Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Sandolfstraße“ 2. Änderung

im Verfahren nach § 13a BauGB

Stadt	Mainburg
Landkreis	Landshut
Regierungsbezirk	Niederbayern

Auftraggeber

Stadt Mainburg
vertreten durch Herrn Bgm. Fichtner
Marktplatz 1-4
84048 Mainburg

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

Planung

MARION LINKE
KLAUS KERLING
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

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

LANDSCHAFT | STÄDTEBAU | FREIRAUM

Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke
B. eng. Theresa Heß

Landshut, den 11. Juli 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass 3

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes 3

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung 4

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung 4

4.1 Planungsauftrag 4

4.2 Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ 5

4.3 Städtebauliche Gründe 6

5. Wesentliche Planungsinhalte 7

5.1 Wohnbebauung 7

5.2 Erschließung 9

5.3 Grünordnerische Aspekte 9

6. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft 10

7. Ver- und Entsorgung 13

8. Immissionsschutz 13

9. Nachrichtliche Übernahmen 14

10. Flächenbilanz 16

■ **Rechtsgrundlagen 17**

ANLAGEN

■ Anhang - Gehölzspektrum zur Auswahl für weitere Pflanzungen in den Hausgärten (freiwillig) 18

■ **Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB** zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Sandolfstraße“ 2. Änderung der Stadt Mainburg ..... 10 Seiten
mit
- Skizze Bestandssituation ..... M 1 : 1.000

1. Anlass

Die Stadt Mainburg beabsichtigt mit vorliegendem Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Sandolfstraße“ 2. Änderung den flächengleichen Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Sandolfstraße“ 1. Änderung, rechtskräftig seit 06.04.2022, im Verfahren nach § 13a BauGB zu überplanen. Dieser lag der Bebauungsplan „An der Sandolfstraße“ vom 22.07.2003 zugrunde.
Der zum Planstand Vorentwurf 4.651 m² große Geltungsbereich befindet sich in Sandelzhausen, südöstlich der Stadt Mainburg. Die Staatsstraße St 2049 verläuft liegt in geringer Entfernung in knapp 70 m im Norden, am nördlichen Rand des Talraums. Der Bachlauf des Sandelbachs ragt im Norden kleinflächig in das Planungsgebiet. Derzeit erstreckt sich im Bereich des Deckblatts Nr. 2 Grünland. Das westliche der drei geplanten Gebäude befindet sich bereits im Rohbau. Hier wurde ein Genehmigungsfreistellungsverfahren durchgeführt. Zum Planstand Entwurf wird ein 70 m langer Abschnitt der Sandolfstraße im Süden mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Dieser umfasst daher zum Planstand Entwurf 5.186 m².
Der Anlass der Planung ist eine Änderung der Gebäudestellung und Verlagerung der Anzahl der Wohneinheiten entsprechend der sich im Zuge der Objektplanung ergebenden neuen Erkenntnisse. Der mittlere Baukörper wird um 90° gedreht und auf der geplanten Tiefgarage bis an deren nördlichen Rand geschoben, bündig zu den beiden anderen Baukörpern. Zwischen den beiden östlichen Baukörpern wird zusätzlich eine Baugrenze eingefügt für einen Verbindungsbau „Aufzug und Treppenhaus“.
Die Anzahl an zulässigen Wohneinheiten (WE), bisher insgesamt 18 WE, wird nun anders verteilt: Im Westen sind zwei WE weniger zulässig (nun **4 WE** anstelle 6 WE), im mittleren Gebäudekörper dafür drei WE mehr (nun **9 WE** anstelle 6 WE) und im östlichen Baukörper nun eine WE weniger zulässig (nun **5 WE** anstelle 6 WE). Zudem werden einzelne Festsetzungen geringfügig angepasst. Diese sind im Plan blau geschrieben. Die wesentlichen Festsetzungen, wie Art der baulichen Nutzung, zulässige Grundfläche (GR) und die zulässige Anzahl der Wohneinheiten insgesamt bleiben unverändert. Die Ausweisung des Baugebiets erfolgt nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung.
Es werden im Süden drei Baukörper (Hausgruppe) auf einer Tiefgarage in einem Allgemeinen Wohngebiet WA vorgesehen. hierbei handelt es sich im Westen um ein Reihenhaus (4 WE) und bei den anderen beiden Gebäuden um Mehrfamilienhäuser. Einzelne Stellplätze entstehen zudem oberirdisch südlich der Gebäude. Die Erschließung erfolgt von Süden über die Sandolfstraße. Im Norden besteht weiterhin unverändert eine „private Grundstücksfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche gemäß Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Zwischen dieser und der geplanten Bebauung entsteht eine private Grünfläche mit sechs zu pflanzenden Bäumen. Weitere vier Bäume werden an der Sandolfstraße im Süden als zu pflanzen festgesetzt.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „An der Sandolfstraße“ 2. Änderung ist nahezu deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „An der Sandolfstraße“ 1. Änderung vom 05.04.2022, allerdings mit Einbeziehung der Sandolfstraße im Süden.

Die westliche Grenze entspricht hierbei nicht den bestehenden Flurgrenzen bzw. den Grenzpunkten. Daher handelt es sich bei allen Grundstücksangaben zu den Flurnummern im Gebiet um Teilflächen. Der Stadt Mainburg ist bewusst, dass sich eine natürliche oder auch unnatürliche Uferveränderung auf die Grundstücksfläche, Fl.Nr. 6, Gemarkung Sandelzhausen, im Planungsgebiet auswirken kann. Es wurde hier aber bewusst der Geltungsbereich der vorangegangenen Bauleitplanungen aufgegriffen, um hier eine Kongruenz zu gewährleisten.

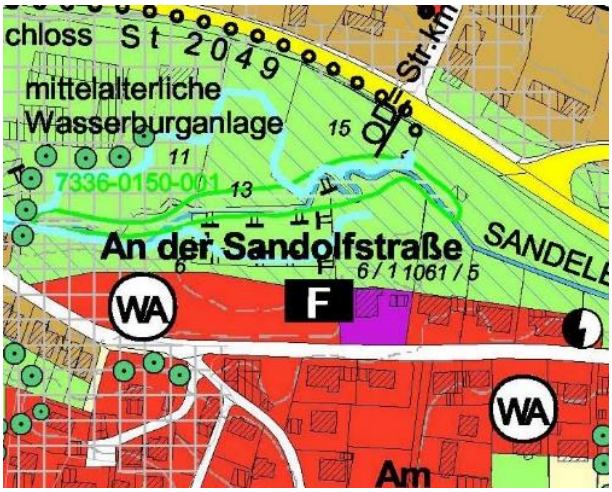
Der 5.186 m² große Geltungsbereich beinhaltet Teilflächen der Fl.Nrn. 6, 6/3 und 645/2, jeweils Gemarkung Sandelzhausen, und wird von folgenden Grundstücken der Gemarkung Sandelzhausen umgrenzt:
- im Osten durch den Standort der Feuerwehr (Fl.Nr. 6/1),
- im Süden durch Parzellen mit Einfamilienhäusern und Gärten (Fl.Nrn. 590/2, 590/14 und 590/5),
- im Westen setzt sich das Grünland fort (Fl.Nrn. 6 Tfl. und 6/3 Tfl.),
- im Norden durch den Sandelbach (Fl.Nr. 9) sowie ein Stück Grünland im Nordosten (Fl.Nr. 6 Tfl.).

Das Gelände ist Großteils relativ flach, fällt jedoch geringfügig nach Norden Richtung Sandelbach. Nur der südliche Bereich an der Straße verfügt über eine etwa einen Meter hohe Böschung. Eine detaillierte Beschreibung des Bestandes ist den Belangen des Umweltschutzes auf Seite 2 zu entnehmen, die der Begründung als gesonderter Teil beigefügt sind.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)** weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Die Strukturkarte Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2023) weist die Stadt **Mainburg als Mittelzentrum** aus. Das Gemeindegebiet gehört dem **allgemeinen ländlichen Raum** an. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann. Ebenso soll er als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum gefördert werden. Weiter soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.

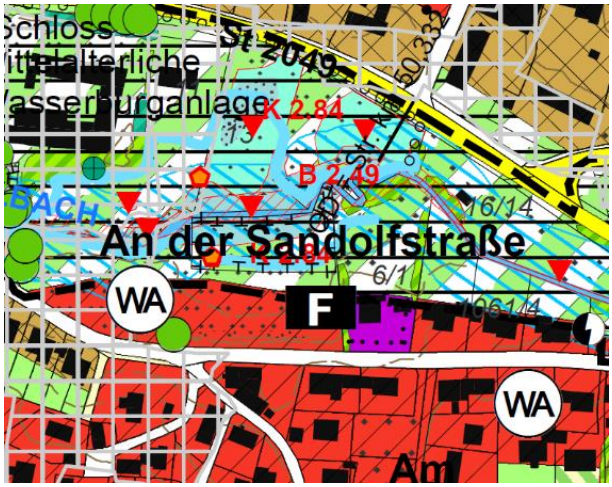
Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut (Stand 30.01.2020) werden für das Planungsgebiet und die nähere Umgebung keine konkreten Zielsetzungen benannt.



wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Mainburg v. 10.05.2010

Im seit 10.05.2010 gültigen **Flächennutzungsplan** wird der Geltungsbereich im Süden als Allgmeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) bestehend dargestellt. In etwa die nördliche Hälfte besteht als eine „gewässernahe Grünfläche“. Diese ist zudem als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB“. Darüber überlagert ist ein „Überschwemmungsgebiet, nicht amtlich festgesetzt, Stand 11/2008“.
Im Osten grenzt eine Fläche für den Gemeinbedarf (bereits bestehend) mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ an, im Westen setzt sich das Allgemeine Wohngebiet fort. Im Süden verläuft eine untergeordnete Straße und Forst- und Feldwege, befestigte Flächen.

Im seit dem 07.03.2016 wirksamen **Landschaftsplan** wird der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebeit (§ 4 BauNVO) dargestellt, da die Inhalte des Flächennutzungsplans sind im integrierten Landschaftsplan nachrichtlich hinterlegt sind. Im Osten grenzt unmittelbar eine Fläche für den Gemeinbedarf an, hier die Feuerwehr.



wirksamer Landschaftsplan Stadt Mainburg v. 07.03.2016

Der Ausgangszustand (Bestand) war hier gemäß einer Kartierung im Jahr 2010 blütenreiches Grünland / Intensivgrünland mit Nässezeigern bzw. Stilllegungsfläche.

Als Zielsetzung wird nördlich des WA eine „**Grünlandnutzung im Talraum** wünschenswert, als Boden- und Wasserschutz fördern, erhalten/extensivieren, Freihalten von Wald bzw. Kurzumtriebsplantagen und Bebauung, …“.

Im Norden am Bach liegen im Nahbereich Einzelfundpunkte landkreisbedeutsamer Pflanzenarten (vgl. orange-rote Fünfecke) sowie nach § 30 BNatschG **geschützte Feuchtstandorte**, siehe hellblaue Flächen mit roten Dreiecken.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungsauftrag

Die Stadt Mainburg strebt mit der vorliegenden Überplanung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „An der Sandolfstraße“ 1. Änderung eine Verbesserung der Nutzbarkeit des geplanten Wohngebietes

an, eine erhöhte Wirtschaftlichkeit sowie die Verbesserung des entstehenden Ortsbildes durch ein Aufgreifen einer ortsbildtypischen Hofbildung der Gebäude.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, den dringend benötigten Wohnraum im Stadtteil Sandelzhausen zu schaffen. Mit Schreiben vom 04.08.2022 wurden die vorhandenen Baugrundstücke in Sandelzhausen 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 in Sandelzhausen zur Verfügung stehen. Die Stadt Mainburg verfügt auch über eine fundierte Baulückenerfassung, die ständig aktualisiert wird.

Diese Absichten entsprechen den Grundsätzen des § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB und dienen der Schaffung von Wohnraum.

Das Plangebiet befindet sich südlich der St 2049 und grenzt westlich an das Feuerwehrgerätehaus in Sandelzhausen an. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.186 m². Das Plangebiet selbst und das nähere Umfeld zählen zum überplanten Innenbereich des im Jahre 2003 aufgestellten und rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Sandolfstraße“. Im Jahr 2022 wurde der Bebauungsplan mit Änderung durch Deckblatt 1 angepasst.
Durch die erneute Änderung soll durch Drehung des mittleren Baukörpers das landwirtschaftlich geprägte Umfeld und Ortsbild aufrechterhalten werden. Durch diese Anpassung kann die Erschließung wirtschaftlicher und ressourcensparender durchgeführt werden. Dadurch entsteht die Möglichkeit eines klimafreundlichen Neubaus, welcher den gesetzten Zielen zur Bekämpfung des Klimawandels Rechnung trägt.

Das vorliegende Deckblatt führt zu keiner Verschlechterung der Schutzgüter nach UVPG, insbesondere keinem erneuten bzw. zusätzlichen Eingriff in das Überschwemmungsgebiet (ÜSG) und auch keiner anderweitigen Erhöhung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch.

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

Das Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Stadt Mainburg angewandt. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB:

1. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m² (vgl. Geltungsbereich 5.186 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“ (10 Seiten) beigefügt.

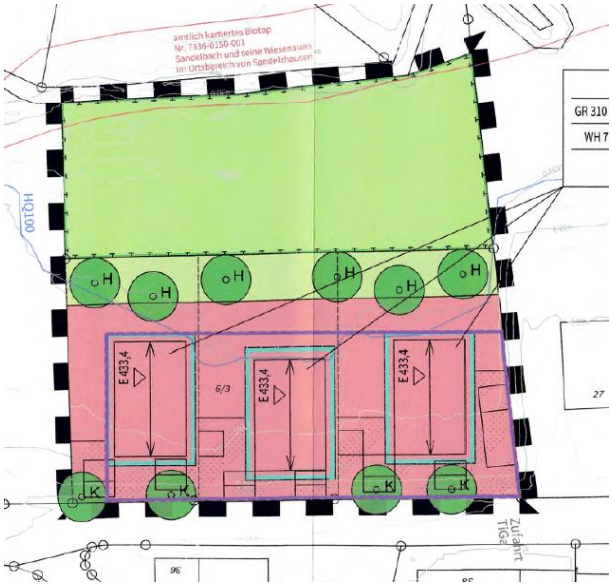
Es erfolgt **keine Umweltprüfung**. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a Abs. 1 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 als Anlage beigefügten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind Bestandteil dieser Begründung. Hierin enthalten sind eine detaillierte Bestandsaufnahme mit einer Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 und eine tabellarische Übersicht der Schutzgüter.

4.3 Städtebauliche Gründe

Die Vorgaben zur Bebauung entsprechen weitestgehend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Sandolfstraße“ 1. Änderung vom 06.04.2022. Entwurfsverfasser waren für den Bebauungsplan Wolfgang Eichenseher, Eichenseher Ingenieure GmbH, Luitpldstraße 2a, 85276 Pfaffenhofen an der Ilm, und für den Grünordnungsplan Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Marienstraße 7, 85298 Scheyern.



Auszug Bebauungsplan 1. Änderung vom 05.04.2022

Rechtskräftiger Bebauungsplan und Grünordnungsplan, beide vom 05.02.2022, weisen bereits eine Bebauung mit drei Baukörpern im Süden an der Sandolfstraße auf, zudem unterbaut mit einer Tiefgarage. Darüber hinaus werden oberirdische Stellplätze neben bzw. südlich der Gebäude vorgesehen.
Knapp die nördliche Hälfte des Planungsgebiets ist als Ausgleichsfläche (Nasswiese) festgesetzt. Zwischen der Nasswiese und dem bebauten Bereich bildet ein privater Grünstreifen mit Baumpflanzungen den Übergang (Böschungsbereich).

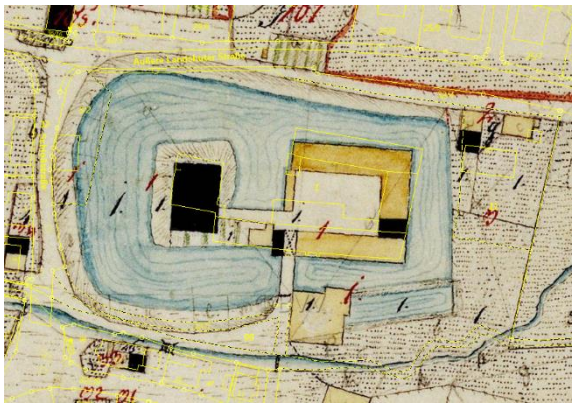
Der westlichste der drei Baukörper wird derzeit gebaut. Es steht nicht auf einer Tiefgarage. Die Stellplätze hierfür werden oberirdisch nachgewiesen.

Die Ausgleichsfläche im Norden wird bereits extensiv gepflegt.

Als **wesentliche Änderung** wird durch das Deckblatt Nr. 2 der **mittlere der drei Baukörper um 90° gedreht und nach Norden geschoben** sowie ein Verbindungsbau für Treppenhaus und Aufzug ergänzt. Somit können die sich im Zuge der Realisierung des ersten westlichen Baukörpers ergebenden Planänderungen des Architekturbüros Bortenschlager, Landshuter Straße 21, 84048 Mainburg, Berücksichtigung finden. Hierbei wird eine Optimierung entsprechend der nachfolgenden Planungsgrundsätze angestrebt.

In der Abbildung links unten sind Hofsituationen knapp 300 m westlich an der Sandolfstraße dargestellt. Zwei davon (Hs.Nrn. 12 und 16) bestehen noch heute. Unten rechts zeigt die Abbildung die ehemalige Brauerei Wimmer, ursprünglich ein Wasserschloss, die als Baudenkmal geschützt ist. Näheres hierzu ist Kapitel 9, Seite 14 zu entnehmen.

Auszug historische Karte 1808-1830, Geoportal Bayern, o. M.
300 m westlich in der Sandolfstraße, heutige Haus-Nrn.12-16


Auszug historische Karte 1808-1830, Geoportal Bayern, o.M.
ehemalige Brauerei Wimmer, hier noch als Wasserschloss

Aus städtebaulicher Sicht wird durch die Drehung des mittleren Baukörpers eine **Hofsituation** geschaffen, die im ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Umfeld von Sandelzhausen das Ortsbild prägte, bzw. immer noch prägt. Insbesondere die Hofanlage der benachbarten, ehemaligen Brauerei Wimmer ist hier als Beispiel heranzuziehen. Zugleich entsteht hierdurch ein attraktiver, nach Süden sich öffnender Freibereich für die Garten- und Balkonzonen der Wohnbebauung.

Die bisherigen, im Deckblatt Nr. 1 ausschließlich nord-süd-ausgerichteten Baukörper ergeben keine **geschützten Freibereiche**. Zudem ist die Süd- und Westausrichtung auch vorteilhaft für passive Sonnenenergienutzung. Es entsteht eine geschützter Innenraum, der sich zum von Osten anströmenden Kaltluftstrom in der tiefer liegenden Talaue abgrenzt und somit ein angenehmes Klima und durch die baulich gefasste Zonierung eine gewisse Privatheit für das Wohnumfeld schafft.

Im Zuge der Realisierung wird vom Architekturbüro Bortenschlager eine möglichst wirtschaftliche und **ressourcensparende Lösung** der Bebauung fokussiert. Hier nachstehend einige Gründe als Zitate in *Kursivdruck*, die Einschätzung des Hochbau-Architekten wiedergeben. Der ökologische Fußabdruck soll kleiner werden, *„indem man das mittlere und das östliche Gebäude nicht jeweils eigenständig erschließt, sondern mit außenliegendem Treppenhaus und Lift eine gemeinsame Erschließung herstellt. So werden wertvolle Wohnflächen eingespart und Kosten und Energie für die Herstellung eines Treppenhauses und eines Aufzug reduziert.“*
„Die Bebauung lt. B-Plan war mit 3 Einzelgebäuden je 6 Wohneinheiten geplant. Um die 18 Wohneinheiten zu erschließen wären 3 Treppenhäuser und 3 Aufzugsanlagen erforderlich gewesen, was hinsichtlich der Herstellung und dem Betrieb weder wirtschaftlich noch energetisch sinnvoll gewesen wäre. Eine barrierefreie Erschließung aller Geschosse ist grundsätzlich Voraussetzung.“
„Die neuen KfW-Förderungen zielen besonders darauf ab, in allen Bereichen des Bauens Energie einzusparen, um den gesetzten Zielen zur Bekämpfung des Klimawandels Rechnung zu tragen. Das neue KfW-Förderprogramm `Klimafreundlicher Neubau` beinhaltet die Einsparung von Treibhausgas für die Erstellung und den gesamten Lebenszyklus eines Wohnhauses, einen Effizienzhausstandard 40 und die Verwendung von erneuerbaren Energien zur Beheizung. Eine weitere Fördermöglichkeit ergibt sich noch durch eine Nachhaltigkeitszertifizierung des geplanten Gebäudes. Die geplante B-Plan-Änderung würde diesem Anspruch sicherlich entgegenkommen.“
„Eine wirtschaftliche Herstellung der Wohngebäude und eine Generierung von entsprechenden Fördermitteln senken die Gesamtbaukosten, der optimale energetische Betrieb der Wohnhäuser senkt die Nebenkosten, was sich auf die Gestaltung des Mietzinses auswirken kann. Dadurch wird es möglich, dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.“

Zusammenfassend stellt die Anpassung des Allgemeinen Wohngebietes nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dar und ermöglicht die Bereitstellung von dringend benötigtem und bezahlbarem Wohnbauland in der Stadt Mainburg.

5. Wesentliche Planungsinhalte

Folgender Hinweis findet sich zur besseren Lesbarkeit oben links auf dem vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Sandolfstraße“ 2. Änderung:
„Die im Deckblatt Nr. 2 geänderten Planzeichen und Festsetzungen sind im Folgenden mit blauer Schrift gekennzeichnet.“
Insgesamt werden nur wenige Festsetzungen durch das vorliegende Deckblatt Nr. 2 verändert.

5.1 Wohnbebauung

Grundsätzliche Zielsetzung ist die Planung eines vielschichtigen Miteinanders verschiedener Wohnformen und Wohnungstypen. Dies entspricht Sandelzhausen, dem mit 2.568 EW bzw. ca. 16,4 % der Gesamtbevölkerung zwar zweitgrößten Siedlungsbereich im Stadtgebiet Mainburg (Stand 31.12.2022), der v. a. im Talraum zugleich noch ländlich geprägt ist, im Gegensatz zu einem rein städtischen Umfeld.

■ Art und Maß der baulichen Nutzung, Hausgruppe und Verbindungsbau für Aufzug/Treppenhaus

In der Nutzungsschablone sowie unter 3.1 wird der Begriff **„Mehrfamilienhaus“** durch **„Hausgruppe“ ersetzt.** Reihenhäuser zählen auch unter dem Oberbegriff der Hausgruppe. Der im Deckblatt Nr. 1 verwendete Begriff `Mehrfamilienhaus` ist weder in der BauNVO noch im BauGB enthalten bzw. eindeutig definiert.
Im Untergeschoss des östlichen Gebäudes der Hausgruppe, einem Reihenhaus mit 4 Wohneinheiten, befinden sich lediglich ein Hausanschlussraum und ein Technikraum (Heizung), die auch für die weiteren beiden Gebäude, BA 2 und BA 3, angedacht sind. Es besteht keine Verbindung zu den Wohnbereichen. Das Grundstück von BA 1 wird nicht in 4 Einzelgrundstücke geteilt, somit bleibt die Hausgruppe als Einzelgebäude bestehen.

Die Baugrenze, das sog. „Baufenster“ des **mittleren Gebäudekörpers** wird **um 90° gedreht** und ermöglicht eine **Hofbildung**, siehe Seite 6. Die Baugrenze rückt geringfügig nach Norden, bis zur Grenze

der geplanten Tiefgarage. Die südlich davon entstehende Freifläche wird festgesetzt als „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“, siehe Planzeichen 5.1. Die Textliche Festsetzung 3. wird um die Formulierung „und oberirdische Zugänge (z.B. Treppenhäuser) zur Tiefgarage“ ergänzt. Hierdurch soll verdeutlicht werden, dass diese auch zu den Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gehören.

Zwischen den beiden östlichen Baukörpern wird **eine zusätzlich Baugrenze** eingefügt, um einen gemeinsamen und somit flächen- und ressourcensparenden Verbindungsbau für **„Aufzug und Treppenhaus“** des BA 2 und BA 3 zu ermöglichen. Dieser Bereich mit ebenfalls bis zu 7,0 m Wandhöhe wird durch das neu hinzugefügte Planzeichen 5.5 „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ von den Baugrenzen für die Hauptbaukörper unterschieden. Hierzu nochmals als Zitat in *Kursivdruck*, die Einschätzung des Hochbau-Architekten: *„Das Treppenhaus (T.H) ist Bestandteil der Tiefgarage und sollte als Zugang und Fluchtweg genutzt werden. Das T.H. liegt nach Osten hin direkt an der Parzellengrenze. Im direkten Anschluss nach Osten hin wird in der Planung von BA 2 und BA 3 die Tiefgarage platziert. Das T.H. wurde in die Planung aufgenommen, da der Hausanschlussraum und der Technikraum darüber erschlossen werden. Das T.H., der Verbindungsgang, Flur II und die Räume für Hausanschluss und Technik sind als Bestandteil der Tiefgarage zu sehen, ebenso, wie z.B. Kellerabteile im Bereich von BA 2 und 3, in die Tiefgarage integriert werden. Das T.H. dient somit nicht der Erschließung der Reihenhäuser, sondern der Erschließung der Tiefgarage und des Technikbereichs und ist somit kein Bestandteil der Hausgruppe.“*

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die **Grundfläche** (**GR**), die maximal zulässige Geschossentwicklung und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Die Grundfläche entspricht hier dem Umgriff der jeweiligen Baugrenze, im Westen 312 m² (BA I), in der Mitte 311 m² BA II), der Zwischenbau als „Lückenschluss“ mit Erschließung (Aufzug und Treppenhaus) mit 62 m² und im Osten 312 m² (BA 3). In der Nutzungsschablone unter 2.6 wird zur Klarstellung zur maximal zulässigen Grundfläche „(jeweils je Umgriff Baugrenze)“ ergänzt.
Die Baukörper werden so angeordnet, dass eine sinnvolle Ausnutzung und Bebauung des Grundstücks gewährleistet wird und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung gesichert ist. Die maximal zulässige **Wandhöhe in Meter** ist für jedes Baufenster festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage des Rohfußbodens im Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage des Rohfußbodens im Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Bauantrag des Einzelbauvorhabens maßgebend. Das Geländeniveau wird entsprechend der angrenzenden Sandolfstraße im Süden und der vorhandenen Bebauung im Osten erhöht; entsprechende Auffüllungen sind als Festsetzung enthalten.

Aufgrund der Festsetzung D 2.4 in der 2. Änderung des Bebauungsplans zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Höhen der Gebäude gilt zwar **nicht das gesetzliche Abstandsflächenrecht**; durch die getroffenen Festsetzungen und die damit sichergestellten Abstände der Gebäude ist aber **auch bei vollständiger Ausnutzung** dieser Festsetzungen eine **ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Aufenthaltsräume** in den Gebäuden **gewährleistet.**
Somit werden **nachbarschützende Belange** – vor allem innerhalb des Geltungsbereiches – durch das Deckblatt Nr. 2 **nicht beeinträchtigt**. Im Zuge der Bauausführung werden in den gegenüberliegenden Wohnungen der Gebäude BA 1 und BA 2, sowie der Gebäude BA 2 und BA 3, in diese Außenwände keine notwendigen Fenster zur Belichtung, Besonnung und Belüftung angeordnet. Sonstige Räume werden entsprechend innenliegender Räume entlüftet. Darüberhinaus werden die notwendigen **Brandabstände** zwischen den drei Bauabschnitten **eingehalten**.
Weiterhin grenzen am Außenrand unmittelbar keine Gebäude mit Wohnungen an. Somit besteht hier keine Betroffenheit.

Die **Anzahl an Wohneinheiten (WE)** – bisher insgesamt 18 WE – wird nun **neu verteilt**. Bisher waren im Deckblatt Nr. 1 je Wohngebäude 6 WE festgesetzt. Das westlichste Gebäude, ein Reihenhaus, wird derzeit gebaut (Rohbau) und verfügt nur über 4 WE. Um dieses „übrige Potential“ nutzen zu können, werden im mittleren, nun gedrehten Gebäudekörper zwei zusätzliche, kleine Wohnungen entstehen. Im Westen sind zwei WE weniger zulässig (nun 4 WE statt 6 WE), im mittleren Gebäudekörper dafür drei WE mehr (nun **9 WE** anstelle 6 WE) und im östlichen Baukörper nun eine WE weniger zulässig (nun **5 WE** anstelle 6 WE). Die Anzahl der Wohneinheiten ist in der Planzeichnung jeweils innerhalb des Umgriffs der Baugrenze eingetragen.

Die vorliegende Planung 2. Änderung ersetzt die 1. Änderung komplett. Daher wurde folgender Satz in der Präambel aufgenommen: Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan ersetzt alle im Geltungsbereich vorangegangenen rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungspläne mit allen ihren

bisher rechtskräftigen Änderungen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplans "An der Sandolfstraße" 1. Änderung mit 4.651 m² wird aufgehoben.

5.2 Erschließung

■ **Erschließung des Gebietes**

Die Grundzüge der Erschließung werden nicht verändert. Die Erschließung erfolgt von Süden über die Sandolfstraße. Im Südosten liegt die Abfahrt zur geplanten Tiefgarage. Zudem können hier südseitig der Gebäude auch oberirdisch Stellplätze nachgewiesen werden. Die textlichen Festsetzungen zur Stellplätzen, Tiefgarage und Belagsflächen bleiben unberührt. Allerdings gilt seit 11.Mai 2023 die aktuelle Stellplatzsatzung „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Mainburg“.
Zum Planstand Entwurf wird **ein 70 m langes Teilstück der Sandolfstraße** mit in das Planungsgebiet aufgenommen. Hierfür wird das Planzeichen 4.1 „Straßenverkehrsfläche, öffentlich“ neu eingeführt. Somit erfüllt das Deckblatt Nr. 2 die Anforderungen an einen „qualifizierten Bebauungsplan“.

Südlich des mittleren Gebäudekörpers entsteht ein attraktiver, sich nach Süden öffnender Hofbereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Hier können auch Stellplätze untergebracht werden, wobei dann auf eine klar Zonierung zwischen Aufenthaltsbereich / Freiraum und ruhendem Verkehr zu achten ist. Die **zulässigen drei Einfahrtsbereiche** sind mit Planzeichen 4.2 definiert.

5.3 Grünordnerische Aspekte

Die Vorgaben zur Grünordnung werden **nicht verändert**, lediglich die Nummern der Planzeichen. Es sind insgesamt **zehn Bäume** zu pflanzen: Sechs Bäume nördlich der Gebäude: heimische Baumarten, 1. oder 2. Wuchsordnung, Arten gemäß Artenliste Punkt 9.4. Diese stehen in einem Streifen „private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebiets“. Hierbei handelt es sich um eine rund 2-3 m hohe Böschung, die den Höhensprung von der Tiefgaragenoberkante zum tiefer liegenden Talraum im Norden überbrückt. Weitere vier Bäume sind an der Sandolfstraße vorgesehen. Es handelt sich um sog. „Klimabäume“. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind bisher noch nicht erfolgt.

Durch das vorliegende Deckblatt Nr. 2 entsteht **kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf**, da kein zusätzliches Baurecht im Sinne des § 1a BauGB geschaffen wird. Der Umgriff der mit planlicher Festsetzung 5.2 “private Grundstücksfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche gemäß Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ im Norden des Planungsgebiets festgesetzten Ausgleichsfläche bleibt unverändert. Diese Ausgleichsfläche als Teilfläche aus Fl.Nr. 6 Tfl. umfasst insgesamt 1.842 m² und grenzt im Norden unmittelbar den Bachlauf des Sandelbachs bzw. die im Jahr 2019 hergestellte Renaturierung mit mäandrierendem Bachlauf weiter im Nordwesten an. Somit entsteht hier ein wertvoller Lebensraumkomplex mit hohem Strukturreichtum und einer weitgehend wiederhergestellten Auendynamik. Darüber hinaus regelt die textliche Festsetzung 9.2 das Entwicklungsziel als seggen- und binsenreiche Nasswiese. Die Entwicklungsdauer beträgt 15 Jahre. Auch die Pflegemaßnahmen werden definiert als zweimalige Mahd (extensive Grünlandnutzung).

■ **spezieller Artenschutz**

Hierzu liegen **Angaben** zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aus dem Deckblatt Nr. 1 vor, siehe Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP, von **Norbert Einödshofer**, Landschaftsarchitekt-Stadtplaner, Scheyern, vom 09.02.2021, auf Grundlage von drei Begehungen im Jahr **2021**. Eine Übersicht der Arten ist zudem den Belangen des Umweltschutzes auf Seiten 3-5 zu entnehmen.

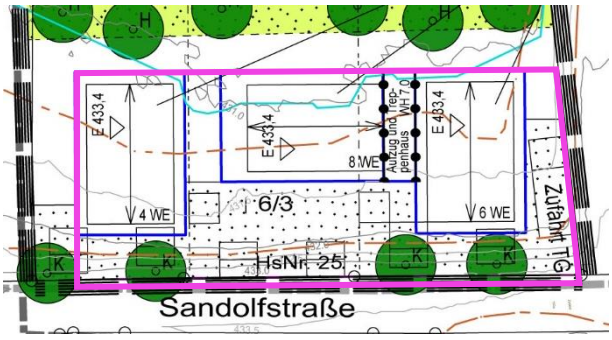
Durch die **Drehung des geplanten Gebäudes** auf der geplanten Tiefgarage ändert sich die Ausgangslage für die Beurteilung der Auswirkungen auf die saP-relvanten Arten nicht wesentlich. **Zusätzliche Auswirkungen** auf die geprüften Tierarten sind **nicht zu erwarten**.

Die **erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen**, die sich aus den Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 09.02.2021 ergeben haben, **gelten nach wie vor.** Sie sind weiterhin als textlicher Hinweis Nr. 6 im Bebauungs- und Grünordnungsplan enthalten.

Es können europäische Vogelarten i. S. des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie vorkommen. Für die vermutlich vorkommenden, häufigen Vogelarten sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Insbesondere ist es während der Baumaßnahme verboten, diesen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Sofern während der Baumaßnahme trotzdem eine Befreiung von den Verbotstatbeständen erforderlich sein sollte, bleibt der

Erhaltungszustand der jeweiligen Population der betroffenen Vogelarten nach derzeitigem Kenntnisstand erhalten.
Durch das vorliegende Deckblatt Nr. 2 entsteht somit **keine Verschlechterung**. Es wird daher auf eine erneute detaillierte Beurteilung verzichtet. Eine weitergehende **artenschutzrechtliche Prüfung** wird daher **für das Deckblatt Nr. 2 nicht für erforderlich gehalten.**

- **Flächenversiegelung**



Auszug aus dem Vorentwurf Deckblatt Nr. 2. ohne Maßstab

Der mittlere Baukörper ist 90° gedreht, somit entsteht nun ein Hofbereich, der sich nach Süden zur Sandolfstraße hin öffnet. Die Maße des Umgriffs der Baugrenze werden nicht verändert, allerdings ein Verbindungsbau mit 62 m² ergänzt. Durch das vorliegende Deckblatt Nr. 2 wird der Anteil **versiegelter Flächen nicht erhöht,** da lediglich Drehungen und Verschiebungen **oberhalb der geplanten Tiefgarage** erfolgen, siehe pinke Linie in der Abbildung links. Die für die sog GRZ 2 maßgeblichen „unterbauten Flächen der Tiefgarage bleiben unverändert mit 1.765 m² Fläche festgesetzt.

6. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Für die derzeit rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans liegen sowohl ein Geländeaufmaß sowie eine Baugrunderkundung / Baugrundgutachten vor. In der Baugrunderkundung / Baugrundgutachten vom 02. September 2021 werden folgende Aussagen in Kapitel 3.3 „Wasserverhältnisse“ getroffen: Es wurde *in „Bodenschicht 2 stark gespanntes Grundwasser“* aufgeschlossen. Kapitel 4 ergänzt Angaben zu den gemessenen Wasserständen. Sie *„lagen zum Zeitpunkt der Erkundung i. M. bei ca. 429,5 m ü. NHN“.* Der Wasserstand wurde bei den durchgeführten Bohrungen zwischen 0,90 m u. GOK bis zu max. 2,80 m u. GOK vorgefunden. Das höher anstehende Grundwasser liegt bei den östlichen Messpunkten (Nr. BS 1 bis BS 3 vor).

Der *„Grundwasserstock des tertiären Grundwasserstocks“* wird bei ca. 424 m ü. NN abgeschätzt. Gemäß Gutachten ist ein *„direkter Zusammenhang zwischen dem Grundwasser und dem freien Wasserspiegel des Sandelbachs“* – eingemessen bei 430,22 m ü. NN – zu erwarten.

Das Baugrundgutachten trifft auch Aussagen zum Überschwemmungsgebiet HQ100: *„Gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt ist der Wasserstand des HQ 100 in der Nähe zum Baufeldbereich in einem Bereich von 431,25 m ü. NN bis 430,75 m ü. NN angegeben. Gemäß U5 weist das Wasserspeigel des HQ 100 im Baufeldbereich 431,0 m ü. NHN teils über GOK auf! Als Bemessungswasserstand ist dementsprechend das HQ 100 mit 431,0 m ü. NHN (gem. U5) anzusetzen.“*

Die vorherrschende Geländehöhe liegt laut Vermessung vom 05.04.2022 im Nordwesten bei 430,0 müNN (= tiefster Punkt des natürlichen Geländes, am Bach), im Süden bei 433,5 müNN (= Sandolfstraße). Der Bemessungswasserstand im Baufeldbereich wird bei 431,0 müNN angesetzt. Somit ragt die geplante Bebauung am nördlichen Rand mit ca. 380 m² zzgl. 500 m² Böschungsbereich, **gesamt 880 m² in den Bereich des HQ_{100} hinein. Insgesamt werden ca. 600 m² und eine mittlere Fließtiefe von 0,1 m für den Retentionsflächenausgleich herangezogen**, siehe die beiden oberen Abbildungen auf Seite 10. Das Grundwasser steht hier direkt an.

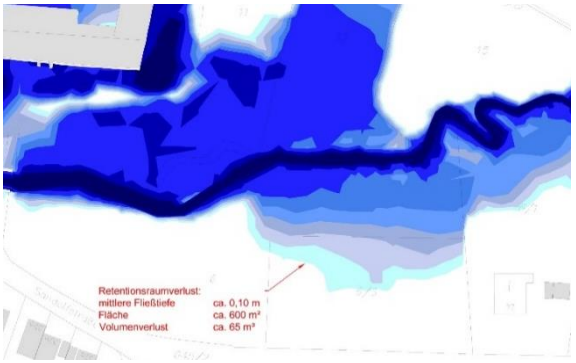


Abbildung aus Hydraulischem Nachweis, 13.09.2021 o. M.
Auszug aus „Fließtiefen Ist-Zustand“ Anlage 2.1

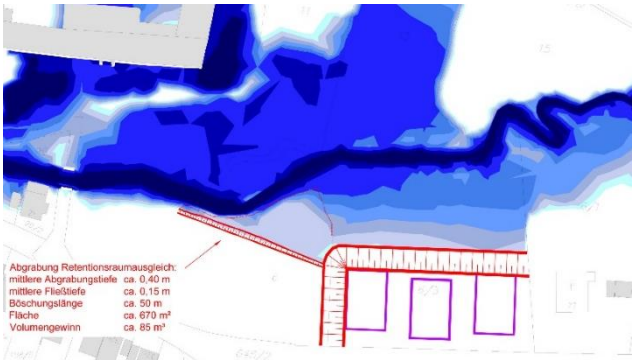
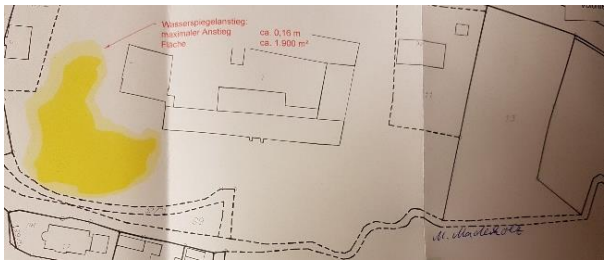


Abbildung aus Hydraulischem Nachweis, 13.09.2021 maßstabslos
Auszug aus „Fließtiefen Plan-Zustand“ Anlage 2.1

Der Hydraulische Nachweis zum Bebauungsplan „An der Sandolfstraße“ – 1. Änderung vom 13.09.2021 des Büros Wipfler PLAN Gesellschaft mbH, Hohenwarter Straße 124, 85276 Pfaffenhofen, kommt in Kapitel 6 zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: *„Das Projektgebiet kommt im festgesetzten 100-jährlichen Überschwemmungsgebiet des Sandelbaches zu liegen. Es tritt ein Retentionsraumverlust von rund 65 m³ auf, welcher aber durch Abgrabung funktionsgleich ausgeglichen werden kann. Durch die geplanten Auffüllungen treten Differenzen ein, welche aber vom betroffenen Grundstückseigentümer akzeptiert werden können.“*
Der mittlere Baukörper – siehe Abbildung Seite 10 rechts unten – wird in der vorliegenden Planung im Deckblatt Nr. 2 um 90° gedreht und ein Stück nach Norden geschoben. Durch das vorliegende Deckblatt Nr. 2 entsteht **kein zusätzlicher bzw. vermehrter Eingriff in das Überschwemmungsgebiet HQ_{100},** da lediglich Anpassungen und Verschiebungen **oberhalb der geplanten Tiefgarage** erfolgen, siehe dicke rote Linien (= BOK bzw. TG-Außengrenze und BUK) in den Abbildungen rechts oben bzw. links unten.
Der **Retentionsflächenausgleich** wird in Kapitel 5.3 des Hydraulischen Nachweises konkretisiert:

Abbildung aus Hydraulischem Nachweis, 13.09.2021 o. M. **Retentionsraumausgleich** in hellgrün bis dunkelgrün
Auszug aus „Wasserspiegel-Differenzen“ Anlage 2.1

„Eine geeignete Fläche hierfür liegt auf FlurNr. 6 (Gemarkung Sandelzhausen). Es ist vorgesehen, eine Fläche von rund 670 m² um ca. 0,40 m abzugraben (Böschungsneigung 1:3). Dadurch kann zusätzliches Retentionsraumvolumen in Höhe von 85 m³ geschaffen werden, der Retentionsraumverlust kann somit ausgeglichen werden. Die Fließtiefen im Bereich des Retentionsraumausgleiches betragen im Mittel rund 0,15 m. Die Fließtiefen im Bereich des Retentionsraumverlustes betragen im Mittel rund 0,10 m (beanspruchte Fläche ca. 600 m²).“, Abb. links oben. *Die Darstellung der vorgesehenen Abgrabung findet sich im Lageplan in Anlage 2.1“* (siehe Abb. links).



Hierzu liegt auch die Unterschrift der Nachbarin, zu den veränderten Einstauhöhen (siehe gelbe Flächen) bei Hochwasser vor, siehe Abbildung rechts samt Unterschrift im Plan vom 02.09.2021 im rechten unteren Eck in blau. Es handelt sich um einen maximalen Anstieg 16 cm auf einer ca. 1.900 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 1, Gemarkung Sandelzhausen, südwestlich des Schlosses. Die Stadt Mainburg hat am 25.04.2024 einen **Antrag auf** Ausnahmegenehmigung – Verordnung des Landratsamtes Kelheim vom 20.11.2020 – **Ausnahme vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Sandelbach“ für den Bebauungs- und Grünordnungsplan "An der Sandolfstraße" 2. Änderung**, Stadt Mainburg, beantragt.

hergestellter Retentionsraum im Nordwesten außerhalb des Geltungsbereiches als sog. Retentionsraumausgleich 09/23

Der Hydraulische Nachweis zum Bebauungsplan „An der Sandolfstraße“ – 1. Änderung vom 13.09.2021 des Büros Wipfler PLAN Gesellschaft mbH, Hohenwarter Straße 124, 85276 Pfaffenhofen, und der darin vorgesehene **Retentionsraumausgleich** auf einer 670 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 6 sind vom Landratsamt Kelheim mit bodendenkmalrechtlicher Erlaubnis Az.42-324-Nähe D-2-7336-0045 vom 23.08. 2023 genehmigt und die Freigabe vom 25.09.2023 zum **archäologisch begleiteten Oberbodenabtrag** samt Herstellung **abgeschlossen** worden.

Es ist ein ordnungsgemäßer Nachweis der Regenwasserbeseitigung entsprechend der Merkblätter 4.4/22 *I* DWA-M 153 im Zuge der Baugenehmigung für den jeweiligen Bauantrag zu leisten (s. Seite 12).

Anbei ein Auszug aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 17.04.2024
„[…] Im Geotechnischen Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom 02.09.2021 wurde stark gespanntes Grundwasser auf der untersuchten Fläche erbohrt. In Anlage 1.4 sind die geologischen Schemaschnitte inklusive der OK Bodenplatte Tiefgarage ersichtlich.

Auf welcher Tiefe die UK Bodenplatte der Tiefgarage, sowie die Gründung des Bauwerkes/der Tiefgarage zu liegen kommt ist aus dem geotechnischen Bericht nicht ersichtlich. Aufgrund der Festigkeit des Bodens gehen wir von einer benötigten Gründungstiefe mindestens bis in den Bereich des Druckwasserspiegels des stark gespannten Grundwasserleiters aus. Werden die das stark gespannte Grundwasser überdeckenden Schichten durch Bautätigkeit geschwächt ist ein Grundbruch zu befürchten. Aus fachlicher Sicht ist daher die Errichtung der Tiefgarage, wie sie im geologischen Bericht dargestellt wird, nicht möglich. […]“

Hierzu liegt der Stadt Mainburg die **Geotechnische Stellungnahme Nr. 21181702-1 BV: Neubau Reihenhäuser, Sandolfstraße 25 (Fl.Nr. 6/3), Sandelzhausen Beurteilung der Wassersituation** geotechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Martin Huber, Mainburg vom 04.06.2024 vor (Geotechnische Stellungnahme verfasst am 29.05.2024 von IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Dipl.-Ing. (FH) S. Müller, Bauingenieur Sachverständiger für Geotechnik BayIkaBau, der Stellungnahme liegen Geologische Schemaschnitte als Anlage 1 bei) :
Der Planungsbegünstigte *„[…] beauftragte die IMH Ingenieurgesellschaft mbH eine Stellungnahme zur Wassersituation/ CSV-Verfahren und Sohlaufbruch zu erarbeiten.“*
„[…] Am 02.09.2021 wurde mit Projekt Nr. 21181702 ein geotechnischer Bericht (Baugrunderkundung, Baugrundgutachten) durch die IMH Ingenieurgesellschaft mbH erstellt. Das Gebäude soll auf Sand-Zement-Säulen (CSV-Verfahren) entsprechend dem ersten Bauabschnitt gegründet werden. Der erste Bauabschnitt wurde mit ähnlichen Boden- und Wasserverhältnissen bereits erfolgreich erstellt.“

Folgerungen Sohlaufbruch
„Entsprechend den Eintragungen in den geologischen Schemaschnitten (s. Anlage 1) ist eine maximale Aushubtiefe bis etwa 429,8 m ü. NN geplant. Die Aushubsohle ist somit großteils oberhalb der abdichtenden bindigen Deckschicht der Bodenschicht 2 geplant bzw. befindet sich großteils in den noch überlagernden Auffüllungen der Bodenschicht 1. Die bindige Deckschicht mit Durchlässigkeiten von kf = 1·10-7- 1·10-9 m/s (siehe geotechnischer Bericht) wird somit nicht geschwächt.
Vorliegend ist gespanntes Grundwasser an UK Bodenschicht 2 vorhanden bzw. den Grundwasserleiter bilden die Kiese der unterlagernden Bodenschicht 3. Bei einer höchsten erkundeten UK abdichtende Bodenschicht 2 von ca. 427,3 m ü. NN (BS 2) verbleibt eine Erdauflast von mind. noch ca. 2,5 m auf dem gespannten Grundwasserhorizont, welches beim Ansatz einer Wichte von etwa 19 kN/m³ einer Auflast von ca. 47,5 kN/m² entspricht. Somit würde ein Sohlaufbruch im Bauzustand erst bei einer Wasserdruckhöhe von ca. 4,7 m entstehen, welches einem Wasserstand von ca. 50 cm oberhalb der Geländeoberkante entsprechen würde. Die entspannten Druckwasserhöhen wurden jedoch deutlich unterhalb GOK erkundet. Ein Sohlaufbruch ist somit auch bei Hochwasserständen im Bauzustand nicht zu erwarten. Entsprechend den Erkundungen ist somit mit einer „trockenen“ Baugrube zu rechnen bzw. nur Oberflächen- und Niederschlagswasser zu entsorgen. Dies wurde seitens des Bauherrn auch im ersten Bauabschnitt so bestätigt. Im Endzustand ist durch die Bauwerkslast eine weitere Auflast gegeben.“

CSV-Verfahren
Vom Planungsbegünstigten *„wurde wie bereits in Bauabschnitt 1 als Gründungszusatzmaßnahme das CSV-Verfahren gewählt. Hierbei werden die unterschiedlich und ungenügend tragfähigen Tone der Bodenschicht 2 im Wesentlichen durch Zugabe eines Kalk-Zement-Gemisches verbessert. Durch ein negatives Eindrehen der Bohrschnecke wird der anstehende Boden durch gleichzeitige Zugabe des Verbesserungsmediums verdrängt. Das Zugabematerial härtet durch Wasserentzug des umgebenden tonigen Bodens als auch Grundwasser von unten aus und kann ein entsprechendes Tragverhalten erreichen lassen. Durch die CSV-Säulen wird mindestens die gleiche geringe Durchlässigkeit wie die Bodenschicht 2 erreicht.* ***Eine vertikale Wasserwegsamkeit bzw. aufsteigendes Grundwasser wird durch dieses Verfahren ausgeschlossen.*** *Somit wird kein Wasser in die Baugrubensohle während der Bauphase noch im Endzustand an das Bauwerk heranreichen.“*

Hiermit sieht die Stadt Mainburg eine ausreichende Auseinandersetzung mit den Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes als erbracht an.

Quellen:
Geotechnischer Bericht, Baugrunderkundung, Baugutachten, Änderung Bebauungsplan An der Sandolfstraße, Gem. Sandelzhausen, Projektnummer 21181702 (2. Ausfertigung), IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Deggendorfer Straße 40, 94491 Hengersberg, 02.09.2021

Hydraulischer Nachweis vom 13.09.2021, Bebauungsplan „An der Sandolfstraße“ - 1. Änderung, Wipfler PLAN Gesellschaft mbH, Hohenwarter Straße 124, 85276 Pfaffenhofen

Geotechnische Stellungnahme Nr. 21181702-1, BV: Neubau Reihenhäuser, Sandolfstraße 25 (L.Nr. 6/3), Sandelznausen, Beurteilung der Wassersituation, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Dipl.-Ing. (FH) S. Müller, Bauingenieur Sachverständiger für Geotechnik BayIkaBau, 29.05.2024

7. Ver- und Entsorgung

■ Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau. Es sind bereits Leitungen zur Wasserversorgung vorhanden.

■ Elektroversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Bayernwerk AG. Es sind bereits Leitungen zur im Gebiet vorhanden.

■ Telekommunikations- und Fernmeldeanlagen

Bauliche Anlagen der Deutschen Telekom AG sind ebenfalls vorhanden.

■ Abwasserbeseitigung und Oberflächenwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt über das öffentliche Kanalsystem. Es sind bereits Leitungen zur Abwasserbeseitigung vorhanden.

Die Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt durch „Ableitung über das städtische Grundstück der Feuerwehr zum Sandelbach“, wie bereits im Deckblatt 1. Änderung beschrieben. „Eine Versickerung ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht oder nur bedingt möglich“, siehe vorliegende Baugrunderkundung/Baugrundgutachten vom 02. September 2021. Durch das vorliegende Deckblatt entsteht keine zusätzliche Flächenversiegelung. Somit wird auch nicht mehr Oberflächenwasser abgeleitet.

Zur **Oberflächenwasserbeseitigung** ist im Zuge der Baugenehmigung für den jeweiligen Bauantrag ein ordnungsgemäßer Nachweis entsprechend der Merkblätter 4.4/22 */* DWA-M 153 zu leisten. Es gilt zu prüfen, ob vor Einleitung in den Sandelbach eine Drosselung erforderlich ist. Die Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers über das städtische Grundstück der Feuerwehr zum Sandelbach bedarf nach erster Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 04.12.2023 einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

■ Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt. Die Müllgefäße sind an den Abholungsterminen an der Sandolfstraße bereitzustellen. Zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen ist zu prüfen, ob eine Sammelstelle zu errichten ist, die dann ggf. in ausreichender Größe vorzuhalten ist.

8. Immissionsschutz

Nach § 1 (5) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Auswirkungen auf nächstgelegene Siedlungsbereiche zu berücksichtigen. Da sich hier im Umfeld weitere Wohngebiete befinden, sind keine Konflikte zu erwarten.

■ angrenzender Standort der Feuerwehr

Im Osten an den Geltungsbereich angrenzend liegt der Standort der örtlichen **Feuerwehr** (Feuerwehrgerätehaus) von Sandelzhausen. Hier ist mit einer Lärmbelastung zu rechnen, auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen, insbesondere bei Einsätzen. Durch das vorliegende Deckblatt Nr. 2 ergibt sich keine Verschlechterung gegenüber dem Deckblatt Nr. 1. Die Thematik wird nachstehend, entsprechend der Vorgehensweise und Erläuterung im Deckblatt Nr. 1, nochmals erläutert.

An das Plangebiet grenzt im Osten das Flurstück, auf dem sich das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Sandelzhausen befindet, an. Ein Feuerwehrgerätehaus ist als Anlage für Verwaltungen i. S. d. §§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 5 Abs. 2 Nr. 7 bzw. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO einzustufen. Es handelt sich somit um eine Art der Nutzung, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist und bereits durch den ursprünglichen Bebauungsplan zugelassen wurde. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird anstelle der drei Einzelhäuser die Möglichkeit zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäuser ermöglicht. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes bleibt dabei unverändert.

Unzumutbare Lärmimmissionen auf das überplante Grundstück sind von dem Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr Sandelzhausen nach wie vor nicht zu erwarten. Es kann im Hinblick auf die geringe zeitliche Dauer und die Art der regelmäßigen Tätigkeiten auf dem Grundstück praktisch ausgeschlossen werden, dass es zu unzumutbarem Lärm beim vorliegenden Plangebiet kommen wird. Was die wenigen Einsatzfahrten unter Alarmbedingungen (siehe Tabelle unten) mit Tonsignal angeht, ist aufgrund der

besonderen Funktion der Freiwilligen Feuerwehr von einer gesteigerten sozialen Adäquanz der durch sie verursachten Betriebsgeräusche, gerade bei Alarmausfahrten, auszugehen. Ebenso wurden die sonstigen Veranstaltungen, die von der Freiwilligen Feuerwehr Sandelzhausen geplant und veranstaltet werden, in Erfahrung gebracht. Die Prüfung ergab, dass von 39 geplanten Veranstaltungen im Kalenderjahr 2022 lediglich 14 im oder am Gelände des Feuerwehrgerätehauses stattfinden. Von den 14 Veranstaltungen im oder auf dem Gelände des Feuerwehrgerätehauses handelt es sich bei 6 Veranstaltungen um Schulungen, die im Schulungsraum im Gebäude stattfinden. Lediglich bei 8 Veranstaltungen handelt es sich um Termine, die auf dem Gelände im Freien stattfinden. Somit kann auch hier für den konkreten Fall von keiner gebietsunverträglichen Nutzung ausgegangen werden, die sich schädlich auf die angrenzenden Wohnbebauungen auswirken könnte.

Tabelle: Einsätze FFW Sandelzhausen in einem Kalenderjahr:

Jahr	Einsätze
2015	18
2016	22
2017	30
2018	27
2019	25
2020	17
2021	22
2022	15

Gegen eine Beeinträchtigung durch die Nutzung auf dem Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr Sandelzhausen spricht auch die begrenzte Größe des Grundstücks, wodurch sich ggf. in Zukunft erforderliche Erweiterungen nur in maßvollen Umfang realisieren lassen. Von einer typischerweise gebietsunverträglichen Nutzungsart kann hier nicht ausgegangen werden. Das Nutzungsspektrum entspricht dem typischen Tätigkeitsspektrum einer gemeindlichen Freiwilligen Feuerwehr.
Diese ist im konkreten Fall auch weder personell noch ausrüstungsmäßig so ausgestattet, dass die mit der geplanten Nutzung für die Nachbarschaft typischerweise einhergehenden Belästigungen in einem allgemeinen Wohngebiet von vorneherein als nicht gebietsverträglich angesehen werden könnten.

Zudem war die Baugrenze im ursprünglichen Bebauungsplan vom 19.07.2003 nur etwa 2,5 m zur östlichen Grundstücksgrenze entfernt und somit auch der maßgebliche Immissionsort zum Feuerwehrgerätehaus. Durch die Änderungen im Deckblatt Nr. 1 und im Deckblatt Nr. 2 wird diese mit einem Abstand im Mittel von ca. 8,5 m zur östlichen Grundstücksgrenze angeordnet, wodurch die geplante Bebauung nochmals abrückt. Zudem soll entlang der östlichen Grundstücksgrenze die Tiefgaragenabfahrt mit Einhausung sowie eine Nebenanlage (Müllhäuschen, Fahrradabstellplatz, o. Ä.) errichtet werden, dass zusätzlich eine gewisse abschirmende Wirkung zum Geländer der freiwilligen Feuerwehr gegeben ist.

■ angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist), Staubimmissionen (Ernte, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Diese Immissionsbelastung kann auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden anfallen.

9. Nachrichtliche Übernahmen

■ Altlasten und Kampfmittel

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Das Altlastenkataster wurde nicht geprüft. Gemäß Baugrunderkundung / Baugrundgutachten vom 02. September 2021 kann die untersuchte Bodenmischprobe als **Z0-Material** eingestuft werden.

Im Geltungsbereich des vorgenannten Vorhabens, ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.
Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllung oder Ablagerung gekommen sein. Diesbezüglich sollte vor jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft werden, ob Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, um eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen. Bei Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und Verunreinigungen sind umgehend, d. h. ohne schuldhaftes verzögern, die zuständige fachkundliche Stelle

für Altlasten, Abt. 4 Bau- und Umweltangelegenheiten des Landratsamtes Kelheim zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.

Hinsichtlich Kampfmittel liegen beim Landratsamt Kelheim keine auswertbaren Unterlagen vor.

■ **Denkmalschutz**

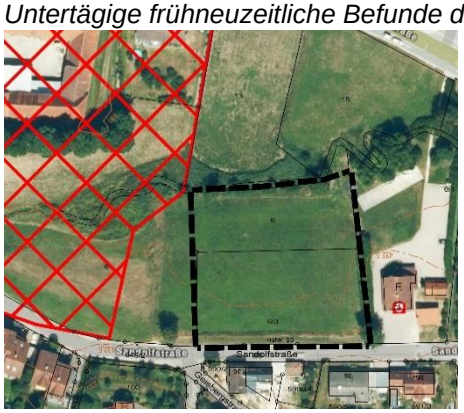
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem **eigenständigen Erlaubnisverfahren** bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Inzwischen liegt die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Kelheim Az.: 42-324-Nähe D-2-7336-0045 liegt mit Datum vom 23.08.2023 vor:

„1. Den Antragstellern wird die bodendenkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG zur Durchführung von Erdarbeiten im Zuge des Vorhabens: Wohnbebauung mit Tiefgarage und Erstellen der Abgrabung eines Retentionsausgleichs auf der Fl.-Nr.6/3 der Gemarkung, Sandelzhausen, Gemeinde Mainburg, Lkr. Kelheim erteilt.

2. Der Antragsteller erhält die Erlaubnis zur Durchführung von Erdarbeiten im Zuge des Vorhabens. Für die Durchführung der gesamten Maßnahme werden die nachstehenden Auflagen und Hinweise festgesetzt. Die Erlaubnis erstreckt sich auf nachstehende Fl.-Nr.6/3 der Gemarkung Sandelzhausen. Grundlage sind die vom Antragsteller vorgelegten Unterlagen.“

„In unmittelbarer Nähe zum genannten Baubereich befindet sich nachfolgendes Bodendenkmal:

***D-2-7336-0045 Burgstall des Mittelalters**.*
Untertägige frühneuzeitliche Befunde des abgegangenen "neuen" Schlosses in Sandelzhausen.



Bodendenkmal (rot) mit Geltungsbereich, o. M.

In unmittelbarere Nähe zu bekannten Ansitzen von Adelsfamilien ist in der Umgebung regelhaft mit zeitgleichen Aufsiedlungen zu rechnen, die vorrangig der Versorgung gedient haben. Die naturräumlich und topographisch sehr günstige Lage solcher Anlagen kann bereits in viel früherer Zeit zu einer Nutzung bzw. Aufsiedlung geführt haben. Wegen des bekannten Bodendenkmals in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Informationen zur Vermutung von Bodendenkmälern finden Sie unter:
http://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmal*pflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf “*

Daher ist es notwendig, die Maßnahme bodendenkmalfachlich vorzubereiten, zu begleiten und ggf. eine Ausgrabung, Bergung und Dokumentation durchzuführen.

Weiterhin gilt es die Auflagen 1.1 bis 1.6 zu beachten. Diese Nebenbestimmungen werden durch zehn weiterführende Hinweise ergänzt.

Auch die Abgrabungen zum Retentionsraumausgleich außerhalb im Nordwesten wurden seitens der Kreisarchäologie Kelheim in Form eines archäologisch begleiteten Oberbodenabtrags durchgeführt und am 25.09.2023 fertig gestellt.

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Kelheim.

10. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Insgesamt ändert sich die Flächenbilanz im Deckblatt 2 im Vergleich zum Deckblatt 1 nur geringfügig. Die neuen Flächenwerte weichen bis zu knapp 70 m² von den vorherigen ab. Hierbei handelt es sich um den Verbindungsbau „Aufzug bzw. Treppenhaus“. Zudem ist im Deckblatt Nr. 2 die Sandolfstraße auf einer Länge von ca. 70 m in den Geltungsbereich mit einbezogen worden.

Festsetzung	rechtskräftiger Bebauungs- und Grünordnungsplan 1. Änderung		Bebauungs- und Grünordnungsplan 2. Änderung	
	Fläche in m²	in %	Fläche in m²	in %
Flächen innerhalb der Baugrenzen (Planzeichen 3.2, im Westen 312 m², in der Mitte 311 m², der Zwischenbau/Treppenhaus 62 m² und im Osten 312 m²)	930	20,0	997	19,2
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Planzeichen 6.4)	615	13,2	735	14,2
nicht überbaubare Grundstücksfläche inklusive Ausgleichsfläche im Norden mit 1.842 m² (Planzeichen 5.2) und Böschungsbereich im Übergang zur Bebauung (Planzeichen 5.1)	3.106	66,8	2.919	56,3
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	-.-	-.-	535	10,3
Geltungsbereich gesamt	**4.651**	**100,0**	**5.186**	**100,0**
*Flächen **außerhalb** des Geltungsbereichs **535 m²** (hier Abschnitt der Sandolfstraße im Deckblatt Nr. 1)*	-.-	-.-	-.-	-.-

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (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) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 2007, S. 588 BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist.

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 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), das zuletzt durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist.

■ 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“	Feld-Ahorn
Prunus padus	Trauben-Kirsche

Kleinkronige Bäume	**Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16**
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium ´Plena´	Gefüllte Vogel-Kirsche

Obstbäume	Pflanzqualität: **Hochstamm**, ohne Ballen, mind. StU 8-10
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	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 -