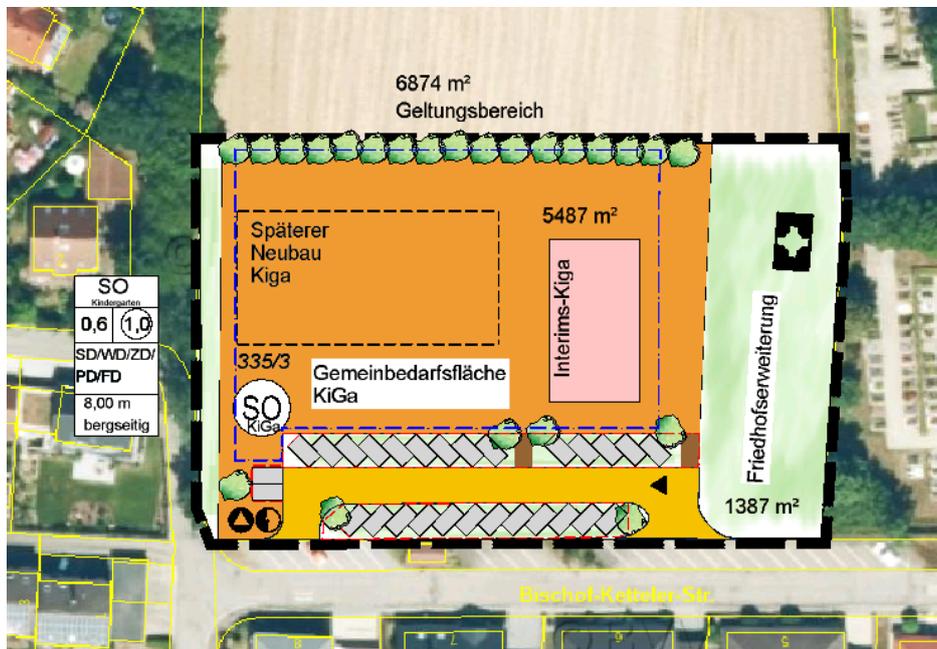




# Bebauungs- und Grünordnungsplan „Südlich des St.-Michael-Weges“ in Mainburg Im Verfahren nach § 13a BauGB

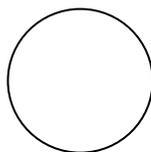
SO nach § 11 BauNVO



Übersichtslageplan

## BEGRÜNDUNG

Mainburg, 07.02.2024



\_\_\_\_\_  
Helmut Fichtner  
1. Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Martin Huber

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>A Begründung</b> .....	<b>4</b>
<b>A.1 Anlass und Erfordernis, Zielsetzungen</b> .....	<b>4</b>
<b>A.2 Verfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>A.3 Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
A.3.1 Lage und Größe.....	5
A.3.2 Topographische Verhältnisse.....	5
A.3.3 Nutzung .....	5
A.3.4 Eigentumsverhältnisse .....	5
A.3.5 Erschließung, Versorgung und Entsorgung.....	6
A.3.5.1 Verkehrserschließung .....	6
A.3.5.2 Wasserversorgung .....	6
A.3.5.3 Strom- und Gasversorgung .....	7
A.3.5.4 Abwasserentsorgung .....	7
A.3.5.5 Müllbeseitigung .....	7
A.3.5.6 Telekommunikationsnetz.....	8
A.3.5.7 Denkmalschutz .....	8
A.3.5.8 Altlasten .....	8
A.3.5.9 Landwirtschaftliche Emissionen und Parkplatzemissionen.....	8
<b>A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>9</b>
A.4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan .....	9
A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan .....	10
A.4.3 Naturschutzrecht.....	11
A.4.4 Wasserhaushalt und Überschwemmungsgebiet.....	11
A.4.6 Umweltbericht und Ausgleichsflächenberechnung .....	11
A.4.7 Schutz des Bodens .....	11
<b>A.5 Inhalte und Aussagen zur Planung</b> .....	<b>11</b>
A.5.1 Vorbemerkung .....	11
A.5.2 Nutzungskonzept .....	11
A.5.3 Höhenentwicklung / Abstandsflächen.....	12

A.5.4	Haustypen, Dachneigung, Dachformen, Dachdeckung, Firstrichtung.....	12
A.5.5	Garagen / Nebengebäude / Stellplätze .....	12
A.5.6	Überbaubare Grundstücksflächen .....	12
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>13</b>

## **Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Südlich des St.-Michael-Weges“ in Mainburg**

### **A Begründung**

#### **A.1 Anlass und Erfordernis, Zielsetzungen**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Südlich des St.-Michael-Weges“ in Mainburg ist es, eine städtebauliche Neuordnung zu ermöglichen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kindergartens sowie die Erweiterung des Friedhofes geschaffen werden. Die neuen Parkflächen befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich des Sondergebietes.

Betroffen ist die Grundstücksfläche der Fl. Nr. 335/3, Gmkg. Mainburg. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 6874 m<sup>2</sup>. Das Gebiet liegt im Westen von Mainburg.

Bereits bestehende Kindergärten sind überlastet. Aufgrund des erheblichen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen und der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten an den bestehenden Standorten, beschloss der Stadtrat, das vorliegende Plangebiet zur Ermöglichung eines Kindergartenneubaus und den dazugehörigen Stellplätzen.

Die Fläche für den Kindergarten ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche und wird im Flächennutzungsplan als solche dargestellt. Es wird das Verfahren nach §13a BauGB gewählt, da der Bebauungsplan als Nachverdichtung im Innenbereich zu werten ist. Ebenso ist die Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und von bestehender Bebauung umrandet.

## **A.2 Verfahren**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.09.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Südlich des St.-Michael-Weges“ im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom 26.09.2023 hat in der Zeit vom 06.10.2023 bis 03.11.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 26.09.2023 hat in der Zeit vom 06.10.2023 bis 03.11.2023 stattgefunden.

Der Entwurf wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2023 bis 19.01.2024 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2023 bis 19.01.2024 beteiligt.

Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 07.02.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.02.2024 als Satzung beschlossen.

## **A.3 Ausgangssituation**

### **A.3.1 Lage und Größe**

Die Stadt Mainburg liegt im Süden des Landkreises Kelheim. Betroffen ist das Grundstück der Fl. Nr. 335/3, Gmk. Mainburg. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 6874 m<sup>2</sup>. Der geplante Kindergarten befindet sich westlich des bestehenden Friedhofes.

### **A.3.2 Topographische Verhältnisse**

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um ein von Nord nach Süd fallendes Gelände von ca. 444,60 m ü. NHN. bis auf ca. 441,20 m ü. NHN.

Von Westen nach Osten fällt das Gelände von ca. 443,80 m ü. NHN. bis auf ca. 438,80 m ü. NHN.

### **A.3.3 Nutzung**

Die Fläche des geplanten Kindergartens ist derzeit eine Ackerfläche.

### **A.3.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet mit der Fl. Nr. 335/3, Gemarkung Mainburg befindet sich in kommunalem Eigentum.

### A.3.5 Erschließung, Versorgung und Entsorgung

#### A.3.5.1 Verkehrserschließung

##### Erschließung des Gebietes

Der Kindergarten soll über die bestehende „Bischof-Ketteler-Str.“ erschlossen werden.

##### Überörtliches Verkehrsnetz

Die unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B 301 von Abensberg nach München dar. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A 93 (München - Regensburg) in ca. 7 km Entfernung mit der Anschlussstelle Mainburg zu nennen.



Abb. Darstellung des Straßennetzes in der Region Mainburg  
Ausschnitt aus der Karte - Geobasisdaten, Bay. Vermessungsverwaltung 2020

#### A.3.5.2 Wasserversorgung

##### Trinkwasser

Nach Auskunft des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Hallertau kann der Planungsbereich an die Wasserversorgungsanlage der Stadt Mainburg angeschlossen und langfristig ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden.

##### Löschwasser

Gemäß des Vollzugs des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG - Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162) wird den Gemeinden empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

### **A.3.5.3 Strom- und Gasversorgung**

Das Plangebiet wird durch die:

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

mit elektrischer Energie versorgt.

Für die Erdgasversorgung der Stadt Mainburg ist zuständig:

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

### **A.3.5.4 Abwasserentsorgung**

#### Schmutzwasser

Der Anschluss des Schmutzwassers erfolgt an die vorhandene Kanalisation mit der Weiterleitung in die bestehende Kläranlage in Mainburg.

#### Regenwasser

Es ist beabsichtigt, das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen in den Kanal einzuleiten. Bei sickerfähigem Untergrund ist das unverschmutzte Niederschlagswasser über eine breitflächige Versickerung dem Untergrund zuzuführen. Die Sickerfähigkeit ist nachzuweisen.

#### Hinweise

Wird bei der Verwendung von Zink- oder Kupferdeckungen die Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN EN ISO 12944 einzuhalten.

#### Grundwasser

Die baulichen Anlagen sind gegen Grund- und Hangwasser fachgerecht zu sichern. Jeder Grundstückseigentümer hat sein Grundstück gegen Grund- und Hangwasser zu schützen. Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht nach § 30 BayWG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten.

### **A.3.5.5 Müllbeseitigung**

Im Südwesten des Geltungsbereiches wird ein Müllsammelplatz errichtet.

#### **A.3.5.6 Telekommunikationsnetz**

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

#### **A.3.5.7 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt und werden auch nicht vermutet, da sich das geplante Gebiet nicht im historischen Ortskern von Mainburg befindet.

Keramik-, Metall- oder Knochenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des DSchG wird 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.

#### **A.3.5.8 Altlasten**

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nicht bekannt. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Flächen punktuell oder kleinflächig zu einer schädlichen Bodenverunreinigungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

#### **A.3.5.9 Landwirtschaftliche Emissionen und Parkplatzemissionen**

In der unmittelbaren Nachbarschaft liegen landwirtschaftliche Grundstücke. Die unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ergeben sich aufgrund einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. In „Flächen für Landwirtschaft“ sind landwirtschaftliche Emissionen zulässig, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlich sind. Gesetzliche Bestimmungen (BImSchV) sind dabei zu beachten. Unaufschiebbare landwirtschaftliche Erntearbeiten auch an Sonn- und Feiertagen dürfen gemäß des Bayerischen Feiertagsgesetzes durchgeführt werden. Kurzzeitige Lärmpegelüberschreitungen sind hinzunehmen. Die Geruchsimmissionen werden nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) bewertet. Die Werte sind entsprechend einzuhalten.

Die Zugänglichkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist auch nach der Erstellung des Wohnbaugebietes zu gewährleisten.

Die Parkplätze sind dem Kindergarten zu zuordnen. Die Parkplätze werden ausschließlich für den Bring-Verkehr am Vormittag und den Abhol-Verkehr am Nachmittag genutzt. Dadurch, dass ein Kindergarten in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist und sich die Verkehrsbewegungen auf die Öffnungszeiten des Kindergarten beschränken, ist mit vernachlässigbaren Emissionen zu rechnen.

## **A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen**

### **A.4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013, zuletzt geändert am 01.06.2023, enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung weiter konkretisiert werden. Der Maßstab ist stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen, in der den ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Menschen gleichwertig Rechnung getragen wird.

Das Landesentwicklungsprogramm ordnet die Stadt Mainburg nach den Gebietskategorien dem Allgemeinen ländlichen Raum zu. Die Stadt Mainburg wird im LEP als Mittelzentrum mit zentralörtlichen Aufgaben zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs kategorisiert. Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten soll hier auch ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot bereitgestellt werden.

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).

## Regionalplan Region Landshut (13)

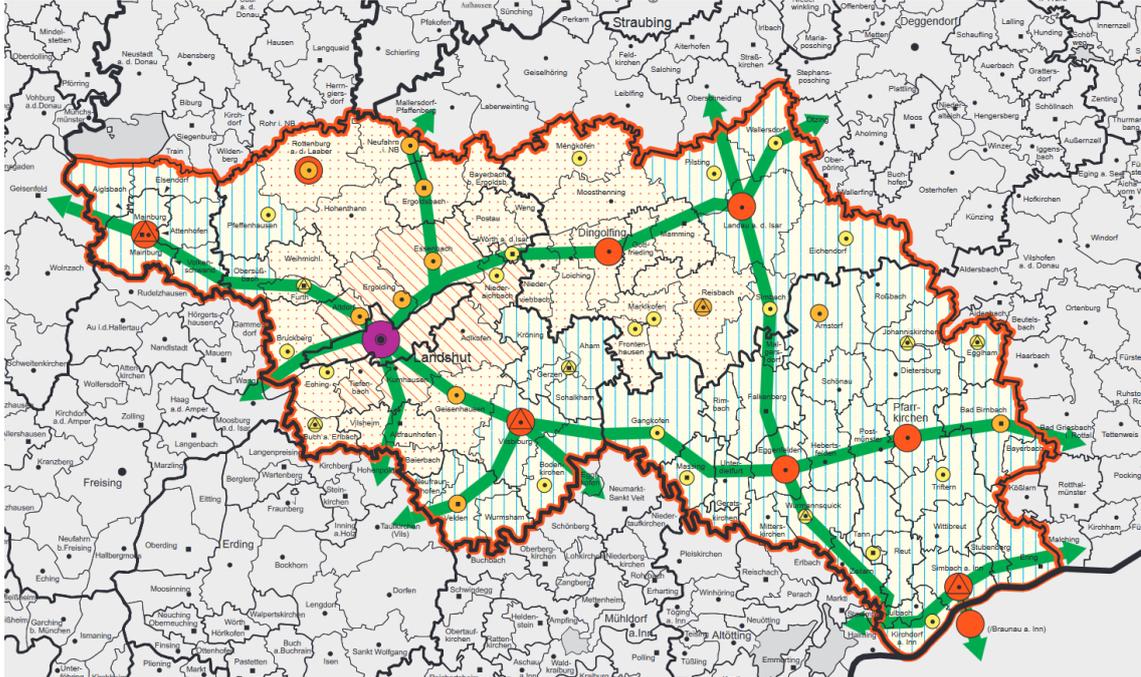


Abb. Regionalplan der Region Landshut

### A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Mainburg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Durch das gewählte Verfahren nach §13 a BauGB muss dieser redaktionell geändert werden und wird als Sondergebiet angepasst.

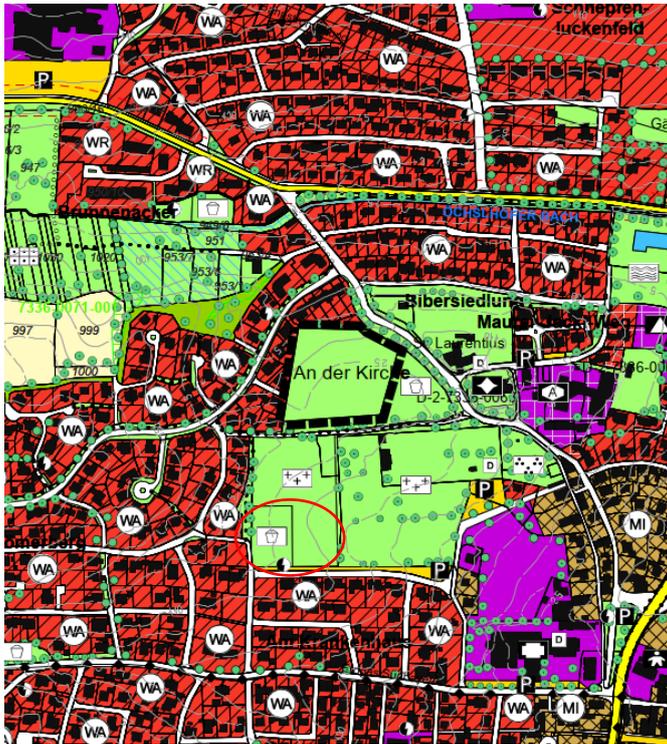


Abb. Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan Mainburg, DB Nr. 127

#### **A.4.3 Naturschutzrecht**

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

#### **A.4.4 Wasserhaushalt und Überschwemmungsgebiet**

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete.

#### **A.4.6 Umweltbericht und Ausgleichsflächenberechnung**

Der Umweltbericht und die Ausgleichsflächenberechnung sind nicht notwendig.

#### **A.4.7 Schutz des Bodens**

Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern wieder einzubauen, ggf, sollte Mutterboden landwirtschaftlichen Betrieben zu Auffüllungszwecken angeboten werden.

### **A.5 Inhalte und Aussagen zur Planung**

#### **A.5.1 Vorbemerkung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Südlich des St.-Michael-Weges“ in Mainburg ist es, eine städtebauliche Neuordnung zu ermöglichen. Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die den Bau eines Kindergartens sowie der Erweiterung des Friedhofes geschaffen werden  
Betroffen ist die Grundstücksfläche der Fl. Nr. 335/3 Gmk. Mainburg. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 6.874 m<sup>2</sup>. Das Gebiet liegt Im Westen von Mainburg.

#### **A.5.2 Nutzungskonzept**

##### **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich geregelt und stellt sich wie folgt dar:

**Sondergebiet** nach § 11 BauNVO

Im Sondergebiet ist es möglich den Kindergarten zu errichten.

##### **Maß der baulichen Nutzung**

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden in vorliegender Planung grundsätzlich über die Definition von Grund- und Geschossflächenzahlen sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Für zulässig erklärt werden hierbei folgende überbaubare Flächen als Obergrenzen:

GRZ: 0,6

GFZ 1,0

### **A.5.3 Höhenentwicklung / Abstandsflächen**

Die Wandhöhe der Gebäude ist ab dem natürlichen Gelände 8,00 m bergseitig.

### **A.5.4 Haustypen, Dachneigung, Dachformen, Dachdeckung, Firstrichtung**

Satteldach (max. 25°) Walmdach (max. 25°), Zeltdach (max. 25°) und Pultdach (max. 18°) Ziegel- oder Betondachsteine: rot, braun, anthrazit, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.

### **A.5.5 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze**

Zugelassen sind Satteldächer, Walm-, und Zeltdächer mit einer max. Dachneigung von 25° sowie Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 20°.

### **A.5.6 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Die festgesetzten Baugrenzen richten sich nach der Größe des zu überplanenden Grundstücks.

## 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 Gesetz 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 Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist

Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213) geändert worden ist.