



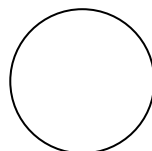
Bebauungsplan, Deckblatt Nr. 2 „GE AUHOF-SÜDWEST neu-ERWEITERUNG“ mit integrier-tem Grünordnungsplan in Mainburg im vereinfachten Verfahren nach §13 a BauGB

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

BEGRÜNDUNG ENDFASSUNG



Übersichtslageplan



Stadt Mainburg, 06.03.2024

Helmut Fichtner
1. Bürgermeister

Herr Dipl.-Ing. Huber

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung.....	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Verfahren	5
A.3	Ausgangssituation.....	5
A.3.1	Lage und Größe	5
A.3.2	Topographische Verhältnisse.....	5
A.3.3	Eigentumsverhältnisse.....	5
A.3.4	Nutzungen	5
A.3.5	Verkehrerschließung	6
A.4	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	6
A.4.1	Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan	6
A.4.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	7
A.4.3	rechtsverbindlich Bebauungsplan.....	8
A.4.4	Naturschutzrecht	9
A.5	Planinhalt.....	9
A.5.1	Planungsziele.....	9
A.5.2	Räumlicher Geltungsbereich	9
A.5.3	Art der baulichen Nutzung	9
A.5.4	Maß der baulichen Nutzung	9
A.5.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
A.5.6	Gebäudetypen.....	9
A.5.7	Garagen / Nebengebäude / Stellplätze.....	9
A.5.8	Angrenzende Bundesstraße.....	10
A.5.9	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	10
A.5.10	Überschwemmungsbereich	10
A.5.11	Niederschlagswasser	10

A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	10
A.6.1 Verkehrserschließung	10
A.6.2 Stromversorgung.....	10
A.6.3 Gasversorgung	11
A.6.4 Wasserversorgung	11
A.6.5 Abwasserbeseitigung / Entwässerung	11
A.6.6 Grundwasser	11
A.6.7 Telekommunikationsnetz	11
A.6.8 Altlasten.....	11
A.6.9 Denkmalschutz.....	12
A.6.10 Städtebauliche Zielsetzung	12
B Rechtsgrundlagen	13

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE AUHOF-SÜDWEST neu-ERWEITERUNG“ DB Nr. 2

Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Stadt Mainburg beabsichtigt, die fortschreitende Entwicklung eines ortsansässigen Unternehmens in dem bestehenden Baugebiet „GE AUHOF-Südwest neu-Erweiterung“, mithilfe des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan, städtebaulich zu verbessern. Aufgrund des Wachstums eines ortsansässigen Unternehmens hat sich die Stadt Mainburg aus städtebaulichen Gründen entschieden, den rechtsgültigen Bebauungsplan mit dem Deckblatt Nr. 2 zu ändern. Die Erschließung wird nicht verändert und erfolgt über die Auer Straße.

Mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes wird gezielt die rechtliche Grundlage für die Förderung der Wettbewerbsfähigkeit der bayerischen Unternehmen geschaffen. In der Stadt Mainburg werden neue Erwerbsmöglichkeiten und neue Arbeitsplätze geschaffen.

Das geplante Gewerbegebiet ist durch seine Nähe zu der Autobahn A 93 sowie zu der B 301 unter dem Aspekt der Erschließung und Erreichbarkeit sehr günstig gelegen.

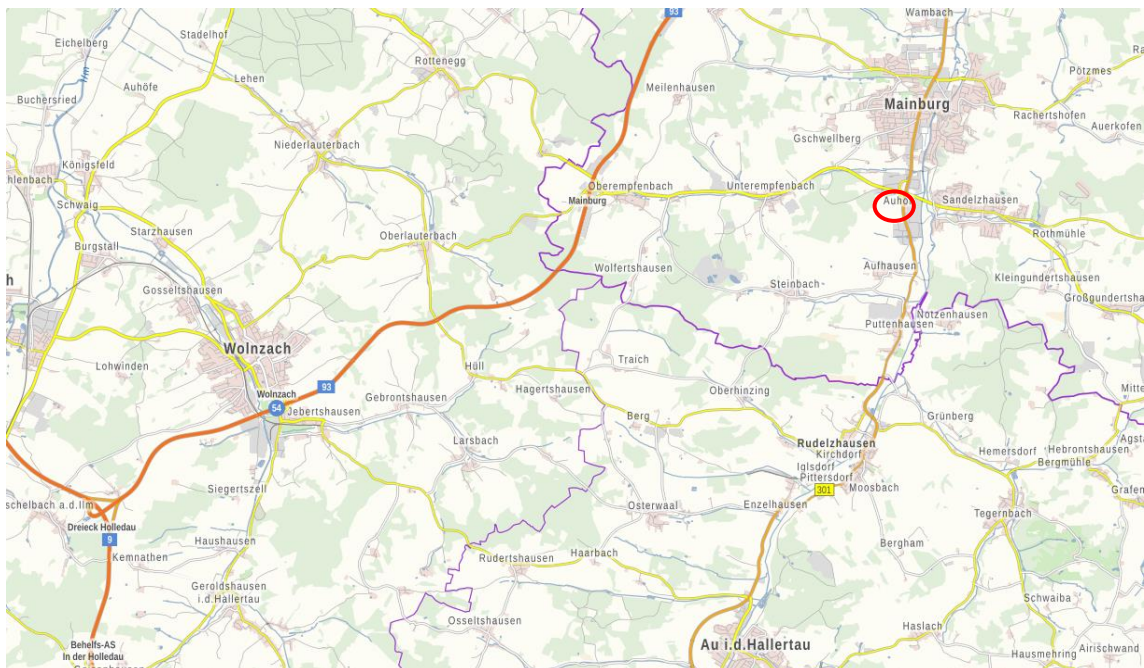


Abb. Übersichtslageplan
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2016
Das Plangebiet ist rot umkreist.

A.2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es wird das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewendet.

Der Stadtrat der Stadt Mainburg hat in der Sitzung vom 28.11.2023 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE AUHOF-SÜDWEST neu-ERWEITERUNG" Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf in der Fassung vom 28.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2023 bis 31.01.2024 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf in der Fassung vom 28.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2023 bis 31.01.2024.

Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschuss vom 06.03.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.03.2024 als Satzung beschlossen.

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage und Größe

Das Planungsgebiet „GE AUHOF-SÜDWEST neu-ERWEITERUNG“ Deckblatt Nr. 2 der Stadt Mainburg befinden sich im Landkreis Kelheim. Es schließt im Süden an bereits bebaute Grundstücke an. Im Osten grenzt das Gebiet an die B 301, im Osten und Westen befindet sich ein bestehender Gewerbebetrieb. Nördlich des Geltungsbereiches ist landwirtschaftliche Nutzfläche.

Das Gewerbegebiet befindet sich am südlichen Rand der Stadt Mainburg. Die Autobahn A 93 liegt in einer Entfernung von ca. 6 km.

Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von ca. 15.908 m² auf. Er umfasst die Fl. Nrn. 1690/6 und 1690/63 (TF) der Gemarkung Steinbach.

A.3.2 Topographische Verhältnisse

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um ein von Nord nach Süd ansteigendes Gelände in einer Höhenlage von ca. 429 m ü. NHN auf ca. 432 m ü. NHN..

Von West nach Ost fällt das Gelände von 435 m ü. NHN auf ca. 427m ü NHN.

A.3.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Fl. Nr. 1690/6 Gemarkung Steinbach innerhalb des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum, während Fl. Nr. 1690/63 als öffentliche Straßen- und Grünfläche in städtischem Eigentum ist.

A.3.4 Nutzungen

Das überplante Grundstück in der Stadt Mainburg wurde bisher als Straßen- und Grünfläche Fläche und Lagerfläche genutzt.



Abb. Nutzungen der Flächen im Bestand
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2022

A.3.5 Verkehrserschließung

Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die B 301 abbiegend auf die Auer Straße. Die Entfernung zu der A 93 beträgt ca. 6 km. Das Gebiet liegt südlich am Rande der Stadt Mainburg. Nach München sind es etwa 70 km, nach Regensburg ca. 55 km.

Überörtliches Verkehrsnetz

Durch die Bundesstraße B 301 sowie die Autobahn A 93 und die Staatsstraße 2049 sind die Verkehrsverbindungen nach München, Regensburg und Landshut gewährleistet.

A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Der Regionalplan der Region Landshut (13) ordnet die Stadt Mainburg als Mittelzentrum ein, welches bevorzugt entwickelt werden soll. Die Grundsätze der Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur stehen als fachliches Ziel hier im Vordergrund (V Wirtschaft, 1/1.1 G).

Das überplante Gewerbegebiet schließt an bereits bestehendes Gewerbe im Süden und Westen des Grundstücks an und ist somit konform mit dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms Bayern zur Vermeidung der Zersiedelung.

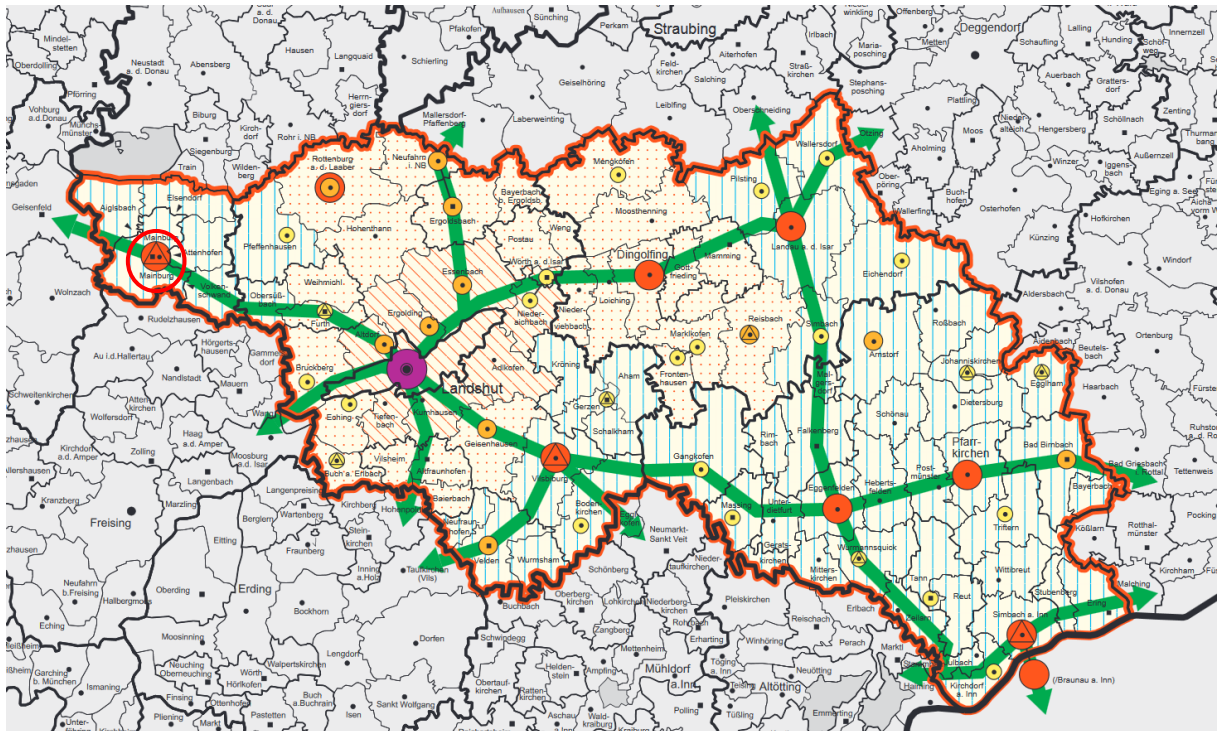


Abb. Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Landshut (13). Die Stadt Mainburg wurde rot eingekreist.

A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Mainburg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE AUHOF-SÜDWEST NEU-ERWEITERUNG“, Deckblatt Nr. 2 wird keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Gewerbegebiet dargestellt.



Abb. Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan i.d. Fassung vom 08.12.2009

A.4.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „GE AUHOF-Südwest neu-Erweiterung“ (rechtsverbindlich seit dem 17.08.2012). Für Teilbereiche wurde dieser mit Deckblatt Nr. 1 geändert (rechtsverbindlich seit dem 29.10.2015).



Abb. Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „GE AUHOF-Südwest neu-Erweiterung“ Deckblatt Nr. 1, Stadt Mainburg (2015)

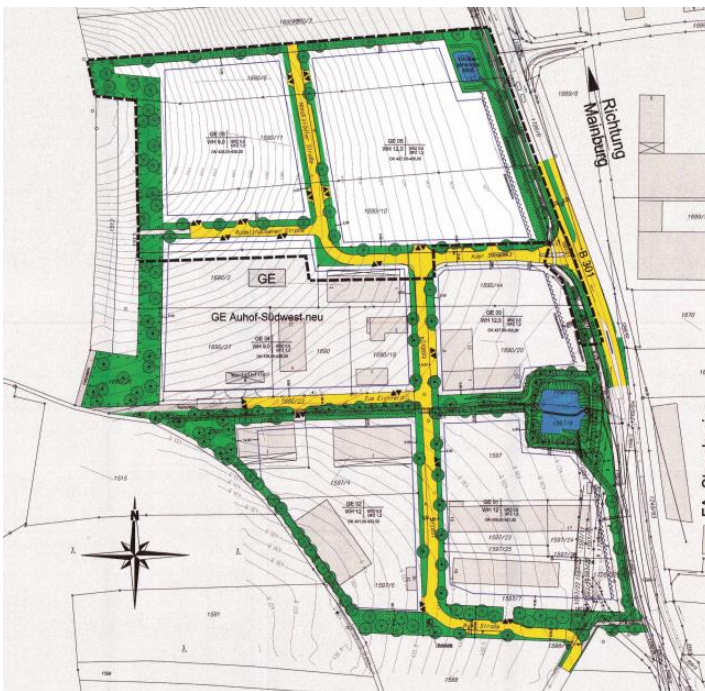


Abb. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „GE AUHOF-Südwest neu-Erweiterung“, Stadt Mainburg (2012)

A.4.4 Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiet).

A.5 Planinhalt

A.5.1 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte der Bebauungsplanung dar:

Erweiterung des Gewerbegebietes „GE AUHOF-SÜDWEST neu-ERWEITERUNG“.

A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von ca. 15.908 m² auf. Er umfasst die Fl. Nrn. 1690/6 und 1690/63 (TF) der Gemarkung Steinbach.

A.5.3 Art der baulichen Nutzung

Auf dem überplanten Gelände soll ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO entstehen.

A.5.4 Maß der baulichen Nutzung

Auf der gesamten Fläche des neuen Gewerbegebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 1,2 festgesetzt.

Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf eine Höhe von 22,00 m bezogen auf das Gelände bergseitig nicht überschreiten.

A.5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

A.5.6 Gebäudetypen

Die Ausrichtung der Hauptdachflächen sollte entsprechend den gewünschten städtebaulichen Strukturen und der Möglichkeit von Solarthermienutzung erfolgen.

Die Flachdächer sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen. Die extensive Dachbegrünung kann nur bei Energiegewinnungsanlagen entfallen (Sonnenkollektoren und Solaranlagen).

A.5.7 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze

Die Dachformen der Garage und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude nicht zwingend anzupassen. Die Dachneigungen können dabei unter den Festsetzungen für das Hauptgebäude bleiben, dürfen diese aber nicht überschreiten. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Die Stellplätze sind gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Mainburg zu erstellen. Garagen, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

A.5.8 Angrenzende Bundesstraße

Es sind mindestens 20 m zur Fahrbahnkante der im Osten verlaufenden Bundesstraße B301 einzuhalten. Innerhalb der Anbauverbotszone darf nichts errichtet werden

A.5.9 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB ist nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

A.5.10 Überschwemmungsbereich

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches.

A.5.11 Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich wird vor Ort durch Versickern in den Untergrund abgeleitet um das örtliche Kanalisationssystem durch Oberflächenwasser nicht zusätzlich zu belasten.

Die Bodenversiegelung wird auf das unumgängliche Mindestmaß beschränkt.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird erst im Zuge des Bauvorhabens mit dem Wasserwirtschaftsamt geklärt und abgestimmt, da durch das geplante Vorhaben keine neu versiegelten Flächen hinzukommen.

A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.1 Verkehrserschließung

Erschließung des Gebietes

Die Zufahrten zum Plangebiet liegen im Süden und Westen des Baugebietes. Das Plangebiet wird direkt von der Auer Straße erschlossen.

Überörtliches Verkehrsnetz

Durch die Bundesstraße B 301 sowie die Autobahn A 93 und die Staatsstraße 2049 sind die Verkehrsverbindungen nach München, Regensburg und Landshut gewährleistet.

A.6.2 Stromversorgung

Das Plangebiet wird durch die:

Abens-Donau-Netz GmbH & Co. KG
Marktplatz 7
84048 Mainburg

mit elektrischer Energie versorgt.

A.6.3 Gasversorgung

Für die Erdgasversorgung der Stadt Mainburg ist zuständig:

Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
Betriebsstelle Abensberg
Münchener Straße 14
93326 Abensberg

A.6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Hallertau sichergestellt.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist langfristig ausreichend.

A.6.5 Abwasserbeseitigung / Entwässerung

Im Plangebiet wird das anfallende Schmutzwasser im Trennsystem der kommunalen Kläranlage in Mainburg zugeführt.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser aus den Dachflächen und befestigten Hof- bzw. Parkflächen sowie Zufahrten aus dem Geltungsbereich wird je nach örtlichen und wasserrechtlichen Möglichkeiten dem natürlichen Vorfluter zugeleitet bzw. vor Ort auf geeigneten Flächen versickert (dezentrale Versickerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die endgültige Lösung der Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung und in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut.

Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Kies, Rasenpflaster, Schotterrassen, rasen- oder sandverfugtem Pflaster (jedoch keine Betonsteinverbundpflaster), Rasengitter, Rasenschutzwaben oder mit wassergebundenen Decken zu befestigen.

Die Bodenversiegelung wird auf das unumgängliche Mindestmaß beschränkt.

A.6.6 Grundwasser

Untersuchungen über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Durch die vorgesehene Nutzung ist bei der Einhaltung aller Vorschriften keine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

A.6.7 Telekommunikationsnetz

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist von den bestehenden und geplanten Straßen aus möglich.

A.6.8 Altlasten

Es sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Bodenverunreinigungen werden dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht gemeldet.

A.6.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

A.6.10 Städtebauliche Zielsetzung

Aufgrund einer Nachfrage eines ortsansässigen Unternehmens in Mainburg, hat sich die Stadt Mainburg aus städtebaulichen Gründen entschieden, den Bebauungsplan durch Deckblatt Nr. 2 zu ändern.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt direkt über die Auer Straße im Süden und die Nandlstädter Straße im Westen des Gebietes. Mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes wird gezielt die rechtliche Grundlage für die Förderung der Wettbewerbsfähigkeit der bayerischen Unternehmen geschaffen. In der Stadt Mainburg werden neue Erwerbsmöglichkeiten und neue Arbeitsplätze geschaffen.

Durch die Lage des geplanten Gewerbegebietes werden unwirtschaftliche Aufwendungen für die Verkehrsinfrastruktur vermieden. Auch die Erschließung (Zufahrt, Ver- und Entsorgung) ist bereits vorhanden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 2 wurden die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Naturhaushalt durch Ausgleichsmaßnahmen bereits kompensiert und umweltverträglich geregelt. Eine erneute Prüfung ist nicht erforderlich, da keine zusätzlichen Flächen entstehen. Durch das gewählte Verfahren wird auf einen Umweltbericht und eine Ausgleichsflächenberechnung verzichtet.

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch §1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist.

Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), In der aktuell gültigen Fassung vom 01.06.2023.