Begründung

Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbe- und Mischgebiet

„GE / MI LANDMASCHINENHANDEL FABRIKSTRAßE“

Stadt Mainburg im Landkreis Kelheim, Regierungsbezirk Niederbayern
Planfassung vom 11.03.2026

S T E F A N J O V E N Landschafts-, Freiraumplanung, Wasser-,Tiefbau
Diplom-Ingenieur, Ingeborgstr.22, 81825 München, Tel.089/43987339

Inhaltsverzeichnis

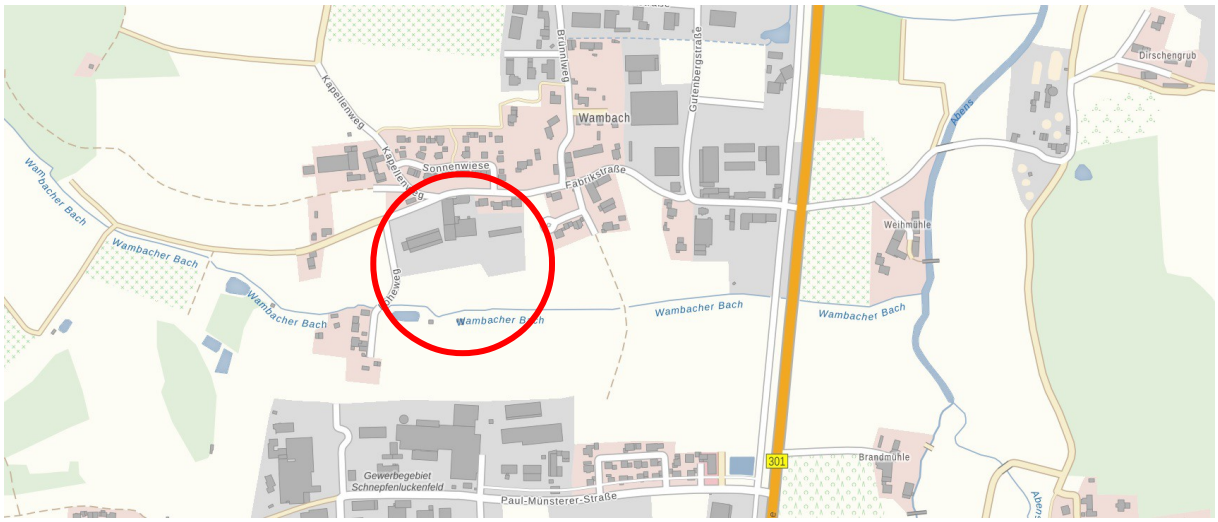
1. Rahmenbedingungen....3
1.1 Lage und Größe des Planungsgebietes....3
1.2 Aussagen des Flächennutzungsplans....3
2. Erläuterung des Bebauungsplans....4
3. Städtebauliche Aspekte und grünordnerisches Konzept....5
4. Erschließung....7
4.1 Verkehrserschließung....7
4.2 Wasserversorgung....7
4.3 Abwasserbeseitigung....8
4.4 Niederschlagswasser / Oberflächenabfluss....8
4.5 Anschluss an das Stromnetz / Breitbandleitung / Telefonnetz....8
4.6 Abfallwirtschaft....9
4.7 Brandschutz....9
5. Art und Maß der baulichen Nutzung....9
6. Flächenbilanz....10
7. Ermittlung der Kompensation....10
8. Vermeidungsmaßnahmen....11
9. Auswirkungen der Planung, Beeinträchtigungen....12
10. Ermittlung der Ausgleichsfläche....14

1. Rahmenbedingungen

Bei der Stadt Mainburg wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für ein Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet an der Fabrikstraße beantragt.

1.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Lindkirchen des Ortsteils Wambach nördlich der Stadt Mainburg. Das Planungsgebiet liegt zwischen der Fabrikstraße und dem Wambacher Bach im südwestlichen Bereich des Ortsteils Wambach.



Übersichtskarte zur Lage des geplanten Baugebiets, Quelle BayernAtlas.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich der Ausgleichsflächen weist eine Größe von 3,47 ha auf. Er umfasst die Flurstücke Nr. 850, 849, 848, 848/1, 849/1, 846 (TF), 846/8, 841 (TF), 862 (TF) und 857 (TF) der Gemarkung Lindkirchen.

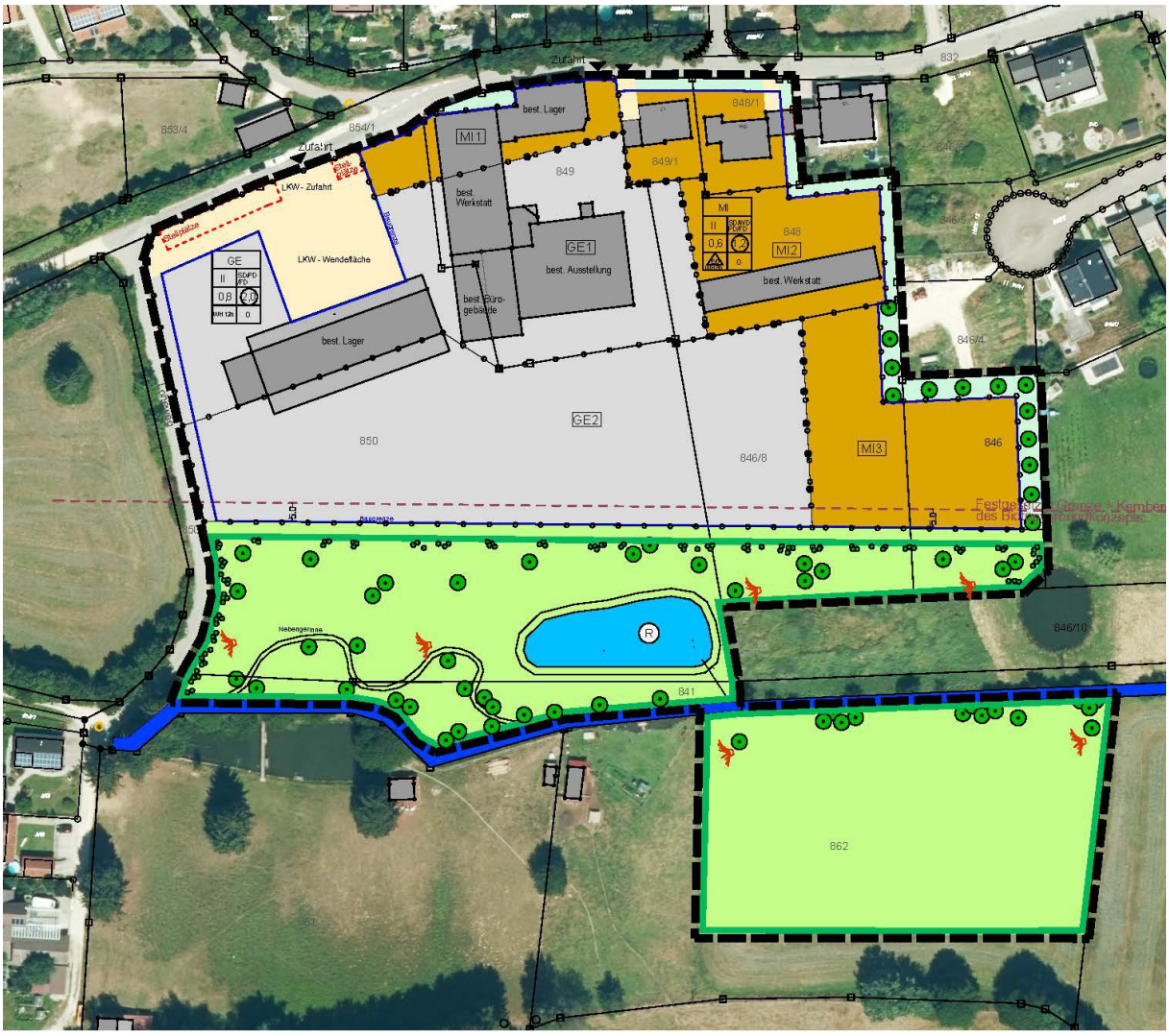
Die Fläche fällt von der Fabrikstraße zum Wambacher Bach ab. Der südliche Bereich der Planfläche wurde als Grünland genutzt, während der nördliche Teil bereits als Firmengelände eines Landmaschinenhandels genutzt wird.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich zwischen Fabrikstraße und Wambacher Bach als Grünfläche und Dorfgebiet dar. Bei der Stadt Mainburg wurde die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beantragt, um die Planungsfläche als Gewerbegebiet und Mischgebiet auszuweisen.

2. Erläuterung des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „GE / MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße“ in Wambach sollen die planungsrechtlichen Belange im Zusammenhang mit dem Landmaschinenhandel neu geordnet werden. Ziel des Vorhabens ist es, die die Verhältnisse vor Ort neu zu regeln und der Firma die Möglichkeit zu geben, im Ort zu bleiben und trotz der Wohnbebauung und der naturschutzfachlichen Belange eine zukunftsfähige Entwicklung zuzulassen.



Bebauungsplan `GE / MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße´

Am südwestlichen Ortsrand von Wambach besteht derzeit ein `Dorfgebiet´ nach § 5 BauNVO, dass in eine Grünfläche übergeht. Innerhalb des Dorfgebiets besteht ein Landmaschinenhandel. Mit der Entwicklung der Firma wurden in der Vergangenheit weitere Gebäude genehmigt und gebaut. Mittlerweile besteht ein weiterer Bedarf, das Firmengelände nach Süden zu vergrößern. Mit der Ausweisung von `Allgemeinen Wohngebieten´ nach § 4 BauNVO nördlich und östlich des Firmengeländes entstand auch Handlungsbedarf um einem zukünftigen Konflikt durch Emissionen wie Lärmentwicklung entgegen zu wirken.

Die Firma hat ihren Zufahrtsbereich sowie die internen Arbeitsabläufe neu zu regeln, so dass Arbeiten mit einem hohen Potential an Lärmentwicklung oder sonstiger Emissionen im südwestlichen Bereich

stattfinden, während Arbeiten mit einem geringen Störungspotential auf der Nord- und Ostseite stattfinden können.
Um dies sicherzustellen soll der Zufahrtsbereich und Stellplätze als Abstandshalter auf der Nordseite festgestzt werden. Als Übergang zwischen Gewerbegebiet mit möglicher Lärmentwicklung hin zum Wohngebiet soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Der östliche Grenzverlauf des Firmengländes ist mit einem Grünstreifen abzutrennen.
Die Gebäude sollen mit maximal zwei Vollgeschossen d.h. EG + OG errichtet werden dürfen. Die Wandhöhen werden im Gewerbegebiet auf 12,0 m und im Mischgebiet auf auf 8,0 m begrenzt. Als Dachform sind Sattel-, Walm- oder Pultdächer sowie Flachdächer möglich. Im Gewerbegebiet ist kein Walmdach möglich. Flachdächer müssen aber mit einer Dachbegrünung begrünt werden.
Entlang der Fabrikstraße verläuft die Baugrenze im Bereich des Gebäudebestands auf der Grundstücksgrenze. Im nordöstlichen Planbereich wird mit der Baugrenze ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten. Im Osten bestehen 5,0 m Mindestabstand. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Als Höhenbezug dient die Kote 426,00 m.ü.NN.
Abgrabungen bis maximal 1,0 m, ausgehend vom Höhenbezug 426,00 m.ü.NN, sind zulässig. Aufschüttungen sind bis maximal 4,0 m, ausgehend vom Höhenbezug 426,00 m.ü.NN, zulässig. Werbeeinrichtungen wie Firmenschilder o.ä. sind bis zu einer Größe von 5 m² zulässig. Dies entspricht den bestehenden Fimenschildern.

3. Städtebauliche Aspekte und grünordnerisches Konzept

Mit dem aufgestellten Bebauungsplan soll das Firmengelände eines Landmaschinenhandels, das derzeit auf einem `Dorfgebiet´ nach § 5 BauNVO liegt neu geordnet werden. Mit der Entwicklung der Firma wurden in der Vergangenheit weitere Gebäude genehmigt und gebaut. Mittlerweile besteht ein weiterer Bedarf, das Firmengelände nach Süden zu vergrößern. Mit der Ausweisung von `Allgemeinen Wohngebieten´ nach § 4 BauNVO nördlich und östlich des Firmengeländes entstand auch Handlungsbedarf um einem zukünftigen Konflikt durch Emissionen wie Lärmentwicklung entgegen zu wirken.

Die Firma hat ihren Zufahrtsbereich sowie die internen Arbeitsabläufe neu zu regeln, so dass Arbeiten mit einem hohen Potential an Lärmentwicklung oder sonstiger Emissionen im südwestlichen Bereich stattfinden, während Arbeiten mit einem geringen Störungspotential auf der Nord- und Ostseite stattfinden können.

Um dies sicherzustellen soll der Zufahrtsbereich und Stellplätze als Abstandshalter auf der Nordseite festgestzt werden. Mit dem Bebauungsplan wird auch die Stellplatzsituation für das Gewerbe neu geregelt. Alle Stellplätze müssen künftig über das Firmengelände angefahren werden. Die einzelnen Stellplätze dürfen nicht mehr jeder für sich über die Fabrikstraße angefahren werden. Als Übergang zwischen Gewerbegebiet mit möglicher Lärmentwicklung hin zum Wohngebiet soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Der östliche Grenzverlauf des Firmengländes soll mit einem Grünstreifen abgetrennt werden.



Blick vom südlichen Firmengelände nach Nordwesten. Im Bildhintergrund sind die bestehenden Gebäudes des Landmaschinenhandels zu erkennen.

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und es ist je 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die gärtnerische Gestaltung der Grünflächen ist nicht vorgegeben, da für das Baugebiet entlang des Wambacher Bachs eine Ausgleichsfläche anzulegen ist.
Die Ausgleichsfläche ist als artenreiches Extensivgrünland mit Hochstaudenfluren feuchter Ausprägung zu gestalten. Entlang dem Wambacher Bach sind Erlen und Weiden zu pflanzen. Weitere Einzelbäume und Sträucher sind auf der Ausgleichsfläche zu pflanzen. Zur Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum ist ein Nebengerinne zum Wambacher Bach anzulegen, das bei höheren Wasserständen durchflossen wird.

Im Bereich der Ausgleichsfläche wird ein Rückhaltebecken für Niederschlagswasser aus dem Plangebiet angelegt. Das geplante Baugebiet befindet sich im Ort Wambach zwischen der Fabrikstraße und dem Wambacher Bach. Das Gelände fällt von der Straße zum Bach ab. Zwischen dem zukünftig bebaubaren Firmengelände und dem Bach werden mindestens 45 Meter Abstand eingehalten.

Der Ortsbereich von Wambach liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Abens. Da sich der Ort entlang dem Wambacher Bach erstreckt, entsteht bei Starkregenereignissen grundsätzlich ein Gefahrenpotential durch den Bach. Für den Bereich des Plangebiets sind keine Pläne oder Berech-

nungen des möglichen Überschwemmungsgebietes bei HQ 100 vorhanden. Zwischen der geplanten südlichen Baugrenze und der Grabenoberkante des Wambacher Bachs fällt das Gelände um mindestens 2 m ab.

Bei Extremregen kann es zu hoch anstehendem Grundwasser und zu möglichem Oberflächenabfluss von höher liegendem Gelände kommen, der dann ungelenkt entsprechend dem Gelände abfließt und sich in Senken oder Gräben sammeln und konzentrieren kann. Dies muss bei einer geplanten Bebauung der Planfläche berücksichtigt werden. Daher sind bei der Bauplanung entsprechende Maßnahmen zur Hochwasservorsorge zu ergreifen. Vorsorgemaßnahmen sind der Bau von wasserdichten Kellern oder Verzicht auf Keller, Einbau von Rückstauklappen in den Kanal, wasserdichte Spartendurchführungen, Gewährleistung der Auftriebssicherheit, Vorhaltung einer Pumpe mit Pumpensumpf im Keller, einstausichere Kellerfenster und Anhebung von Lichtschächten, Türschwellen oder sonstigen Gebäudeöffnungen.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Das Firmengelände wird über die nördlich angrenzende Fabrikstraße erschlossen. Die Zufahrt zum Landmaschinenhandel erfolgt sowohl über Flur 850 als auch Flur 849 der Gemarkung Lindkirchen. Beide Zufahrten sind auf dem Firmengelände miteinander verbunden und können als Umfahrung im Gelände genutzt werden. Dies ist im Brandschutzkonzept des Landmaschinenhandels verzeichnet. Die angrenzenden Wohnhäuser auf Flur 849/1 und 848/1 weisen eigene Zufahrten von der Fabrikstraße auf.
Die Erschließung des Mischgebiets erfolgt über das Gewerbegebiet. Für die Mitarbeiter sind Stellplätze auf dem Firmengelände anzulegen, die nur über das Firmengelände angefahren werden dürfen. Es sollen keine Einzelstellplätze entlang der Fabrikstraße bestehen, die einzeln direkt von der Fabrikstraße aus angefahren werden.
Nötige Sichtflächen an der Einmündung in die Fabrikstraße sind freizuhalten. Die Entwässerungseinrichtungen der Fabrikstraße dürfen nicht verändert werden.
Der Seitenarm zum Wambacher Bach wird nur im Hochwasserfall durchflossen. Als Pflegezufahrt werden zwei Furten angelegt.

4.2 Wasserversorgung

Die Grundstücke sind an die Hauptwasserleitung angeschlossen. Zukünftige Leitungsverläufe und geplante Gebäude im südlichen Firmengelände sind noch unbekannt.
Eine Wasserhauptleitung verläuft parallel zum Wambacher Bach nordseitig.

4.3 Abwasserbeseitigung

Die Grundstücke sind an den Schmutzwasserkanal (Trennsystem) der SUM (Stadt Unternehmen Mainburg) in Wambach angeschlossen. Auch zukünftige Gebäude sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

4.4 Niederschlagswasser / Oberflächenabfluss

Die Planfläche wird im Süden vom Wambacher Bach begrenzt. Von der Fabrikstraße im Norden fällt das Gelände zum Bach hin ab. Die Entwässerung der Fabrikstraße muss weiter gewährleistet bleiben.

Sämtliches auf der Planfläche anfallendes, unverschmutztes und unbelastetes Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken versickert werden. Bei nicht sickerfähigem Boden ist eine, über ein Rückhaltebecken gedrosselte, Einleitung in den Wambacher Bach möglich. Die Einleitung ist beim Wasserwirtschaftsamt Landshut zu beantragen.

Grundsätzlich ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die Stellflächen und die Zuwegungen, auf denen keine Wasser gefährdenden Stoffe verwendet werden, sind wasserdurchlässig und nur teilversiegelt zu errichten (Dränpflaster, Rasenpflaster, Kiesweg uä.).
Reparaturflächen, Flächen auf denen Maschinen gereinigt werden oder sonst in einer Weise Öl, Reinigungsmittel und andere Wasser gefährdenden Stoffe anfallen, müssen wasserundurchlässig befestigt und das Wasser über einen geeigneten Abscheider bzw. Leichtflüssigkeitsabscheider abgeleitet werden.
Neben der chemischen Verschmutzung können befestigte Flächen durch landwirtschaftliche Maschinen und dabei besonders durch die Stollen der Reifen mit Boden, Feinanteilen, Sand usw. verunreinigt werden. Bei diesen Flächen sind vor den Kanälen und Sammeleinrichtungen Absetzschächte zu installieren. Nur unter Beachtung dieser Maßnahmen ist eine Ableitung in den Wambacher Bach genehmigungsfähig.
Niederschlagswasser von unverschmutzten Flächen oder Grünflächen kann über das gegebene Gefälle dem Rückhaltebecken zugeleitet werden.

4.5 Anschluss an das Stromnetz / Breitbandleitung / Telefonnetz

Die Versorgungsleitungen sind von der Fabrikstraße aus verlegt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans ist der Verlauf bestehender Leitungen noch unklar.
Vor Beginn von Bauarbeiten sind generell Spartenauskünfte einzuholen und der Verlauf bestehender Leitungen zu ermitteln, sowie eine zukünftige Leitungszone festzulegen. Die genauen Pflanzorte für die geplanten Bäume richten sich nach vorhandenen Leitungen und es muss das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 beachtet werden.

4.6 Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgung wird von der Fabrikstraße aus erfolgen. Müllgefäße müssen zur Leerung an der Fabrikstraße bereitgestellt werden.

4.7 Brandschutz

Der Eigentümer der Firma hat ein Brandschutzkonzept erstellen lassen und die Zufahrten für die Feuerwehr geregelt. Der Eigentümer ist für die Einhaltung der Auflagen verantwortlich.
Bei zukünftig geplanten Gebäuden ist der Planer für die Einhaltung der Brandschutzauflagen verantwortlich.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zukünftig als Mischgebiet und Gewerbegebiet festgesetzt. Gemäß § 17 BauNVO darf bei Mischgebieten (MI) eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 nicht überschritten werden. Bei Gewerbegebieten (GE) darf eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl GFZ von 2,4 nicht überschritten werden. Im vorliegenden Gewerbegebiet wird eine GFZ von 2,0 festgesetzt.
Die Geschossfläche ist nach § 20 BauNVO entsprechend den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Geschossfläche ist nur für das Gebäude zu ermitteln, nicht aber für sonstige bauliche Anlagen oder Nebenanlagen, soweit diese nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.

Der Gesetzgeber verfolgt bei der Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ in § 19 BauNVO das Ziel, die Bodenversiegelung zu begrenzen. Zur Errechnung der Grundflächenzahl muss die Fläche des Baugrundstücks ermittelt werden, die von baulichen Anlagen (Art. 2 Abs. 1 BayBO) überdeckt wird. Bei der Ermittlung der GR sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO mitzurechnen (Mitanrechnungsregelung). Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in der Mitanrechnungsregel (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) beschriebenen Anlagen, bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Die getrennten Baukörper dürfen maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Zulässig sind dabei entweder EG + OG oder EG + DG. Nach § 23 BauNVO wird mit den Baugrenzen ein Baufenster festgelegt, innerhalb dessen die Gebäude errichtet werden dürfen. Zur östlichen und nordöstlichen Grenze des Bebauungsplans müssen mindestens 3,0 und 5,0 m Abstand eingehalten werden. Diese Abstandsfläche müssen begrünt und es müssen Bäume gepflanzt werden. Die Abstände dienen der Abtrennung von angrenzendem Wohngebiet. Die Wandhöhen traufseitig sind auf 8,0 m und 12 m begrenzt.

Von den Baugrenzen unabhängig müssen vom Planer und Bauherren für zukünftig geplante Gebäude die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO eingehalten werden. Die Abstandsfläche bemisst sich

nach der Wandhöhe und wird senkrecht zur Wand gemessen. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 1 H und mindestens 3 m. Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken (Ausnahme bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind) und müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Es kann die 0,5 H-Regel nach Abs. 6 des Art. 6 BayBO angewendet werden. Danach genügt vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der nach Abs. 5 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m. Für die Nebengebäude und Grenzgaragen wird die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 der BayBO außer Kraft gesetzt. Für bestehende Gebäude gilt ein Bestandsschutz.

6. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „MI / GE Landmaschinenhandel Fabrikstraße“ umfasst die Flurnummern 850, 849, 848, 848/1, 849/1, 846 (TF), 846/8, 841 (TF), 862 (TF) und 857 (TF) der Gemarkung Lindkirchen. Die Flächengröße des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt mit Ausgleichsfläche 34.748 m². Die Fläche für eine Bebauung im Misch- und Gewerbegebiet beträgt 20.559 m² mit einer Festsetzung der GRZ auf 0,6 und 0,8. Die Ausgleichsfläche beträgt 12.364 m².

Es entfallen auf:

- Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans: 12.364 m²
- Mischgebiet: 6.964 m²
- Gewerbegebiet: 12.195 m²
- Abstandsgrün entlang der östlichen Grenze: 892 m²
- Festgesetzte Verkehrsfläche: 1.400 m²
- Sonstige Flächen wie Regenrückhaltebecken und Grünstreifen entlang der südlichen Baugrenze: 1.825 m²

In die auszugleichende Eingriffsfläche beträgt 20.559 m² wobei das Abstandsgrün von 892 m² der Bebauung zugeschlagen wurde.

7. Ermittlung der Kompensation

Die Hauptrechtsgrundlage für die Eingriffsregelung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), insbesondere die §§ 13 bis 17 sowie die Regelungen zur Bauleitplanung in § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), die den Verursacher verpflichtet, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden oder durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren, um den Status quo zu sichern.

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2003 bietet den Gemeinden methodische Hinweise für die Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaft und zur planerischen Bewältigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, die den Regeln des Baugesetzbuches (BauGB) folgt.

Außerhalb des Anwendungsbereichs der baurechtlichen Eingriffsregelung wurden mit der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 7. August 2013 für den Bereich des Naturschutzrechts einheitliche Regelungen zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung geschaffen, die die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 14 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) konkretisieren.
Mit der Fortschreibung des Leitfadens sollen Bewertungselemente der BayKompV für die baurechtliche Eingriffsregelung nutzbar gemacht und in den Leitfaden integriert werden, ohne die bisherige Struktur grundsätzlich zu verändern.
Die Vollzugshinweise Biotopwertliste stellen eine fachliche Ausgestaltung der Anlage 3.1 Spalte 1 und 2 BayKompV dar, um bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Kompensationsumfangs gemäß §§ 4, 7 und 8 in Verbindung mit der Anlage 3.2 BayKompV eine nachvollziehbare und einheitliche Anwendung zu gewährleisten. Die Biotopwertliste ist die maßgebliche Grundlage für die Anwendung des Biotopwertverfahrens nach der BayKompV.
Durch die direkte Bodenversiegelung im Bereich des Misch- und Gewerbegebiets und im Bereich der Zufahrten und Rangierflächen erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt, der auszugleichen ist. Ein Eingriff entsteht aber auch durch die Umwandlung von Säumen in unbefestigte Stellflächen oder Grünflächen mit intensiver Nutzung. Für die Bewertung des Eingriffs und Berechnung des nötigen Ausgleichs wurde die Biotopwertliste herangezogen.

Da mit vorliegender Bauleitplanung der gesamte Bereich der Firma Landmaschinenhandel neu geordnet werden soll, ergibt sich bei der Bewertung des Eingriffs die Schwierigkeit, sowohl der bestehenden Bebauung im Dorfgebiet, als auch der zukünftig geplanten Erweiterungsfläche, sowie der Umwandlung in Gewerbe- und Mischgebiete mit unterschiedlichen Versiegelungsmöglichkeiten, aber auch der schleichenden Ausweitung der Gewerbetätigkeit auf Grünflächen gerecht zu werden.

8. Vermeidungsmaßnahmen

Die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen ist festgesetzt.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Begrenzung der Flächenversiegelung auf ein unbedingt nötiges Maß.
- Begrünung der offenen Flächen.
- Je 1.000 m² Grundstück Pflanzung eines heimischen Baumes I. oder II. Ordnung als Hochstamm. Pflanzqualität 3xv. mdB. STU 18-20.
- für befestigte Flächen Verwendung von Belägen, die ein Höchstmaß an Niederschlagswasser versickern lassen. Dort wo keine Gefahr einer Verschmutzung des Regenwasser besteht.
- Abstand des Zauns von mind. 10 cm zur Geländeoberfläche zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere

9. Auswirkungen der Planung, Beeinträchtigungen

In der Bilanzierung auszugleichen ist die von der Planung beeinträchtigte Fläche im Bereich des Bebauungsplans. Diese setzt sich zusammen aus der bereits überbauten Fläche des Landmaschinenhandels mit Gebäuden, Stellplätzen und Verkehrsflächen sowie aus noch unversiegelten Grünflächen. Das Firmengelände wird auch zukünftige eingezäunt sein.

Der Eingriff betrifft vor allem die folgenden Schutzgüter.

Tiere und Pflanzen sowie Lebensräume

Die Flächen des Bebauungsplans, die zukünftig Mischgebiet oder Gewerbegebiet darstellen, werden überwiegend schon heute von der Firma des Landmaschinenhandel genutzt. Der nördliche Teil ist mit den Verkehrsflächen und Gebäuden der Firma bebaut. Im südlichen Teil wird die Fläche als Stell- und Ausstellungsfläche genutzt. Dort bestehen aber auch ungenutzte Randstreifen und Säume als Lebensraum. Die Fläche bietet dort vor allem Arten einen Lebensraum, welche die Nähe von Menschen und den Verkehr tolerieren. Diese Funktion entfällt durch eine zukünftige Bebauung im südlichen Firmengelände. Die Festlegung einer Grundflächenzahl und die Pflicht von Baumpflanzungen stellt aber Sicher, dass auch weiterhin Grünflächen auch auf dem Firmengelände bestehen werden. Als Ausgleich wird eine Ausgleichsfläche südlich angrenzend festgesetzt. Diese wird mit Gehölzen bepflanzt und artenreiches, extensives Grünland angelegt.

Boden

Der Bau und die Überbauung durch befestigte Flächen stellt einen erheblichen Eingriffe in den Boden dar. Flächen im südlichen Firmengelände könne aufgefüllt oder abgegraben werden, um bei dem abfallenden Gelände ebenen Baugrund herzustellen. Die Beeinträchtigung ist aber lokal auf das direkte Baufeld begrenzt.

Die von den Planungen betroffenen Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenkataster des Landratsamtes Kelheim eingetragen. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Grundstücke frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen sind, sondern besagt nur, dass dem Landratsamt Kelheim bisher keine Hinweise vorlagen, die zu einer Eintragung der Fläche im Altlastenkataster hätten führen müssen.

Wasserhaushalt

Durch die Umsetzung des beantragten Bebauungsplans wird zukünftig eine Versiegelung von derzeit unversiegeltem Boden ermöglicht. Dadurch entfällt die Funktion der Versickerung von Regenwasser und der Effekt der Evapotranspiration der Vegetation in diesen Bereichen. Damit der Niederschlag weiterhin zu Grundwasserneubildung beiträgt, ist das Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Bei Starkregen kommt auch derzeit durch die Neigung des Geländes ein großer Anteil des Regenwassers zum oberflächigen Abfluss, so dass sich die Situation in dem Fall durch eine Bebauung für den Extremregenfall nicht signifikant verschlechtert.

Der Nachteilige Effekt soll durch die Verwendung von stark sickerfähigen Materialien für die befestigten Flächen, dort wo keine Verschmutzung erfolgen kann, ausgeglichen werden. Trotz möglicherweise

gering sickerfähigen Untergrunds kann z.B. bei Dränpflaster eine große Wassermenge in der Tragschicht aufgenommen und langsam an den Boden weitergegeben werden.
Vor der Einleitung von Niederschlagswasser in den Wambacher Bach wird das Wasser in einem Rückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt eingeleitet.

Schallemission

Durch die geplante Umwandlung von Dorfgebiet in ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet sollen zukünftig störende Schallemissionen für die angrenzenden bestehenden Wohngebiete und Dorfgebiete ausgeschlossen werden. Das beantragte Mischgebiet soll als abschirmender Puffer zum Gewerbegebiet dienen. Der Landmaschinenhandel hat entsprechend seine Arbeitsabläufe örtlich zu ordnen. Um die Einhaltung von Grenzwerten für Schallemissionen zu garantieren wurde ein Emissionsgutachten beauftragt.

Immissionen

Gemäß §1 Abs.6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ konkretisiert. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets oder der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm vom 26.08.1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.
In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, da andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 17.11.2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr. 2986-2025 / SU V02). Darin wurden maximal zulässige Geräuschemissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der Vorbelastung und des Bestandsschutzes der Traurig Landtechnik GmbH berechnet und parallel geprüft, ob das als zulässig ermittelte Emissionskontingent für den künftig geplanten Gesamtbetrieb ausreicht.
Die Immissionsbelastung aus dem Landmaschinenbetrieb wurde mit einem Simulationsmodell bestimmt, das die Schallemission der relevanten Betriebsbereiche / Anlagenteile auf Grundlage der erhaltenen Betreiberangaben zur Betriebscharakteristik abbildet. Als maßgebliche Schallquellen wurden die Großgerätewerkstatt, die Lagerhalle, in der Umbauarbeiten an Großgeräten, Forstmaschinen und Hopfentraktoren ausgeführt werden, der Liefer- und Kundenverkehr, der Zu- und Abfahrtsverkehr, der Betrieb der Gabelstapler und Teleskoplader sowie die Kamine der Hackschnitzelheizung betrachtet. Die nach den Vorgaben der TA Lärm bzw. der DIN ISO 9613-2 ermittelten Beurteilungspegel wurden mit den jeweils zulässigen Immissionskontingenten verglichen.

Dabei war an allen maßgeblichen Immissionsorten inner- und außerhalb des Geltungsbereichs eine Einhaltung zu verzeichnen. Nachdem auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm eingehalten wird, sind keine Schallschutzmaßnahmen / Betriebsbeschränkungen notwendig.

10. Ermittlung der Ausgleichsfläche

Durch die Ausweisung des Bebauungsplans entsteht ein Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff bezieht sich vor allem auf die direkte Bodenversiegelung im Bereich des Misch- und Gewerbegebiets und im Bereich der Zufahrten und Rangierflächen. Ein Eingriff entsteht aber auch durch die Umwandlung von Säumen in unbefestigte Stellflächen oder Grünflächen mit intensiver Nutzung.
Es entsteht eine Beeinträchtigungsfläche von 20.559 m².

Nach Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs nach dem Wertpunkteverfahren ist eine Ausgleichsfläche von 12.364 m² zu erbringen. Innerhalb der Ausgleichsfläche liegt auch ein Rückhaltebecken für Niederschlagswasser. Dieses wird nicht als Ausgleichsfläche angesetzt und liegt außerhalb der Bilanzierung.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann entlang des Wambacher Bachs eine 12.364 m² große Ausgleichsfläche nachgewiesen werden. Der Ausgleich liegt zu etwa gleichen Teilen am nördlichen und südlichen Ufer des Bachs.
Auf 674 m² werden Gehölze gepflanzt, auf 9.227 m² wird artenreiches Grünland angesäht, auf 2.043 m² werden artenreiche Säume und Staudenflure feuchter Ausprägung angelegt und auf 300 m² wird ein naturnaher Seitenarm zum Wambach angelegt.
Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen werden durch Planzeichen und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan konkretisiert.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan `GE / MI Landmaschinenhandel Fabrikstraße´ wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.
Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als umweltverträglich zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen.
- Die Gebäude und Erschließungsanlagen sind so zu bauen und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben.

Eine dingliche Sicherung für die Ausgleichsflächen muss erfolgen. Die Begrünungsmaßnahmen im Planbereich gelten als Vermeidungsmaßnahme und werden nicht als Ausgleichsmaßnahmen angesetzt.

Stadt Mainburg

verteten durch

Helmut Fichtner, 1. Bürgermeister

Marktplatz 1 - 4

84048 Mainburg

Planer:
München, den 11.03.2026



Stefan Joven
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Ms.c. Wasser und Umwelt
Ingeborgstr. 22
81825 München
Tel. Büro: 089/43987339
Mobil: 0172/27 28 88 7