, möglich ist.

Um die Verkehrssicherheit im Bereich der Freisinger Straße gewährleisten zu können wurde mit dem Planlichen Hinweis 2.9 ein Sichtdreieck, Sichtflächen gemäß RAS-K-1 (innerorts, 50 km/h, 70 m Schenkellänge), im Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

Der Straßenbaum an der Freisinger Straße ist ein Hochstamm. Dieser ist aufgrund der zu pflanzenden Qualität (4xv, StU 20-25 cm) bereits entsprechend hoch aufgeastet und stört somit nicht die Sichtflächen auf die Freisinger Straße.

6.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Die Geländeoberfläche liegt zwischen 424 mÜNN im Südwesten und 422 im Osten. Der Online-Viewer des Bayernatlas (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>) weist für den Geltungsbereich keinen wassersensiblen Bereich aus. Der Geltungsbereich und sein näheres Umfeld liegen weder in einem Wasserschutzgebiet, noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Jedoch beginnen die **festgesetzten Überschwemmungsgebiete an der Abens ca. 83 m östlich** und des **Empfenbachs ca. 250 m** vom Geltungsbereich entfernt. Die Abens (Gewässer 2. Ordnung) fließt in ca. 230 m Entfernung östlich des Geltungsbereiches nach Norden. Der Empfenbach fließt in rund 330 m Entfernung südlich von West nach Ost in die Abens. Das Planungsgebiet liegt laut digitaler Hydrogeologischer Karte, M 1:100.000, nördlich der **Grundwasserhöhengleiche** von 420 mÜNN.

Gemäß **Baugrunduntersuchung** und Gründungsberatung – Orientierender Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung), Verfasser: Ingenieurbüro Heinloth GmbH, Hilpoltstein, vom 02.04.2026, folgt, dass ein **sehr geringer Grundwasserflurabstand** von **1,22 m bis 2,78 m** unter der Geländeoberfläche gegeben ist. Die Baugrunduntersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Der **Zielsetzung einer Retention** wird durch eine verpflichtende Festsetzung von **Gründächern** seitens der Stadt Mainburg insofern nachgekommen, als mit Festsetzung 3.2.1 **für Carports und Garagen** zwingend Gründächer festgesetzt werden. Bei den Hauptbaukörpern wird eine Dachbegrünung zwar zugelassen und im Hinblick auf Klimaanpassung und Biodiversität auch seitens der Stadt angestrebt, aber in diesem Baugebiet nicht zwingend vorgeschrieben. Die Anregung der Zulässigkeit von Gründächern auch auf den Wohngebäuden wird in die textliche Festsetzung 3.1.3 aufgenommen.

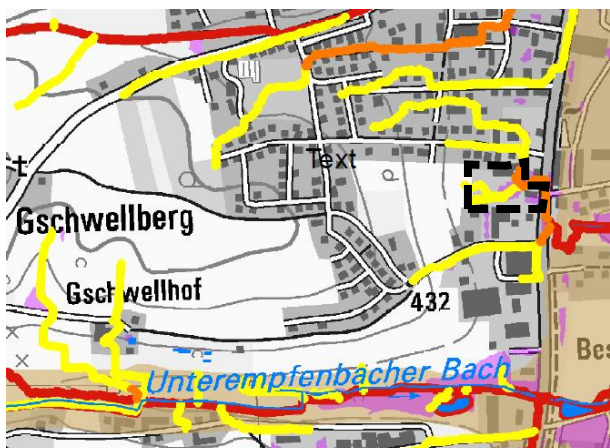


Abb. 8: Ausschnitt aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, Verfasser: Bayerisches Landesamt für Umwelt

Laut der der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut vom Juni 2022 – Verfasser: Bayerisches Landesamt für Umwelt – sind v.a. im östlichen Teil des Geltungsbereiches „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ (violette Füllflächen) sowie „potentielle Fließwege bei Starkregen“ (gelbe und orange Linien) vorhanden.

Vor allem letztere sind allerdings eher unwahrscheinlich, da der Geltungsbereich im Norden, Westen und Süden von einer bis zu 2 m hohen Betonmauer umgeben ist, welche ein Durchströmen von Niederschlagswasser vom Hangbereich westlich verhindert.

Darüber hinaus strebt die Stadt Mainburg einen sog. Risiko-Managementplan für Starkregenereignisse an. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 06.12.2022 den Beschluss zur Erstellung eines Konzepts zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement nach Nr. 2.6.1 RZWAs 2021 gefasst. Zwischenzeitlich wurde hierzu auch eine Förderung beantragt und mit Bescheid durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 05.12.2024 bewilligt. Derzeit läuft die Ausschreibung eines Fachbüros.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben (siehe auch LfU-Merkblatt „Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial“). Rechtsgrundlage: § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens).

6.3 Ver- und Entsorgung

Für die vorhandene Bebauung an der Freisinger Straße bestehen teilweise bereits Spartenanschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen.

■ Wasserversorgung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind durch die bestehende Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. 1334 als auch Fl.Nr 1334/2, Gemarkung Mainburg, an der Freisinger Straße, bereits Leitungen für Trink- und Brauchwasser vorhanden.



Abb. 9: Trinkwasserversorgung – hier Leitungen in dunkelblau und Hausanschlüsse in hellblau – laut Angaben des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Hallertau sowie ergänzend Geltungsbereich in rot gestrichelt

Die Versorgung der angrenzenden Wohn- und Gewerbebebauung nördlich und südlich wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau (WZV) über Versorgungsleitungen DN 100 PVC sichergestellt. Der gemessene Wasserdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung beträgt 4,60 bar. Dies bedeutet, dass Gebäude bis zu einer max. zulässigen Geschossflächenzahl von (EG – 4.OG) versorgt werden können.

Sowohl das Grundstück Fl.Nr. 1334 als auch Fl.Nr. 1334/1, Gemarkung Mainburg, weisen gemäß dem vom WZV zur Verfügung gestellten Plan vom 19.03.2026, siehe Abb. 9 links, bereits einen Trinkwasseranschluss auf und befinden sich im Eigentum des Planungsbegünstigten.

Die Übernahme der vollständig anfallenden Kosten wird mittels städtebaulichem Vertrag zwischen dem Planungsbegünstigten und der Stadt Mainburg vereinbart.

■ Löschwasserversorgung und Feuerwehrzufahrten

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbe-
reich stehen rechnerisch laut dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau für den Brandschutz an
den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Grundstück Fl.Nr. 1765/3
mit 26,00 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens zwei Stunden zur
Verfügung.

Ausreichende Feuerwehzufahren und Mindestbreiten sind gegeben. Durch die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich ist zugleich sichergestellt, dass keine Behinderung durch parkende Autos erfolgt. Im Detail sind die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen. Hierbei gilt es die einschlägigen technischen Hinweise, insbesondere die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (BayTB | Ausgabe November 2025 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) zu beachten.

- **Elektroversorgung**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich aufgrund der bestehenden Bebauung an der Freisinger Straße Kabel für Niederspannung. Kabel für Straßenbeleuchtung sind entlang der Freisinger Straße vorhanden. Betreiber ist die Bayernwerk Netz GmbH.

Je nach Leistungsbedarf kann die Errichtung einer neuen Transformatorenstation sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Trafostation ergibt sich je nach Stationstyp ein Flächenbedarf von 21-44 m², der mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist. Diese Option ist ebenso, wie die nachstehend aufgeführten, einschlägigen Merkblätter, im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung zu beachten:

- Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen,
- Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen.

- **Gasversorgung**

Es bestehen Versorgungsleitungen (Gas) der Energienetze Bayern entlang der Freisinger Straße hin zu bestehenden Wohnbebauung im Osten des Geltungsbereiches.

- **Fernwärme**

nicht gegeben

- **Fernmeldeanlagen**

Bauliche Anlagen der Deutschen Telekom AG sind im Osten des Geltungsbereiches im Anschluss an die Freisinger Straße vorhanden.

■ Abwasserbeseitigung

Im Osten des Geltungsbereichs befindet ein Kanalsystem zur Abwasserbeseitigung im Bereich der dort bestehenden Wohnbebauung. Die Entwässerung erfolgt über das **Mischwasserkanalsystem** in der Freisinger Straße, da sich in einem Radius von über 500 m rund um das geplante Gebiet ausschließlich eine Mischkanalisation befindet. Eine Erschließung im Trennsystem ist höhentechisch nur möglich, wenn das Regenwasser direkt nach Osten in die Abens abgeführt wird.

Dies könnte über den Straßenzug „Zur Festwiese“ und quer über den Griesplatz möglich sein (Luftlinie 250m). Allerdings befinden sich in der Straße „Zur Festwiese“ bereits ein Mischkanal mit Ei-Profil 1000/1500 sowie ein weiterer Mischkanal mit DN500. Platztechnisch ist ein Abführen des Regenwassers also nur möglich, wenn die bestehende Mischkanalisation zusammengeführt wird und ein Regenwasserkanal bis zur Abens geführt wird.

Allein die Zusammenführung der Mischkanalisation würde nach einer Schätzung der Stadt Mainburg Kosten in Höhe von fast 1.000.000 € brutto verursachen. Die Verlegung eines Regenwasserkanals käme hierzu noch mit ca. 170.000 € brutto dazu. Noch nicht berücksichtigt sind Kosten für den Straßenbau, eine eventuell notwendige Umverlegung von anderen Sparten sowie der Kanalbau innerhalb des beplanten Gebiets. Somit ist offensichtlich, dass eine Entwässerung im Trennsystem an dieser Stelle den Kostenrahmen komplett sprengt.

■ Niederschlagswasserbeseitigung

Im Osten des Geltungsbereichs befindet ein Kanalsystem zur Abwasserbeseitigung im Bereich der dort bestehenden Wohnbebauung. Die Entwässerung erfolgt über das **Mischwasserkanalsystem** in der Freisinger Straße.

Ein Bodengutachten als Grundlage für Beurteilung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasser-Beseitigung sowie ein Entwässerungskonzept werden im Zuge des Verfahrens erstellt. Ein Konzept zur Oberflächenentwässerung ist bereits beauftragt. Im Zuge der Erstellung erfolgt eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt.

Je Bauparzelle ist eine Retentionszisterne mit mind. 5 m³ Retentionsvolumen in den Bauparzellen MU 2, MU 3 und MU 4 nachzuweisen. In der Bauparzelle MU 1 ist eine Retentionszisterne mit mind. 10 m³ Retentionsvolumen nachzuweisen (siehe textliche Festsetzung 3.5).

■ Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt. Abfallgefäße sind am Abfuhrtermin an für Müllfahrzeuge anfahrbaren Standorten zur Leerung/Abholung bereitzustellen. Es werden mit dem Planzeichen 1.7.9 zwei Standorte für Müllsammelplätze vorgesehen.

Eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand ist bei der vorgesehenen Bepflanzung des Straßenraums mit Straßenbäumen, Hochstämme H 4xv StU 20-25 cm, gewährleistet.

Die Stellplätze östlich der Wendeplatte wurden um rund 2 m nach Norden verschoben. Somit kann ein 3-achsiges Müllauto die Wendeplatte befahren, siehe hierzu auch die in der Planzeichnung hinterlegten Schleppkurven. Eine Anfahrbarkeit ist somit gegeben.

6.4 Immissionsschutz

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 15.01.2026, Auftrags-Nr. 9290.1 / 2025 - JB, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. „Zusammenfassend lässt sich somit die Aussage treffen, dass auf der Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen und unter Beachtung der nachfolgenden, exemplarisch aufgeführten Empfehlungen für die Satzung und Begründung zum Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen.“

Mit den als Planliche Festsetzungen 1.7.6 und 1.7.7 sowie Textliche Festsetzungen 3.6.1 bis 3.6.3 „aufgeführten Maßnahmen ist gewährleistet, dass die Geräuscheinwirkungen aus dem Plangebiet nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen.“

„Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005, die Immissionsgrenzwerte der 16.

BlmSchV und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet durch den Verkehrslärm bzw. den Gewerbelärm teilweise überschritten.

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH im vorliegenden Fall durch bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Aktive Schallschutzmaßnahme:

Im vorliegenden Fall scheidet ein aktiver Lärmschutz durch eine am Straßenrand zu errichtende Schallschutzwand (-wall) für den Verkehrslärm oder eine im Plangebiet zu errichtende Schallschutzwand (-wall) für den Gewerbelärm aus.

Abgesehen davon, dass die Wirksamkeit einer solchen Lärmschutzwand (-wall) sehr beschränkt wäre, da der Eintrag der Emissionen in das Plangebiet teilweise nicht verhindert werden können (Überstandslängen), wäre solch eine Lärmschutzwand (-wall) auch städtebaulich wegen der von ihr ausgehenden nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild nicht vertretbar.“

Der Verkehrslärm Nacht wird von der Stadt Mainburg zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abwogen.

Hierzu ergänzend wurde von Seiten des Schallgutachters, dem Ingenieurbüro Kottermair GmbH, mit Schreiben vom 07.10.2026 nochmals detailliert, wie folgt, auf den Verkehrslärm im MU 4 eingegangen:

„Zutreffend ist, dass am geplanten Gebäude MU 4 erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen vorliegen und die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie teilweise die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Die festgestellten Verkehrslärmbelastungen werden daher im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Aus den festgestellten Überschreitungen folgt jedoch nicht, dass die vorgesehene urbane Nutzung städtebaulich unzulässig oder der bestehende Lärmkonflikt auf Ebene des Bebauungsplans nicht bewältigbar wäre.

Für die Beurteilung ist insbesondere die Verkehrslärmbelastung der einzelnen Gebäudeseiten maßgeblich. Diese zeigt, dass der Baukörper nicht allseitig gleichermaßen hoch belastet ist und eine deutlich lärmabgewandte Gebäudeseite zur Verfügung steht.

An der Westfassade beträgt der nächtliche Beurteilungspegel 45 dB(A). Damit können an dieser Fassade sogar die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. An der Nordfassade beträgt der nächtliche Beurteilungspegel 57 dB(A) und liegt damit ebenfalls unterhalb der in der Rechtsprechung besonders hervorgehobenen Schwelle von 60 dB(A). Lediglich an der Ostfassade wird mit maximal 61 dB(A) nachts eine geringfügige Überschreitung dieser Schwelle um 1 dB(A) erreicht.

Auch hinsichtlich der Tagesbelastung wird die in der Rechtsprechung regelmäßig herangezogene Schwelle von 70 dB(A) nicht überschritten. Der maximale Beurteilungspegel beträgt 70 dB(A) und erreicht damit die Schwelle, überschreitet sie jedoch nicht.

Die höhere Belastung der Ostfassade führt demgegenüber nicht dazu, dass der gesamte Baukörper einer gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmbelastung ausgesetzt wäre. Die nächtliche Überschreitung von 60 dB(A) beträgt dort lediglich 1 dB(A) und betrifft nicht sämtliche Gebäudeseiten. Sie ist im Rahmen der Abwägung zwar besonders zu berücksichtigen, kann jedoch angesichts der deutlich geringer belasteten West- und Nordfassaden durch eine entsprechende Grundrissgestaltung und ergänzende Schallschutzmaßnahmen sachgerecht bewältigt werden.

Soweit schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Einzelfall nicht vollständig auf die weniger belasteten Gebäudeseiten orientiert werden können, stehen ergänzend die im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen zur Verfügung. Hierzu gehören insbesondere die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (fensterunabhängig) sowie geeignete bauliche Maßnahmen wie verglaste Vorbauten, Wintergärten, Laubengänge oder vergleichbare Einrichtungen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das Urbane Gebiet neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen zulässt. Hierdurch bestehen zusätzliche Möglichkeiten, weniger schutzbedürftige Nutzungen an stärker belasteten Gebäudeseiten anzuordnen und besonders schutzbedürftige Aufenthaltsräume bevorzugt an den weniger belasteten Fassaden vorzusehen.

Der Konflikt wird daher auf Ebene des Bebauungsplanes als sachgerecht bewältigbar angesehen. Ein Erfordernis, die vorgesehene Nutzung allein aufgrund der festgestellten Verkehrslärmbelastung auszuschließen, besteht nicht.“

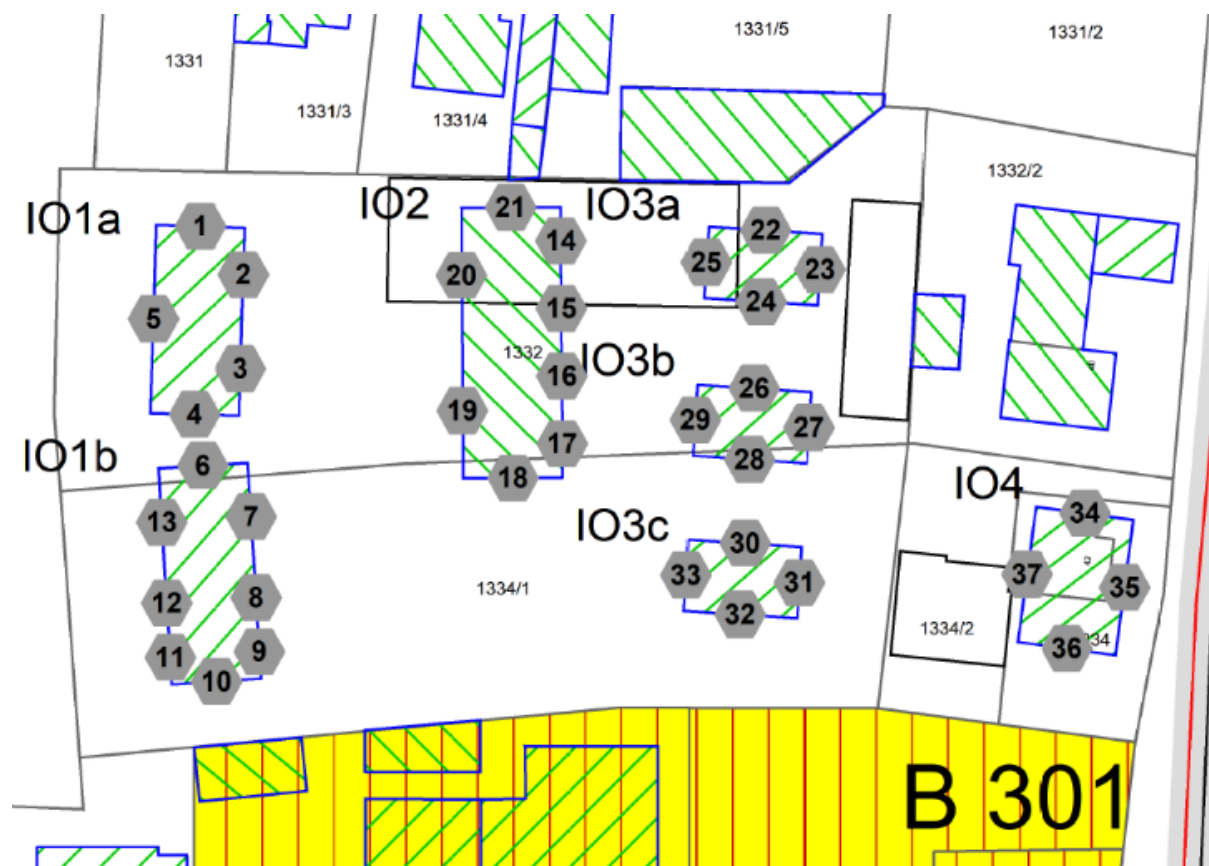


Abb. 10 maßgeblicher Außenlärmpegel DIN 4109:2018-01 – fortlaufende Nummer – s. Schalltechnische Untersuchung, Seite 44
Zeichenerläuterung siehe grauer Kasten – übergeordneter städtebaulicher Kontext siehe rechts unten

Legende:

	Gebäude
	Straße
	Straßenachse
	Flächenschallquelle

Legende DIN 4109:

SW	(maßgebliches) Stockwerk
Nutz.	Gebietscharakter
HR	Himmelsrichtung
Lr	Beurteilungspegel - Tag bzw. Nacht
La	Maßgeblicher Außenlärmpegel

Verkehrslärm:

Ist die Differenz >10 dB(A) wird der Beurteilungspegel zur Tagzeit LrT mit einem Zuschlag von 3 dB(A) herangezogen. Bei einer Differenz von <10 dB(A) setzt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel zur Nachtzeit LrN mit einem Zuschlag von 3 dB(A) zum Schutz des Nachschlafes und eines weiteren Zuschlages von 10 dB(A) zusammen.

Gewerbelärm:

Ist die Differenz >10 dB(A) wird der Beurteilungspegel zur Tagzeit LrT mit einem Zuschlag von 3 dB(A) herangezogen. Bei einer Differenz von <10 dB(A) setzt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel zur Nachtzeit LrN mit einem Zuschlag von 3 dB(A) zum Schutz des Nachschlafes und eines weiteren Zuschlages von 10 dB(A) zusammen.

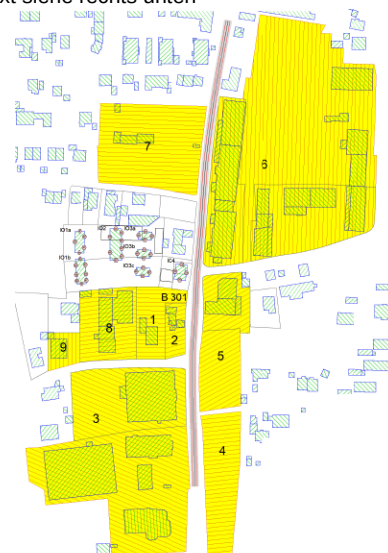


Abb. 11: Legende zu nachstehender Tabelle 1 – siehe Schalltechnische Untersuchung, Seite 43

Tabelle 1 Anlage 4 – Maßgeblicher Außenlärmpegel – aus Schalltechnischer Untersuchung, Seiten 40-43 – dieser zeigt den Wert des Außenlärmpegels in der rechten Spalte (grün hinterlegt) für alle in Abb.10 auf S. 18 dargestellten Immissionsorte, gegliedert nach Stockwerken

Berechnung der zugrunde gelegten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß der DIN 4109:2018-01

Nr.	SW	Nutz.	HR	Straßenverkehr				Gewerbe				Summe				La
				LrT	LrN	LaT	LaN	LrT	LrN	RW,T	RW,N	LaT	LaN	LaT	LaN	
				[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]
Immissionsort: IO1a																
1	EG	MU	N	48	39	48	49	48,6	33,7	63	45	63,0	45,0	66	53	66
1	1.OG	MU	N	50	41	50	51	49,6	34,7	63	45	63,0	45,0	66	55	66
1	2.OG	MU	N	52	43	52	53	50,7	35,7	63	45	63,0	45,0	66	57	66
1	3.OG	MU	N	53	44	53	54	51,2	36,3	63	45	63,0	45,0	66	58	66
1	4.OG	MU	N	54	45	54	55	51,9	36,9	63	45	63,0	45,0	67	58	67
2	EG	MU	O	51	42	51	52	51,6	38,4	63	45	63,0	45,0	66	56	66
2	1.OG	MU	O	53	44	53	54	52,7	39,5	63	45	63,0	45,0	66	58	66
2	2.OG	MU	O	54	45	54	55	53,9	40,7	63	45	63,0	45,0	67	58	67
2	3.OG	MU	O	55	46	55	56	54,6	41,4	63	45	63,0	45,0	67	59	67
2	4.OG	MU	O	56	47	56	57	55,3	41,9	63	45	63,0	45,0	67	60	67
3	EG	MU	O	51	42	51	52	52,0	39,1	63	45	63,0	45,0	66	56	66
3	1.OG	MU	O	52	43	52	53	53,0	40,3	63	45	63,0	45,0	66	57	66
3	2.OG	MU	O	54	45	54	55	54,3	41,4	63	45	63,0	45,0	67	58	67
3	3.OG	MU	O	55	46	55	56	54,9	42,1	63	45	63,0	45,0	67	59	67
3	4.OG	MU	O	56	47	56	57	55,6	42,6	63	45	63,0	45,0	67	60	67
4	EG	MU	S	47	38	47	48	48,9	34,9	63	45	63,0	45,0	66	53	66
4	1.OG	MU	S	49	40	49	50	49,6	35,8	63	45	63,0	45,0	66	54	66
4	2.OG	MU	S	50	41	50	51	50,3	36,5	63	45	63,0	45,0	66	55	66
4	3.OG	MU	S	50	42	50	52	51,0	37,2	63	45	63,0	45,0	66	56	66
4	4.OG	MU	S	51	42	51	52	52,1	38,1	63	45	63,0	45,0	66	56	66
5	EG	MU	W	38	29	38	39	46,2	31,3	63	45	63,0	45,0	66	49	66
5	1.OG	MU	W	39	30	39	40	46,3	31,4	63	45	63,0	45,0	66	49	66
5	2.OG	MU	W	41	32	41	42	46,4	31,6	63	45	63,0	45,0	66	50	66
5	3.OG	MU	W	42	33	42	43	46,6	31,8	63	45	63,0	45,0	66	50	66
5	4.OG	MU	W	43	34	43	44	47,1	32,3	63	45	63,0	45,0	66	51	66
Immissionsort: IO1b																
6	EG	MU	N	45	36	45	46	47,7	34,1	63	45	63,0	45,0	66	52	66
6	1.OG	MU	N	46	37	46	47	48,7	35,2	63	45	63,0	45,0	66	52	66
6	2.OG	MU	N	49	40	49	50	50,4	36,8	63	45	63,0	45,0	66	54	66
6	3.OG	MU	N	51	42	51	52	51,1	37,3	63	45	63,0	45,0	66	56	66
6	4.OG	MU	N	53	44	53	54	52,2	38,3	63	45	63,0	45,0	66	58	66
7	EG	MU	O	52	43	52	53	53,5	41,7	63	45	63,0	45,0	66	57	66
7	1.OG	MU	O	53	44	53	54	54,6	42,8	63	45	63,0	45,0	66	58	66
7	2.OG	MU	O	54	45	54	55	55,6	43,6	63	45	63,0	45,0	67	58	67
7	3.OG	MU	O	55	46	55	56	56,1	44,0	63	45	63,0	45,0	67	59	67
7	4.OG	MU	O	56	47	56	57	56,6	44,3	63	45	63,0	45,0	67	60	67
8	EG	MU	O	52	43	52	53	54,9	43,8	63	45	63,0	45,0	66	57	66
8	1.OG	MU	O	53	44	53	54	55,8	44,5	63	45	63,0	45,0	66	58	66
8	2.OG	MU	O	54	46	54	56	56,6	45,0	63	45	63,0	45,0	67	59	67
8	3.OG	MU	O	56	47	56	57	56,9	45,2	63	45	63,0	45,2	67	60	67
8	4.OG	MU	O	56	47	56	57	57,3	45,3	63	45	63,0	45,3	67	60	67
9	EG	MU	O	52	43	52	53	56,1	45,4	63	45	63,0	45,4	66	57	66
9	1.OG	MU	O	53	44	53	54	56,9	46,0	63	45	63,0	46,0	66	58	66
9	2.OG	MU	O	54	45	54	55	57,4	46,3	63	45	63,0	46,3	67	59	67
9	3.OG	MU	O	56	47	56	57	57,7	46,3	63	45	63,0	46,3	67	60	67
9	4.OG	MU	O	56	47	56	57	57,9	46,2	63	45	63,0	46,2	67	60	67
10	EG	MU	S	49	40	49	50	56,9	46,7	63	45	63,0	46,7	66	55	66
10	1.OG	MU	S	50	41	50	51	57,4	47,1	63	45	63,0	47,1	66	55	66
10	2.OG	MU	S	51	42	51	52	57,6	47,1	63	45	63,0	47,1	66	56	66
10	3.OG	MU	S	52	43	52	53	57,8	47,0	63	45	63,0	47,0	66	57	66
10	4.OG	MU	S	53	44	53	54	57,9	46,8	63	45	63,0	46,8	66	58	66
11	EG	MU	W	33	24	33	34	47,2	35,3	63	45	63,0	45,0	66	48	66
11	1.OG	MU	W	34	25	34	35	47,7	35,9	63	45	63,0	45,0	66	48	66
11	2.OG	MU	W	35	26	35	36	48,2	36,3	63	45	63,0	45,0	66	49	66
11	3.OG	MU	W	36	27	36	37	49,0	36,7	63	45	63,0	45,0	66	49	66
11	4.OG	MU	W	40	31	40	41	49,7	37,1	63	45	63,0	45,0	66	49	66
12	EG	MU	W	33	24	33	34	46,0	32,9	63	45	63,0	45,0	66	48	66
12	1.OG	MU	W	34	25	34	35	46,4	33,5	63	45	63,0	45,0	66	48	66
12	2.OG	MU	W	35	26	35	36	46,9	33,9	63	45	63,0	45,0	66	49	66
12	3.OG	MU	W	37	28	37	38	47,8	34,5	63	45	63,0	45,0	66	49	66
12	4.OG	MU	W	40	31	40	41	48,4	35,1	63	45	63,0	45,0	66	49	66
13	EG	MU	W	35	26	35	36	45,7	31,7	63	45	63,0	45,0	66	49	66
13	1.OG	MU	W	36	27	36	37	46,0	32,2	63	45	63,0	45,0	66	49	66
13	2.OG	MU	W	37	28	37	38	46,5	32,7	63	45	63,0	45,0	66	49	66
13	3.OG	MU	W	39	30	39	40	47,2	33,3	63	45	63,0	45,0	66	49	66
13	4.OG	MU	W	41	32	41	42	47,9	33,9	63	45	63,0	45,0	66	50	66

Tabelle 1 Anlage 4 – Maßgeblicher Außenlärmpegel – aus Schalltechnischer Untersuchung, Seiten 40-43 – dieser zeigt den Wert des Außenlärmpegels in der rechten Spalte (grün hinterlegt) für alle in Abb.10 auf S. 18 dargestellten Immissionsorte, gegliedert nach Stockwerken

Berechnung der zugrunde gelegten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß der DIN 4109:2018-01

Nr.	SW	Nutz.	HR	Straßenverkehr				Gewerbe				Summe				La
				LrT	LrN	LaT	LaN	LrT	LrN	RW,T	RW,N	LaT	LaN	LaT	LaN	
				[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]
Immissionsort: IO2																
14	EG	MU	O	54	45	54	55	52,9	38,6	63	45	63,0	45,0	67	58	67
14	1.OG	MU	O	57	48	57	58	54,8	40,5	63	45	63,0	45,0	67	61	67
14	2.OG	MU	O	58	49	58	59	55,5	41,0	63	45	63,0	45,0	67	62	67
15	EG	MU	O	53	44	53	54	52,4	38,3	63	45	63,0	45,0	66	58	66
15	1.OG	MU	O	56	47	56	57	54,5	40,3	63	45	63,0	45,0	67	60	67
15	2.OG	MU	O	58	49	58	59	55,5	41,3	63	45	63,0	45,0	67	62	67
16	EG	MU	O	54	45	54	55	52,8	39,1	63	45	63,0	45,0	67	58	67
16	1.OG	MU	O	56	47	56	57	54,8	41,0	63	45	63,0	45,0	67	60	67
16	2.OG	MU	O	57	48	57	58	55,7	41,9	63	45	63,0	45,0	67	61	67
17	EG	MU	O	54	45	54	55	53,7	40,6	63	45	63,0	45,0	67	58	67
17	1.OG	MU	O	56	47	56	57	55,7	42,4	63	45	63,0	45,0	67	60	67
17	2.OG	MU	O	57	48	57	58	56,3	42,6	63	45	63,0	45,0	67	61	67
18	EG	MU	S	52	43	52	53	54,8	42,9	63	45	63,0	45,0	66	57	66
18	1.OG	MU	S	54	45	54	55	55,9	44,0	63	45	63,0	45,0	67	58	67
18	2.OG	MU	S	55	46	55	56	56,7	44,6	63	45	63,0	45,0	67	59	67
19	EG	MU	W	47	38	47	48	51,1	38,9	63	45	63,0	45,0	66	53	66
19	1.OG	MU	W	48	39	48	49	52,0	40,1	63	45	63,0	45,0	66	53	66
19	2.OG	MU	W	50	41	50	51	53,0	41,0	63	45	63,0	45,0	66	55	66
20	EG	MU	W	46	37	46	47	50,7	37,6	63	45	63,0	45,0	66	52	66
20	1.OG	MU	W	47	38	47	48	51,3	38,5	63	45	63,0	45,0	66	53	66
20	2.OG	MU	W	49	40	49	50	52,1	39,3	63	45	63,0	45,0	66	54	66
21	EG	MU	N	50	42	50	52	50,4	35,5	63	45	63,0	45,0	66	56	66
21	1.OG	MU	N	54	45	54	55	52,1	37,3	63	45	63,0	45,0	67	58	67
21	2.OG	MU	N	56	47	56	57	53,1	38,3	63	45	63,0	45,0	67	60	67
Immissionsort: IO3a																
22	EG	MU	N	57	48	57	58	53,6	38,8	63	45	63,0	45,0	67	61	67
22	1.OG	MU	N	59	50	59	60	54,5	39,6	63	45	63,0	45,0	67	63	67
23	EG	MU	O	58	50	58	60	54,8	39,9	63	45	63,0	45,0	67	63	67
23	1.OG	MU	O	60	51	60	61	56,2	41,4	63	45	63,0	45,0	68	64	68
24	EG	MU	S	54	45	54	55	52,0	37,9	63	45	63,0	45,0	67	58	67
24	1.OG	MU	S	56	47	56	57	54,2	40,3	63	45	63,0	45,0	67	60	67
25	EG	MU	W	49	41	49	51	51,9	39,0	63	45	63,0	45,0	66	55	66
25	1.OG	MU	W	52	43	52	53	52,9	39,8	63	45	63,0	45,0	66	57	66
Immissionsort: IO3b																
26	EG	MU	N	54	46	54	56	52,6	38,2	63	45	63,0	45,0	67	59	67
26	1.OG	MU	N	57	48	57	58	55,0	40,7	63	45	63,0	45,0	67	61	67
27	EG	MU	O	58	49	58	59	54,6	39,9	63	45	63,0	45,0	67	62	67
27	1.OG	MU	O	59	50	59	60	56,4	41,7	63	45	63,0	45,0	67	63	67
28	EG	MU	S	55	46	55	56	52,9	39,5	63	45	63,0	45,0	67	59	67
28	1.OG	MU	S	57	48	57	58	55,3	41,9	63	45	63,0	45,0	67	61	67
29	EG	MU	W	49	40	49	50	51,9	39,9	63	45	63,0	45,0	66	54	66
29	1.OG	MU	W	52	43	52	53	53,6	41,5	63	45	63,0	45,0	66	57	66
Immissionsort: IO3c																
30	EG	MU	N	55	46	55	56	52,6	38,7	63	45	63,0	45,0	67	59	67
30	1.OG	MU	N	57	48	57	58	55,2	41,2	63	45	63,0	45,0	67	61	67
31	EG	MU	O	58	49	58	59	57,2	42,3	63	45	63,0	45,0	67	62	67
31	1.OG	MU	O	60	51	60	61	58,3	43,5	63	45	63,0	45,0	68	64	68
32	EG	MU	S	56	47	56	57	59,0	45,9	63	45	63,0	45,9	67	60	67
32	1.OG	MU	S	57	49	57	59	59,6	46,7	63	45	63,0	46,7	67	62	67
33	EG	MU	W	48	39	48	49	54,0	43,3	63	45	63,0	45,0	66	53	66
33	1.OG	MU	W	51	42	51	52	55,0	44,2	63	45	63,0	45,0	66	56	66
Immissionsort: IO4																
34	EG	MU	N	65	56	65	66	57,1	42,4	63	45	63,0	45,0	70	69	70
34	1.OG	MU	N	66	57	66	67	58,4	43,5	63	45	63,0	45,0	71	70	71
35	EG	MU	O	70	61	70	71	59,4	44,5	63	45	63,0	45,0	74	74	74
35	1.OG	MU	O	70	61	70	71	60,3	45,4	63	45	63,0	45,4	74	74	74
36	EG	MU	S	64	55	64	65	59,9	45,3	63	45	63,0	45,3	70	68	70
36	1.OG	MU	S	65	56	65	66	60,5	46,0	63	45	63,0	46,0	70	69	70
37	EG	MU	W	52	43	52	53	55,8	41,8	63	45	63,0	45,0	66	57	66
37	1.OG	MU	W	54	45	54	55	56,8	43,0	63	45	63,0	45,0	67	58	67

6.5 Denkmalpflege

Laut dem BayernAtlasPlus (Zugriff Januar 2026) befinden sich keine Baudenkmäler im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Nachbarschaft. Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Kelheim.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen, auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige einer der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Nachrichtliche Übernahmen

■ Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt (laut Darstellung im Landschaftsplan).

Dies bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Auf der Fläche wurden früher durch eine Baufirma Dachstühle gefertigt. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. **Bodenverunreinigungen** sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, **zu melden**. Sollten bei Aushubmaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Staatliches Abfallrecht, zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. **Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen.**

8. Flächenbilanz

■ Ermittlung der Brutto- und Nettobauland

öffentliche Verkehrsfläche (Wohnerschließungsstraße)	1.396 m ²	20,9 %
öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg).....	56 m ²	0,8 %
öffentliche Grünflächen – Grasfluren und Wiesenstreifen.....	309 m ²	4,7 %
öffentliche Flächen gesamt.....	1.761 m ²	26,4 %
<i>private Flächen gesamt (= Nettobauland)</i>	<i>4.918 m²</i>	<i>73,6 %</i>
<i>davon</i>		
<i>Umgriff der Baugrenzen – Hauptbaukörper</i>	<i>1.666 m²</i>	<i>24,9 %</i>
<i>Umgriff der Baugrenzen – Nebenanlagen, Carports, Stellplätze</i> <i>(außerhalb der Baugrenzen Hauptbaukörper)</i>	<i>798 m²</i>	<i>12,0 %</i>
<i>Umgriff der Baugrenzen – Tiefgarage</i> <i>(außerhalb der Baugrenzen Hauptbaukörper,</i> <i>Nebenanlagen, Carports, Stellplätze)</i>	<i>758 m²</i>	<i>11,3 %</i>
<i>private Erschließungsflächen (Garagenzufahrten).....</i>	<i>88 m²</i>	<i>1,3 %</i>
<i>nicht überbaubare Grundstücksfläche (Hausgärten)</i>	<i>1.608 m²</i>	<i>24,1 %</i>
Geltungsbereich gesamt.....	6.679 m²	100,0 %

9. Voraussichtliche Kosten

9.1 Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung "Anschluss Wasserversorgung" für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau berechnet.

9.2 Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung

Die Anschlusskosten werden nach der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS) der Stadt Mainburg berechnet.

9.3 Finanzierung der Erschließungskosten

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen werden im Haushaltsplan der Stadt Mainburg berücksichtigt. Durch die Änderungen sind keine zusätzlichen Kosten zu erwarten.

■ **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. 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.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. 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.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (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), ie zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. September 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286) 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.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. September 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286) 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.

Anlagen

■ Gehölzspektrum zur Auswahl für weitere Pflanzungen in den Hausgärten (freiwillig)

Laubbäume

d.h. mittelgroße Bäume,
Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 14-16

Acer campestre „Elsrijk“
Prunus padus

Feld-Ahorn
Trauben-Kirsche

Kleinkronige Bäume

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16

Crataegus x prunifolia
Malus sylvestris
Prunus avium ´Plena´

Pflaumenblättriger Weißdorn
Holz-Apfel
Gefüllte Vogel-Kirsche

Obstbäume

Pflanzqualität: **Hochstamm**, ohne Ballen, mind. StU 8-10

Juglans regia
Malus domestica
Prunus avium
Prunus domestica
Pyrus communis

Walnuss
Apfel in Sorten
Kirsche in Sorten
Zwetschge in Sorten
Birne in Sorten

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe	- Spanndrähte erforderlich -
Fallopia baldschuanica	Schling-Flügelknöterich	- Spanndrähte erforderlich -
Hedera helix	Efeu	- keine Kletterhilfe erforderlich
Humulus lupulus	Hopfen	- Spanndrähte erforderlich -
Pharthenocissus tric. ´Veitchii´	Wilder Wein	- keine Kletterhilfe erforderlich
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -