Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hofberg“ Stadt Mainburg

Regierungsbezirk **Niederbayern**

Landkreis **Kelheim**

Stadt Mainburg
vertreten durch
Helmut Fichtner, Erster Bürgermeister

Marktplatz 1-4
84048 Mainburg

Telefon 08751 . 704-0
Telefax 08751 . 704-45
verwaltung@mainburg.de

Planung

Ingenieurbüro Karl Neumayr
Am Graben 8
84048 Mainburg
Tel.: 08751 / 5103
e-mail: karl.neumayr@t-online.de

MARION LINKE
KLAUS KERLING
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

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

LANDSCHAFT STÄDTEBAU FREIRAUM

Bearbeitung

Ing. Karl Neumayr
Marlene Dasch

Dipl. Ing. Marion Linke
B. eng. Christina Buhr
B. eng. David Vogg

Landshut, den 08. Dezember 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass ... 3

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes ... 3

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung ... 4

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung ... 5

4.1 Planungsauftrag ... 5

4.2 Aufgabenstellung – Grundzüge der Planung ... 5

4.3 Städtebauliche Gründe ... 5

5. Wesentliche Planungsinhalte ... 5

5.1 Reines Wohngebiet (WR) ... 5

5.2 Erschließung ... 7

5.3 Grünordnerische Aspekte ... 11

6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB ... 12

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft ... 14

8. Ver- und Entsorgung ... 16

9. Immissionsschutz ... 16

10. Nachrichtliche Übernahmen ... 17

11. Flächenbilanz ... 18

12 Voraussichtliche Kosten ... 19

12.1 Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung ... 19

12.2 Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung ... 19

12.3 Finanzierung der Erschließungskosten ... 19

■ **Rechtsgrundlagen ... 20**

ANLAGEN

- **Verkehrsuntersuchung Verkehrserschließung Hofberg in Mainburg – Schlussbericht** vom Oktober 2021, gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, München - Karlsruhe, Aschauer Straße 30, 81549 München.
- **Fortschreibung Untersuchung Verkehrserschließung Hofberg in Mainburg – Schlussbericht** vom Juni 2022, gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, München - Karlsruhe, Aschauer Straße 30, 81549 München.
- **Schalltechnischer Kurzbericht Bebauungsplan „Hofberg“ der Stadt Mainburg, Landkreis Kelheim,** vom August 2022 (aktualisiert im Dezember 2022), C. Henschel Consult Ing.-GmbH, Oberer Graben 3a, 85354 Freising
- **Umweltbericht nach § 2 a BauGB**
  zur Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans jeweils durch Deckblatt Nr. 127 und zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hofberg“ der Stadt Mainburg
  mit ... (36 Seiten)
  Skizze Bestandssituation ... M 1 : 1.000
  Ausgleichsflächenkonzept – Fl.Nrn. 331, 332 und 335 Tfl., Gemarkung Oberempfenbach . M 1 : 1.000

1. Anlass

Das geplante Baugebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Stadt Mainburg, Landkreis Kelheim. Ziel ist die Ausweisung des Reinen Wohngebietes „Hofberg“. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 16.06.2020. Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes umfasst auf Bebauungsplan-Ebene 17.626 m² auf den Fl.Nrn. 646/4, 646/5, 646/6, 646/13 (Fläche für Versorgungseinrichtung, ehemalige Wasserreserve), 646/16, 649/2, 649/6, 649/7 (Zufahrt), 651, 651/2 und 651/10 Gemarkung Mainburg. Der Geltungsbereich besteht im Norden größtenteils aus einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Ackerland, im Sommer 2020 eingesäte „Blühfläche“), zentral aus einem Intensiv-Grünland samt Strauchbestand, sowie im Süden bzw. Südosten aus Extensiv-Grünland, einer in Teilen verbuschten Grünlandbrache sowie eine umzäunte Fläche für Versorgungseinrichtungen, hier ein Löschwasserbehälter (sog. Wasserreserve, inzwischen stillgelegt). Im Norden und Osten setzen sich landwirtschaftliche Flächen fort, im Süden und Westen liegen direkt anschließend Siedlungsbereiche der Stadt Mainburg.

Der Bebauungsplans- und Grünordnungsplan lässt entsprechend dem § 3 BauNVO ausschließlich ein Reines Wohngebiet (WR) zu. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16. Juni 2020 gefasst. Die Anzahl der Stellplätze sind gemäß dem Stellplatzschlüssel nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit berücksichtigt. Es sind je nach Parzelle vorgegeben Garagen, Carports und offene Stellplätze zulässig. Entlang der Wohnerschließungsstraße sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung im Norden sind Gehölzbepflanzungen in Form von insgesamt 38 Großbäumen vorgesehen.
Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Südwesten über die Straße „Zur Wasserreserve“. Über die kreuzende Salvatorbergstraße kann dann über die Untere Lindenstraße und die Landshuter Straße die Innenstadt Mainburgs erreicht werden (Luftlinie rund 350 m).

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 8.532 m². Dieser wird extern durch die Zuordnung auf den stadteigenen Grundstücken auf der Fl.Nrn. 331, 332 und 335 Tfl. der Gemarkung Oberempfenbach in der Gemeinde Mainburg geleistet.

Zeitgleich wird im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplan und des Landschaftsplans jeweils durch das Deckblatt Nr. 127 durchgeführt. Der Geltungsbereich weicht geringfügig ab. Auf Bebauungsplan-Ebene ist der Funkmast bewusst außerhalb ausgegrenzt worden. Im Somit entwickelt sich der Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

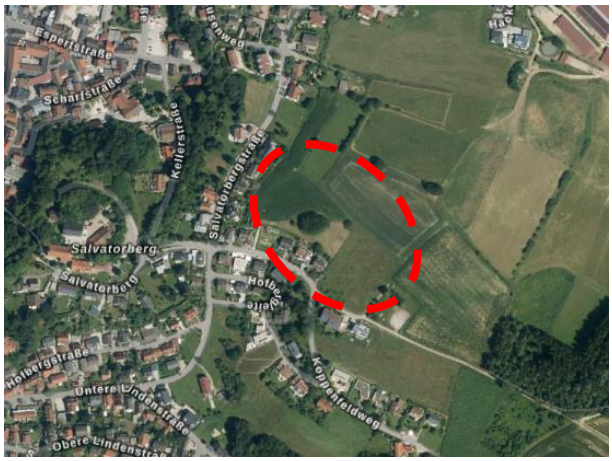


Abb. 1 Übersicht des Planungsgebietes (Luftbild Geoportal Bayern Zugriff Juni 2020 (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 646/4, 646/5, 646/6, 646/13, 646/16, 649/2, 649/6, 649/7, 651, 651/2 und 651/10, Gemarkung Mainburg. Das Planungsgebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Mainburg, Landkreis Kelheim. Der 17.626 m² große Geltungsbereich stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche (hier Ackerland) welche im Sommer 2020 temporär als „Blühfläche“ * angesät war, Intensiv-Grünland, Extensiv-Grünland und Grünlandbrache dar, in kleinen Bereichen sind Brennnesselfluren sowie ein rund 3 m hoher Strauchbestand vorhanden.
Südöstlich liegt die umzäunte Fläche der ehemaligen Wasserreserve. Diese umfasst einen ehemaligen Löschwasserhochbehälter, der aufgrund von Undichtigkeit nicht mehr genutzt wird bzw. befüllt ist. Am Süd- und Südostrand bestehen Schotterwege.

Im Norden und Osten setzt sich die landwirtschaftliche Nutzung fort. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich Wohngebäude mit den dazugehörigen Gärten, die durch die Straße „Zur Wasserreserve“ auf Fl.Nr. 651/2, Gemarkung Mainburg erschlossen werden. Im Westen grenzen ebenfalls Wohngebäude samt Hausgärten der Salvatorbergstraße an. Eine nennenswerte bzw. geschlossene Ortsrandbegrünung in den Randbereichen der Siedlungsgebiete hin zum Geltungsbereich bzw. nennenswerte Gehölzbestände ist nicht vorhanden.

* Ein Schutzstatus oder Biotoptyp auch ein Grünlandstatus ist nicht gegeben. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit Ackerstatus, auf der eine Einsaat mit einer sog. Blühmischung erfolgte. Ein Umbruch zu Acker ist jederzeit zulässig.

Es ergibt sich folgende Umgrenzung für den Geltungsbereich:

- im Norden und Osten befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen auf den Fl.Nrn. 646, 646/7, 646/8 und 646/11, Gemarkung Mainburg,
- im Süden liegt die Straße „Zur Wasserreserve“ auf der Fl.Nr. 651/2 sowie fünf Wohngebäude (Einfamilienhäuser) samt Hausgärten auf den Fl.Nrn. 649/4, 651/4, 651/5, 651/6, 651/7 und 651/8, Gemarkung Mainburg,
- im Westen befinden sich ebenso Wohngebäude (Einfamilienhäuser) samt Hausgärten auf den Fl.Nrn. 120/9, 120/8, 120/7 und 120/6, Gemarkung Mainburg.

Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit des Tertiärhügellandes, genauer dem „Donau-Isar-Hügelland“. Die potenzielle natürliche Vegetation ist hier der Waldmeister Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald (Fin-Web, FIS NATUR 2020).

Das Planungsgebiet befindet sich aufgrund der erhöhten Lage außerhalb von wassersensiblen Bereichen sowie von Überschwemmungsgebieten.

Das bestehende Gelände fällt mit einem durchschnittlichen Gefälle von rund 4 % von Nordosten von 467 müNN nach Westen auf 460 müNN hin um 7 m ab. Der gegenwärtige Bestand wird im Umweltbericht (Kap. 3) sowie in der Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 als Anlage zum Umweltbericht dargestellt.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

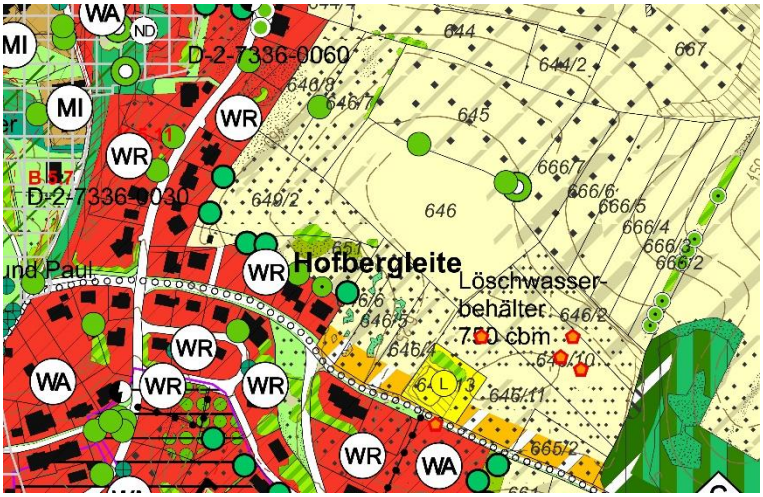


Abb. 2 Auszug aus dem Landschaftsplan Mainburg (ohne Maßstab)

Der gültige **Flächennutzungsplan** vom 10.05.2010 und der seit dem 07.03.2016 wirksame **Landschaftsplan** stellen den Hofberg als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Zudem sind eine Hecke / Feldgehölz sowie eine Gehölzsukzession außerhalb von Wald verzeichnet. Die an den Geltungsbereich anschließenden Nutzungen sind im Norden und Osten vorrangig landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Südosten Flächen, die als Verbundsystem zur Entwicklung und Sicherung von Trockenstandorten dienen. Im Süden bestehen Reine (WR) und Allgemeine Wohngebiete (WA), im Westen nur Reine Wohngebiete (WR).

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020)** stuft in Anhang 2 „Strukturkarte“ das Stadtgebiet Mainburg als **Mittelzentrum** im allgemeinen ländlichen Raum der Region 13 Landshut und zugleich in Anhang 1 „Zentrale Orte“ als **Zentralen Ort** ein. Zentrale Orte sollen gem. LEP 2020 2.1.1 überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen. Im zugehörigen Leitbild Visionen Bayern 2025 wird auf die nachstehenden auf den Geltungsbereich zu übertragenden Gesichtspunkte hingewiesen **- Klimaschutz und Anpassungsmaßnahmen:** „Wir wollen einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Wir wollen erneuerbare Energien verstärkt nutzen, verkehrsmindernde Siedlungs- und Erschließungsstrukturen realisieren und **Wälder** und Moore **als natürliche Kohlendioxidspeicher erhalten**. Wir wollen zur Anpassung an den Klimawandel von Naturgefahren besonders gefährdete **Bereiche von der Bebauung freihalten und klimarelevante Freiflächen wie etwa Frischluftschneisen in Verdichtungsräumen sichern.“**

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut (Stand 04.02.2017) sind für das Planungsgebiet und dessen Umfeld keine Darstellungen enthalten.

Die nächstgelegenen Planungsinhalte befinden sich ca. 1,2 km nördlich im Abenstal als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 11 und Regionaler Grünzug Nr. 15.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungsauftrag

Aufbauend auf dem wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wird kleinflächig ein neues Baugebiet, hier als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Hierfür wird das Deckblatt Nr. 127 zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan aufgestellt. Hiermit wird insbesondere dem Bevölkerungswachstum in der Stadt Mainburg und dem gegenwärtig dringenden Wohnraumbedarf Rechnung getragen. Das Reine Wohngebiet „Hofberg“ entwickelt sich aus dem Deckblatt Nr. 127 des Flächennutzungsplans und Landschaftsplan (Parallelverfahren). Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der umliegenden Bebauung als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

4.2 Aufgabenstellung – Grundzüge der Planung

Planungsziel der Stadt Mainburg ist es, dem erhöhten Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet Mainburg nachzukommen. Aufgrund der Hanglage und der Nähe zum Stadtkern handelt es hierbei um ein hochwertiges Wohnumfeld.
Bei der Planung handelt es sich um eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher Wohnformen. Die Mehrfamilienhäuser mit entsprechenden – auch kleineren Grundrisszuschnitten – schaffen mietbaren Wohnraum. Hier soll auch jungen Erwachsenen und jungen Familien oder Alleinstehenden ein Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld ermöglicht werden.
Im Zuge der Planung wurde eine detaillierte Überprüfung der Höhensituation und Einbindung in das Gelände sowie einer funktionsfähigen Erschließung durch das Ingenieurbüro Karl Neumayr, Mainburg, erstellt. Diese liegt der Bauleitplanung zugrunde und spiegelt sich in den Schnitten a-a bis l-l wieder.

4.3 Städtebauliche Gründe

Die maßgeblichen Gründe für die Standort-Entscheidung werden in der Begründung zum Flächennutzungsplan, Kapitel 4.2, dargelegt. Hier liegt auch die Wohnbedarfsanalyse 2015 der Stadt Mainburg sowie die sog. „Prioritätenliste“, siehe auch Auszüge im Kapitel 6.1 im Umweltbericht, zugrunde.

Ein dringender Wohnraumbedarf ist in der Stadt Mainburg gegeben. Ein Vergleich mit anderen Baugebieten im Stadtgebiet kann zwar herangezogen werden, ist aber nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Gerade die Themen Flächensparen und Energiebedarf von Gebäuden, hier die Hausgruppen mit Mietwohnungen in den Parzellen 1 bis 4, haben im vorliegenden Fall zu der vorliegenden städtebaulichen Konzeption geführt.

Die Konfliktfreiheit gegenüber anderen Nutzungen – insbesondere dem Wohnen – ist ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt. Hieraus begründet sich auch die Ausweisung als Reines Wohngebiet (WR).
Die Bebauung orientiert sich weitestgehend an der vorhandenen Bebauung, die in Teilen bereits große Gebäudekubaturen aufweist. Zu nennen ist hier das Hs.Nr. 2 An der Wasserreserve unmittelbar angrenzend, aber auch benachbarte Grundstücke (Hs.Nrn. 4 An der Wasserreserve).

5. Wesentliche Planungsinhalte

5.1 Reines Wohngebiet (WR)

■ Art und Maß der baulichen Nutzung
Die Baudichte, d. h. das Verhältnis der bebauten zur unbebauten Fläche eines Grundstücks wurde hier bewusst mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Dies entspricht dem oberen Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die Gebietskategorie WR Reines Wohngebiet. Die Höhenentwicklung wird mit zwei, maximal bis zu drei Geschossen gewählt, auch in Hinblick auf die umgebende Bebauung.
Die Baudichte mit einer GRZ von 0,4 versucht hier zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs vor allem zwei Gesichtspunkten gerecht zu werden: eine familienfreundliche Bebauung mit Einfamilien-, Doppelhaus und Reihenhausgrundstücken mit Gartenanteilen. Die geringen Grundstücksgrößen und somit die hohe Dichte sollen hierbei auch jungen Familien ein Wohnen im Eigentum ermöglichen. Dies ist auch im Bereich der vier Mehrfamilienhäuser in Form von Wohnungen vorgesehen.

Es wird ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO mit einer v. a. **zweigeschossigen** Bebauung (**II**) festgesetzt. Nur in den Parzellen 1 und 2 ist jeweils ein Penthouse im 2. Obergeschoss, d. h. hier bis zu drei Geschosse, zulässig. Aufgrund des stark geneigten Geländes wird zudem bei den Parzellen 9, 10,

13 und 14 die Zulässigkeit von sog. Hanghäusern (U + E + I) ermöglicht. Insgesamt werden bis zu 38 Wohneinheiten in 17 Parzellen geschaffen.

Um eine landschaftliche Einbindung der Wohngebäude auf dem exponierten Westhang sicherzustellen, werden die Wandhöhen bzw. die zulässigen Gebäudehöhen samt Ausrichtung der in Teilen zugelassenen Satteldächer auf das bestehende Gelände ausgerichtet. Das heißt, dass die Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser (Hausgruppen) in den Parzellen 1 bis 4 und 17 im Westen und somit in den niedrigeren Geländebereichen des Geltungsbereiches vorgesehen sind.
In den nördlichen Parzellen 1 bis 6, hin zum zukünftig entstehenden Ortsrand, sind ausschließlich Pultdächer zulässig, um hier eine Höhenreduzierung und Einbindung in die offene Landschaft zu erzielen.
In den vom Gelände her niedriger liegenden und somit weniger einsehbaren Parzellen 7 bis 16 sind wahlweise Flach-, Pult- oder Satteldächer zulässig.

Weiter ist die **Firstrichtung** der Satteldächer jeweils so festgesetzt, dass diese nicht gegen das natürliche Gelände läuft. Somit erfolgt eine **hangparallele Ausrichtung** entlang der Wohnerschließungsstraße. Die einzige Ausnahme stellt hier aufgrund des Zuschnittes die Parzelle 12 dar.
Die **Wandhöhen** der baulichen Anlagen liegen je nach Gelände bei 6,10 m bis 10,30 m und erhalten je Bauraum eine festgesetzte Höhenkote. Diese ist in rot in den Schnitten a-a bis l-l im M 1 : 500 und auch im Plan festgesetzt. Die Lage des Bezugspunktes für den jeweiligen Bauraum wird mit Höhenkote als Planzeichen 15.3 konkret im Plan festgesetzt. Darüber hinaus veranschaulichen die Schnitte die mögliche Bauweise als planlicher Hinweis. Nur in den Schnitten wird für die Pultdächer eine zweite firstseitige Wandhöhe definiert.

Die im Plan dargestellten Baugrenzen der Hauptbaukörper umfassen insgesamt 4.023 m². Die festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ)** liegt grundsätzlich bei **0,4** (vgl. Planzeichen 2.1). Allerdings ist in den Parzellen 1, 2, 3 und 4 eine Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sowie gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO durch Balkone, Außentreppen und Terrassen bis zu einem maximal zulässigen Höchstwert der Grundflächenzahl von 0,7 zulässig (vgl. textliche Festsetzung 0.1.1.2).

■ Dachformen und Dacheindeckung

In den Parzellen 1 bis 6 sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 8 - 10° zulässig (vgl. textliche Festsetzung 0.1.3.1). In den Parzellen 7 bis 16 hingegen sind wahlweise Flach-, Pult- oder Satteldächer mit 8 -10° Dachneigung oder Satteldach mit Dachneigung 16 - 22° zulässig. Die Firstrichtung der Satteldächer muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° mit dem Gebäude ist zulässig (vgl. textliche Festsetzungen 0.1.3.1 bis 0.1.3.5). Als Dacheindeckung für Satteldächer sind Dachziegel oder Betondachsteine zulässig. Es sind rote und dunkelgraue Dachfarben erlaubt. Als Dachdeckung bei Pultdächern sind Dachziegel oder Blechbedachung zulässig (vgl. textliche Festsetzung 0.1.3.4). Die Nutzung erneuerbarer Energien wird begrüßt (vgl. textliche Hinweise 0.6).

Bei den Hauptbaukörpern wird eine Dachbegrünung zwar zugelassen und im Hinblick auf Klimaanpassung und Biodiversität auch seitens der Stadt angestrebt, aber in diesem Baugebiet nicht zwingend vorgeschrieben. In die Bemessung der Niederschlagswasserbeseitigung sind sie nicht eingerechnet.

Auf sämtlichen Garagen, Carports und Nebenanlagen wird **verpflichtend eine Dachbegrünung** festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung 0.1.5.2), wodurch ein Regenwasserrückhalt bei Starkregen erfolgt.

■ Grenzbebauung der Garagen

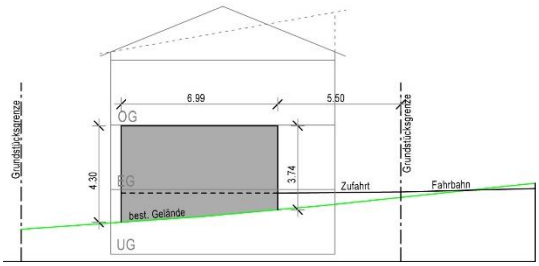


Abb. 3 grenzständige Garage Parzelle 13 (o. Maßstab)

Mit textlicher Festsetzung 0.1.5.1 wird für Garagen, Carports und Nebenanlagen eine Grenzbebauung und somit eine von der BayBO abweichende Abstandsregelung festgesetzt.

Dies ist insbesondere bei den Garagen in den Parzellen 9, 13 und 14 aus städtebaulichen Gründen in Verbindung mit der vorhandenen Topographie gewünscht. Die zulässigen Wandhöhen – hier auch über 3,50 m im Mittel – werden hier im Einzelfall aufgrund der Hangsituation erforderlich.

■ Dach- und Oberflächenwasser

Das Regenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu sammeln und zurückzuhalten. Je Bauparzelle ist eine Retentionszisterne mit min. 5 m³ Retentionsvolumen nachzuweisen (vgl. textliche Festsetzung 0.1.7.1). Ergänzend wird für den öffentlichen Straßenraum (Planzeichen 6.1) ein Stauraumkanal vorgesehen.

■ Aufschüttungen und Abgrabungen
Durch die Schnitte a-a bis l-l im M 1 : 500 als planlicher Hinweis wird der Umgang mit dem Gelände veranschaulicht. Die maximal zulässigen Aufschüttungen des Baugrundes werden auf 1,5 m ab natürlichem Gelände beschränkt. Abgrabungen sind entsprechend bis maximal 2,0 m unter natürlichem Gelände zulässig, allerdings nur im Bereich der Zufahrt, der Eingangssituation und der Terrasse. Die ausschließlich in den Parzellen 9, 10, 11 und 12 zulässigen Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m ab natürlichem Gelände nicht überschreiten (vgl. textliche Festsetzung 0.1.8.1). Ein Rücksporn in Nachbargrundstücke ist grundsätzlich nicht zulässig.

■ Einfriedungen
Zaunanlagen innerhalb des geplanten Wohngebietes sind auf eine Maximalhöhe von 1,2 m als Metall- und Holzzäune zu beschränken. Sockel sowie Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen und freistehende Gabionen sind hingegen ausnahmslos unzulässig. Zwischen den einzelnen Parzellen und an den Grundstücksgrenzen zum Ortsrand ist ebenfalls ein Maschendrahtzaun zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleinsäuger ist zu gewährleisten. Die Bezugshöhe für den Zaun stellt das geplante Gelände bzw. die geplante Straßenoberkante dar. Schnitthecken und freiwachsende Hecken sind zulässig (vgl. textliche Hinweise 0.2.4.1).
Der Zaun an der ehemaligen Wasserreserve ist abzubauen (vgl. siehe textlicher Hinweis 0.3.6.).

5.2 Erschließung

■ äußere Erschließung
Die Erschließung des Geltungsbereichs ist über die Straße „Zur Wasserreserve“ mit der Fl.Nr. 651/2 von Südosten her gesichert.

Die Verkehrssituation wurde geprüft. Hierzu liegt das Verkehrsgutachten vom Juni 2021 von Gevas Ingenieure, Humberg & Partner, München vor, das am 12.10.2021 in öffentlicher Sitzung vorgestellt wurde. Hierin wurde die Erschließungssituation einer Prüfung unterzogen. Die Analyse der Leistungsfähigkeit ergab auch für die sog. Engstellen unter Vorgabe von Vorschlägen und Lösungsansätzen eine Beurteilung als „leistungsfähig“. Das Verkehrsgutachten wurde mit Datum vom Juni 2022 nochmals überarbeitet.

Der Schlussbericht der Verkehrsuntersuchung Verkehrserschließung Hofberg in Mainburg vom Oktober 2021 sowie in dessen Fortschreibung vom Juni 2022, gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, München - Karlsruhe, Aschauer Straße 30, 81549 München, kommt zu dem Schluss, dass die Knotenpunkte Landshuter Straße / Hofbergstraße, Hofbergstraße / Elsenheimerweg und Sandelzhauser Gangsteig / Untere Lindenstraße, über welche das WR Hofberg erschlossen wird, leistungsfähig sind (siehe im Kapitel 7 des Verkehrsgutachtens vom Oktober 2021 und im Kapitel 8 der Fortschreibung des Gutachtens vom Juni 2022).
Auch „*die Engstellensituation in der Hofbergstraße*“ wurde nochmals untersucht. „*An der Engstelle ist im Prognose-Planfall 2035 mit ca. 190 Kfz-Fahrten/h in der morgendlichen und mit ca. 235 Kfz-Fahrten/h in der abendlichen Spitzenstunde zu rechnen. Da diese Verkehrsstärke unter 250 Kfz-Fahrten/h liegt, bleibt die Engstelle gemäß RASt06 [5] leistungsfähig*“ (siehe Kapitel 8 im Verkehrsgutachten vom Juni 2022).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von der C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 31.08.2022 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr.: 2477-2022 KB 01), um die Auswirkungen der Verkehrszunahme aus dem Gebiet an der bestehenden und künftig möglichen Wohnbebauung zu ermitteln und zu bewerten. Zu diesem Zweck wurden die Immissionsbelastungen für den Prognose-Nullfall 2035 (d.h. ohne den zusätzlichen Verkehr aus dem Gebiet) und für den Prognose-Planfall 2035 (d.h. mit dem zusätzlichen Verkehr aus dem Gebiet) auf Grundlage der in der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan genannten Eingangsdaten nach den Vorgaben der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19“ berechnet und miteinander verglichen.
Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel an den Immissionsorten IO 1 – IO 6 um mehr als 1 dB(A) während der Tag- oder Nachtzeit erhöht werden, während die Zunahmen an allen weiteren Immissionsorten bei ≤ 1 dB(A) und somit unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen. Die Zunahmen betragen an den ungünstigsten Immissionsorten IO 1 – IO 3 bis zu 5 dB(A) tags und bis zu 6 dB(A) nachts und werden wahrnehmbar sein. Gleichzeitig werden aber weder die in einem Mischgebiet noch in einem reinen/allgemeinen Wohngebiet geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Weiterhin liegt auch keine Erhöhung der Beurteilungspegel bis zur Schwelle der Gesundheitsgefährdung (tags 70 dB(A), nachts 60 dB(A)) oder eine weitergehende Erhöhung der Beurteilungspegel oberhalb dieser Schwelle vor.

Die Stadt Mainburg würdigt die Belange der Anwohner in der Nachbarschaft im Bereich des Hofberges. Hierfür wurde die C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH von der Stadt Mainburg beauftragt, im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Auswirkungen der Verkehrszunahme aus dem Gebiet an der bestehenden und künftig möglichen Wohnbebauung zu ermitteln und zu beurteilen (vgl. hierzu Kapitel 1). Dazu wurden die Immissionsbelastungen für den Prognose-Nullfall 2035 (ohne den zusätzlichen Verkehr aus dem Gebiet) und den Prognose-Planfall 2035 (mit dem zusätzlichen Verkehr aus dem Gebiet) auf Grundlage der in der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan genannten Eingangsdaten nach den Vorgaben der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19“ berechnet und miteinander verglichen. Die Ergebnisse sind im Kurzbericht vom August 2022 dargestellt, der im Dezember 2022 redaktionell überarbeitet bzw. ergänzt wurde, und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Pegelzunahmen betragen an den ungünstigsten Immissionsorten IO 1 – IO 3 bis zu 5 dB(A) tags und bis zu 6 dB(A) nachts, sie werden wahrnehmbar sein.
- Die entsprechend der Gebietseinstufung jeweils zulässigen Orientierungswerte werden am Immissionsort IO 1 eingehalten. An allen weiteren Immissionsorten ist tags und/oder nachts mit Überschreitungen um maximal 8 dB(A) zu rechnen.
- Die in einem Dorf-/Mischgebiet zulässigen Orientierungswerte (60/50 dB(A) tags/nachts) werden an nahezu allen Immissionsorten eingehalten. Einzig an den Immissionsorten IO 12 und IO 13 sind Überschreitungen zu erwarten.
- Die für ein Dorf-/Mischgebiet zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64/54 dB(A) tags/nachts werden durchgängig eingehalten.
- Die Beurteilungspegel werden durch die planungsbedingte Verkehrszunahme an keinem Immissionsort erstmals auf 70/60 dB(A) tags/nachts ansteigen.
- An keinem der 13 Immissionsorte werden die Immissionsbelastungen von 70/60 dB(A) tags/nachts weitergehend erhöht.
- Um die jeweils zulässigen Orientierungswerte einhalten zu können, wären aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz der Immissionsorte in den Obergeschossen müssten entsprechende Wände beträchtliche Höhen von bis zu 8 m aufweisen und zudem durchgehend entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen an beiden Straßenseiten errichtet werden.

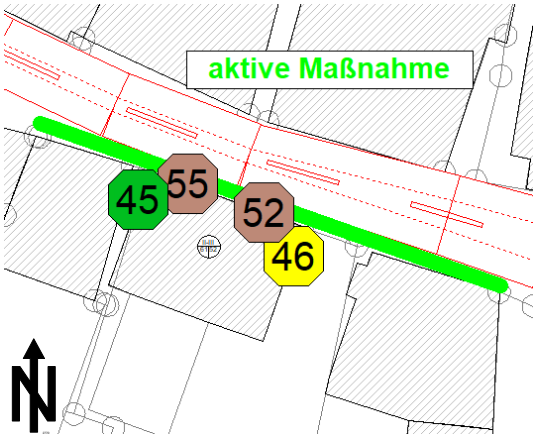
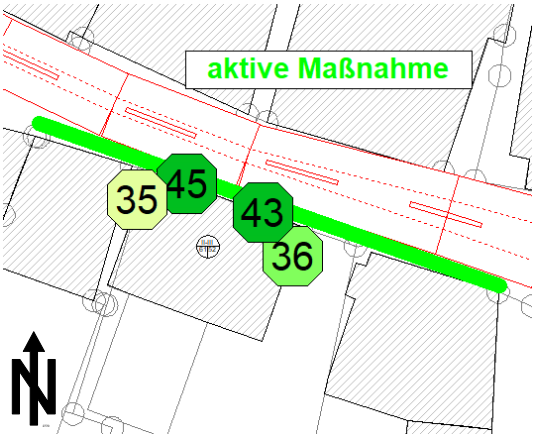
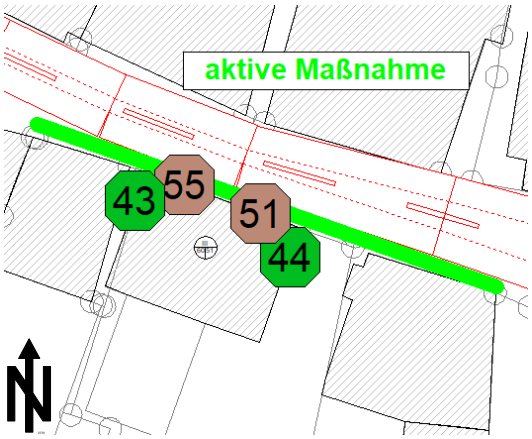
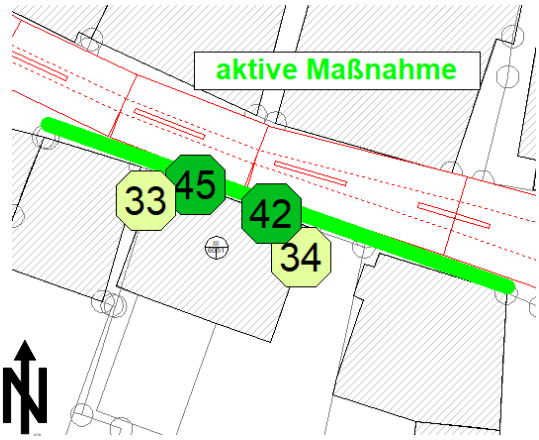
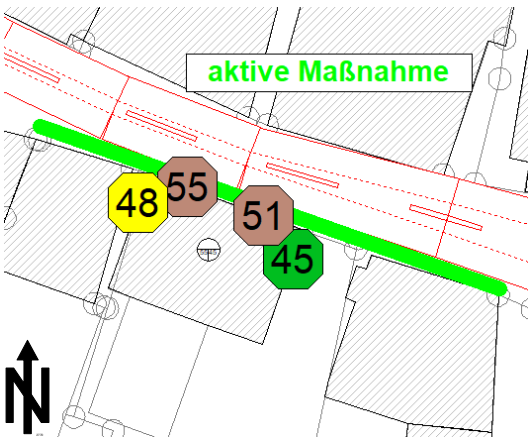
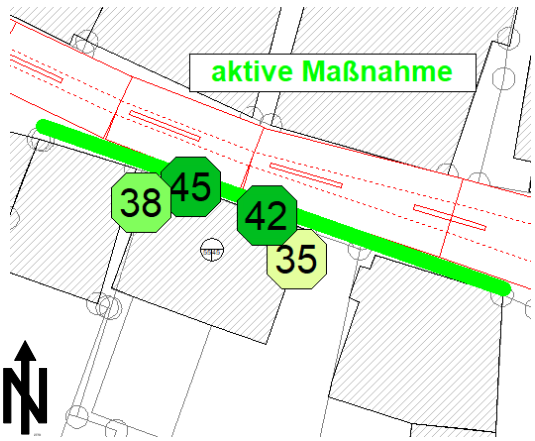
Auch wenn demnach eine Betroffenheit der Anwohner am Hofberg vorliegt, so hält die Stadt Mainburg dennoch unverändert an der Planung fest und stützt sich hierbei auf nachfolgende Gesichtspunkte:

- Die in einem Dorf-/Mischgebiet zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden durchgehend eingehalten, wonach gemäß der einschlägigen Rechtsprechung gesunde Wohnverhältnisse vorherrschen.
- Die Immissionsbelastungen werden nach Realisierung des Wohngebiets an keinem Immissionsort erstmals auf 70/60 dB(A) tags/nachts ansteigen oder von 70/60 dB(A) tags/nachts weitergehend erhöht. Die Schwelle zur Gesundheits- oder Eigentumsgefährdung wird nicht überschritten.
- Theoretisch ließe sich durch die Errichtung von Lärmschutzwänden zwar eine deutliche Pegelminderung herbeiführen. Hierzu sind im Schalltechnischen Kurzbericht, Seiten 11-13, mehrere aktive Schallschutzmaßnahmen berechnet und geprüft worden:

"Um eine Einhaltung der jeweils zulässigen Orientierungswerte gewährleisten zu können, wären umfangreiche aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Während zum Schutz der Erdgeschosse bereits Höhen von ca. 3,0 m ausreichend wären, müssten Lärmschutzwände zum Schutz der ersten Obergeschosse Höhen von mindestens ca. 5,5 m und zum Schutz der zweiten Obergeschosse Höhen von mindestens ca. 8,0 m aufweisen.

Abbildung 4 auf Seite 9 zeigt beispielhaft für den Immissionsort IO 12 mit den höchsten Orientierungswertüberschreitungen (Schutzanspruch WA), dass die entsprechend der Gebietseinstufung zulässigen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts mit derartigen aktiven Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Abbildung 4 Gebäudelärmkarte für den IO 12 mit aktiver Maßnahme

	TAG (6:00 bis 22:00 Uhr) ORW_{WA} = 55 dB(A)	**NACHT (22:00 bis 6:00 Uhr)** ORW_{WA} = 45 dB(A)
EG – aktive Maßnahme 3,0 m		
OG1 – aktive Maßnahme 5,5 m		
OG2 – aktive Maßnahme 8,0 m		

Es sei darauf hingewiesen, dass die Orientierungswerte vor allen betroffenen Fassaden nur dann eingehalten wären, wenn solche Lärmschutzwände durchgehend errichtet werden. Umgekehrt würde dies dazu führen, dass die Ein-/Ausfahrt in die/aus den jeweiligen Grundstü¬cken nicht mehr möglich wäre."

In der Praxis scheiden derartige aktive Schallschutzmaßnahmen jedoch aus, weil sie zum Schutz der Immissionsorte in den Ober- und Dachgeschossen nach den Ergebnissen der diesbezüglich durchgeführten Prognoseberechnungen beträchtliche Höhen von bis zu 8 m aufweisen und durchgehend entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen an beiden Straßenseiten errichtet werden müssten. Die meisten Wohngebäude in der Unteren Lindenstraße und in der Hofbergstraße stehen nur wenige Meter vom Straßenrand entfernt, zudem gibt es in diesen Straßenzügen verschiedene Engstellen. Die Errichtung von bis zu 8 m hohen Lärmschutzwänden an beiden Straßenseiten wäre im innerstädtischen Bereich

ortsgestalterisch nicht vertretbar. Zudem wäre die Ein-/Ausfahrt in die/aus den jeweiligen Grundstücken nicht mehr möglich.

Ergänzend und z.T. modifizierend berücksichtigt die Stadt in ihrer Abwägung folgendes:

Durch das festgesetzte Baugebiet entsteht eine Verkehrsmehrung an den außerhalb des Plangebiets liegenden Zufahrtsstraßen. Diese wurde ermittelt durch das Verkehrsgutachten der Gevas Ingenieure, Humberg & Partner, München vom Juni 2021. Auf Basis dieser ermittelten Verkehrszunahme wurde, wie oben ausgeführt, durch die Firma C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH mit schalltechnischem Kurzbericht vom August 2022 (aktualisiert im Dezember 2022) die Auswirkungen der Verkehrszunahme aus dem Baugebiet auf die an den Zufahrtsstraßen umliegende Wohnbebauung ermittelt und beurteilt. Hierbei wurden die Pegelerhöhungen an den maßgeblichen Immissionsorten berechnet und diese anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 entsprechend der jeweiligen Gebietskategorie beurteilt. In einem zweiten Schritt wurden diese Werte an den Orientierungswerten der 16. BImSchV gemessen. .
Der Stadt ist bewusst dass die 16. BImSchV in der Bauleitplanung keine unmittelbare Anwendung findet, weil sie ausdrücklich nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von Straßen und Schienenwegen gilt (§ 1 Abs. 1 16. BImSchV). Gleichwohl berücksichtigt die Stadt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV nach der Rechtsprechung im Rahmen der Bauleitplanung als Orientierungshilfe herangezogen werden können, wenn es um die Beurteilung der Zumutbarkeit von Auswirkungen von planbedingten zusätzlichen Verkehrsbewegungen auf einer bereits vorhandenen öffentlichen Straße geht.
Die Stadt legt ihrer Abwägung zugrunde, dass sowohl die Werte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV Orientierungswerte für die Bewertung der Zumutbarkeit von Verkehrsgeräuschen sind. Welcher Lärm noch zumutbar ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, so dass ein Abweichen von den Orientierungswerten im konkreten Fall möglich ist. Nicht mehr hinzunehmen sind Immissionen dann, wenn sie mit gesunden Wohnverhältnissen i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB nicht in Einklang zu bringen sind. Dies kommt bei Lärmwerten von mehr als 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht in Betracht.
Wie bereits oben ausgeführt wird an keinem Immissionsort die Schwelle der Gesundheits-/Eigentumsgefährdung (70/60 dB(A) tags/nachts) erreicht.
Weiter berücksichtigt die Stadt in ihrer Abwägung, dass mit Ausnahme des IO 1 an sämtlichen Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine bzw. reine Wohngebiete überschritten werden. Allerdings liegen die Pegelerhöhungen an den Immissionsorten IO 7 bis IO 13 unter 1 dB (A) und damit unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Dies bedeutet, dass an den Immissionsorten IO 7, IO 8 und IO 12, an denen u.a. die höchsten Überschreitungen auftreten, auch ohne das Wohngebiet bereits erhöhte Belastungen vorliegen und die Orientierungswerte der DIN 18005 teils überschritten werden. Aus diesem Grund sieht die Stadt eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in diesen Bereichen als zumutbar und letztlich auch nicht abwägungsrelevant an. Nichts desto trotz hat sie auch hier die Möglichkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen geprüft, diese aber aus den oben genannten und ergänzend hierzu folgenden Gründen verworfen:

Der überwiegende Teil der Immissionsorte liegt im dicht bebauten Innenstadtbereich. Die Straßen sind nicht so breit, als das man hier in ausreichendem Abstand zu den Wohngebäuden Lärmschutzwände errichten könnte. Insofern würde sich eine Lärmschutzwand erheblich auf die Wohn- und Belichtungsqualität der Wohngebäude auswirken. Hinzu kommt, dass eine Lärmschutzwand durch vorhandene Zufahrten unterbrochen werden müsste und somit ihre Schutzwirkung in diesen Abschnitten gar nicht leisten könnte. Auch städtebaulich sieht die Stadt eine Lärmschutzwand entlang des Straßenraumes nicht als vertretbar an.

Am Immissionsort IO 1 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten, an den Immissionsorten IO 2 bis IO 6 zwar in Bezug auf die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet überschritten, die Werte für ein Dorf-/Mischgebiet aber eingehalten. Lediglich am Immissionsort 12 sind die Werte überschritten, hier liegt die Pegelerhöhung aber, wie oben ausgeführt unter 1 dB (A) und damit unter der Zumutbarkeitsschwelle. Zudem werden die Immissionsgrenzwerte für ein Dorf-/Mischgebiet der 16. BImSchV eingehalten.
Aus Sicht der Stadt sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Einhaltung der Dorf-/Mischgebietswerte grundsätzlich gewahrt,
Berücksichtigt man den dringenden Wohnraumbedarf in der Stadt Mainburg und die begrenzten zur Verfügung stehenden geeigneten Flächen zur Baulandentwicklung sowie die hier vorgesehene Schaffung von 38 Wohneinheiten, so sieht die Stadt die Lärmzunahme durch den Verkehr an den umliegenden Wohngebäuden als zumutbar und verhältnismäßig an. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass der überwiegende Teil der betroffenen Grundstücke bereits heute zum „belebten“ Innenstadtbereich zählt.

■ innere Erschließung

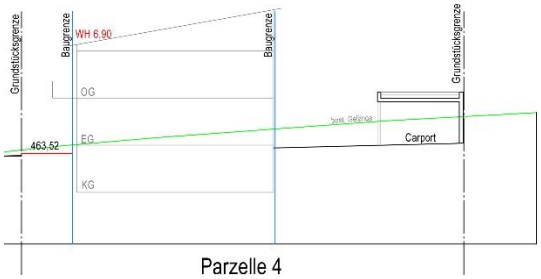
Die innere Erschließung erfolgt über eine neu herzustellende innerörtliche Straße, die als Sackgasse mit einem Wendehammer ausgebildet wird und in die Straße „Zur Wasserreserve“ mündet. Die neu geplante Erschließungsstraße führt nicht direkt an bestehender Wohnbebauung vorbei bzw. tangiert diese nicht.

Die Zufahrt auf die geplante öffentliche Wohnerschließungsstraße verläuft zuerst Richtung Nordosten, bevor sie dann in einer Linkskurve Richtung Nordwesten führt und an einer Wendeplatte endet. Die Wohnerschließungsstraße erschließt alle geplanten 17 Parzellen. Die **Fahrgasse** beläuft sich auf eine **Breite von 6 m**. Zur Verkehrsberuhigung sind als punktuelle Verengungen sechs Längs-Stellplätze im Bereich der Wohnerschließungsstraße vorgesehen. Hier weist die Fahrbahnbreite in den verengten Bereichen eine reduzierte Breite von 4 m auf. Der Gegenverkehr v. a. bei einer Begegnung mit einem LKW muss bei Bedarf anhalten.

■ Stellplätze

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Diese sind bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge herzustellen. Fuß- und Privatwege sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Darüber hinaus wird die Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg in der gültigen Fassung angewandt (vgl. textliche Festsetzung 0.1.6.1 bis 0.1.6.3).

■ Carports am nördlichen Ortsrand – Abfangen der Höhensituation



Die Lage der Carports am nördlichen Ortsrand ermöglicht zum einen ein Abfangen der Höhensituation und zum anderen entsteht durch eine durchgehend festgesetzte Dachbegrünung (siehe textliche Festsetzung 0.1.5.2) ein Grünband, das die öffentliche Grünfläche am Nordrand ergänzt.
Bei einer Anordnung der Garagen und Carports in Straßennähe könnte dieser Synergieeffekt nicht erzielt werden. Auch würde der öffentliche Straßenraum verstellt.

Abb. 5 Carports im Gelände, siehe Schnitt f-f o. Maßstab

■ Grünfahrt am Nordrand – Sicherstellen der Feldzufahrt für Fl.Nr. 646/8

Am Nordrand des Geltungsbereiches wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine 3 m breite Grünfahrt als Zufahrt zur landwirtschaftlichen Nutzfläche auf Fl.-Nr. 646/8 im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgesehen. Diese öffentliche Grünfläche am nördlichen Ortsrand mit einer vorgegebenen Nutzbarkeit als Zufahrt zur Fl.Nr. 646/8 wird mittels Planzeichen 9.1 und der textlichen Festsetzung 0.2.1.2 festgesetzt. Nachdem es sich um eine öffentliche Grünfläche, somit eine langfristig im Besitz der Stadt Mainburg verbleibende Fläche handelt, ist deren Herstellung ausreichend gesichert.

Obwohl derzeit keine gesicherte Zufahrt vorhanden ist, werden die Belange der Erschließung der Fl.-Nr. 646/8 im Bebauungs- und Grünordnungsplan beachtet, der nun eine Zufahrtsmöglichkeit vorsieht. Letztlich ist damit eine Klärung und Verbesserung der Erschließungssituation gegeben.

5.3 Grünordnerische Aspekte

■ Raumkonzept – Gehölzpflanzungen und private Grünflächen –

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist eine möglichst schonende Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft und eine Berücksichtigung der exponierten Höhenlage, um langfristig eine wirksame Eingrünung des Siedlungsrandes zu erzielen. Hierbei werden charakteristische Elemente des Naturraumes aufgegriffen. Der gewissen Flexibilität innerhalb der Bauparzellen stehen einige wesentliche Festsetzungen zur Grünordnung, z. B. ein Hausbaum je Parzelle, bzw. die Definition des Ortsrandes im Norden gegenüber. Hierbei sind nachstehende **Planungsgrundsätze** verfolgt worden.

Im Zuge der Bauleitplanung wird ein hochwertiges Grünkonzept erstellt. Es sind als **Ortsrandeingrünung und bei sämtlichen Planzungen** ausschließlich standortgerechte **heimische Laubgehölze** entsprechend der angegebenen Artenliste zu verwenden (vgl. textliche Festsetzung 0.2.3.5).

Das **extensive Grünland am Ortsrand** im Norden bietet einen wesentlichen Beitrag zu Artenschutz und Biodiversität (siehe Festsetzungen 9.1 und 0.2.1.2). Auch die Verpflichtung **geschlossener Vegetationsdecken in den Vorgärten**, siehe textliche Festsetzung 0.2.2.2, leistet einen Beitrag hierzu. Hier sind in den privaten Vorgärten zum Straßenraum hin ausschließlich Grünflächen mit geschlossener Vegetation, beispielsweise Rasen, Wiesen, Stauden, Bodendecker und/oder Gehölze herzustellen.

Die **zu pflanzenden 38 Großbäume** sind entsprechend der Qualität in der planlichen Festsetzung 13.1 und 13.2 (H, 4xv, STU 20-25) zu erbringen. Es sind 22 Großbäume auf privaten, sowie 16 Großbäume im öffentlichen Raum zu pflanzen. Das hierdurch neu geschaffene **Kronenvolumen** bewirkt einen leistungsfähigen Beitrag zum Klimaschutz, ebenso wie die **verpflichtende Dachbegrünung sämtlicher Nebenanalgen, Carports und Garagen** (vgl. textliche Festsetzung 0.1.5.2).

Die **Grenzabstände** zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld sind ausreichend gewürdigt, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Verschattung durch die zu pflanzenden Großbäume (mindestens 4 m Abstand) und die Auswirkungen des Laubfalls.

■ Grünkonzept – Ortsrandeingrünung, Spielplatz und Straßenbegleitgrün als öffentliches Grün –

Für das geplante Wohngebiet ist im Norden durch einen **5 m breiten extensiven Grünlandstreifen** mit der **Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung** samt zu pflanzender Großbäume sowie einem Spielplatz im Osteck (vgl. planliche Festsetzungen 9.1, 9.2, 13.1 und 13.2) vorgesehen, um einen verträglichen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten.
Die Ansaat erfolgt hier mit regionalem Saatgut (siehe textliche Festsetzung 0.2.1.2). Das Extensiv-Grünland ist ein- bis zweimal pro Jahr ab dem 01. Juli zu mähen. Das Mähgut ist umgehend, jedoch frühestens einen Tag nach der Mahd, abzutransportieren. Das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
Am Nordrand ist innerhalb des Grünlandstreifes ein 3 m breiter Wiesenweg (Grünfahrt) sicherzustellen.

Das **Straßenbegleitgrün** ist als Schotterrasen, magere Grasflur bzw. extensiver Wiesenstreifen herzustellen (vgl. textliche Festsetzung 0.2.1.1).

6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit Standortalternativen im Stadtgebiet. Für den Bebauungsplan maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 3, 4, 5.2, 5.4 bis 5.7, 6.2 und 9.
Für die Grünlandflächen sowie -brachen im Geltungsbereich ergibt sich zum Planstand Entwurf nach nochmaliger Prüfung anhand der Pflanzenarten kein gesetzlicher Schutz nach Art. 23 BayNatSchG, da insbesondere der Anteil der Störungszeiger über 25 % liegt. Dies gilt auch für die mit 11 Kennarten relativ artenreiche Fläche. Der hohe Anteil an Störungszeigern wird in den Texten nochmals eindeutig herausgearbeitet. Somit ist kein gesetzlich geschützter Biotop (hier: arten- und strukturreiches Dauergrünland, Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG) betroffen
Weiterhin erfolgt zum Planstand Entwurf eine Aktualisierung gemäß der LfU-online-Arbeitshilfe für die Arteninformationen zu saP-relevanten Arten der online Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/, Stand: September 2022) für das TK-Blatt 7336 (Mainburg). In den Vorgaben in der Arbeitshilfe ist die Wiesenschaftstelze für das TK-Blatt 7336 nicht mehr enthalten und wird daher auch nicht behandelt.

■ Ausgangssituation – Bestandskategorien

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich.

Aufgrund der Einzeleinstufungen für die fünf Schutzgüter ergibt sich folgendes Bild: Für den nordwestlichen Teil, sowie dem Südrand des Geltungsbereiches ergibt sich eine Einstufung in **Bestandskategorie I**.
Eine Einstufung in **Bestandskategorie II** ergibt sich am Westrand sowie dem südöstlichen Teil sowie im Südeck des Geltungsbereiches sowie gehölzfreien Flächen im Bereich der ehemaligen Wasserreserve.

Die Einstufung in die **Bestandskategorie III** erfolgt kleinflächig im Nordeck sowie mittig im Geltungsbereich und für die Gehölze im Bereich der ehemaligen Wasserreserve.

- Ausgleichsbedarf – Eingrigffsschwere und -fläche sowie Kompensationsfaktor

Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein **Reines Wohngebiet** (WR) geplant. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 zulässig. In den Parzellen 1, 2 ,3 und ist eine Überschreitung der GRZ bis zu einem maximal zulässigen Höchstwert von 0,7 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sowie § 16 Abs. 5 BauNVO zulässig. Es ist somit trotz Wohnbebauung ein sehr hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gegeben, der bei der **Eingriffsschwere** gemäß Matrix auf Seite 13 des Leitfadens die gesamte **Eingriffsfläche Typ A** zuordnet.

Der Geltungsbereich umfasst 17.626 m², hiervon 11.475 m² Wohnbauflächen. Die Baugrenzen der Hauptbaukörper umfassen 4.023 m² zuzüglich 1.226 m² für Nebenanlagen, wie Stellplätze, Garagen und Carports und 1.275 m² private Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie 4.951 m² nicht überbaubare Grundstücksflächen. Auf 61 m² besteht ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Mainburg.
Die öffentlichen Flächen mit gesamt 6.151 m² setzten sich wie folgt zusammen: Wohnerschließungsstraße mit 1.870 m², Fußweg bzw. Wirtschaftsweg mit 420 m², Straßenbegleitgrün mit 264 m², extensives Grünland mit 965 m², ehemalige Wasserreserve mit 1.947 m² und Spielplatz mit 685 m². Die Grünfahrt in dem nur 5 m breiten öffentlichen Streifen wird als Eingriffsfläche angesetzt, im Bereich des Spielplatzes jedoch nicht.

Kein Eingriff findet im Nordosten auf 917 m² statt. Hier öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung **Spielplatz** (685 m²) bzw. extensives Grünland vorgesehen.

Ebenso erfolgt im Osten des Geltungsbereiches auf 2.070 m² kein Eingriff. Im **Bereich der ehemaligen Wasserreserve** (1.947 m²) wird der Bestand erhalten. Westlich der ehemaligen Wasserreserve besteht bereits ein Schotterweg. Dieser wird aufgegriffen und auf 123 m² als Fußweg / Wirtschaftsweg in wasserdurchlässiger Bauweise ausgewiesen bzw. der Bestand wird auch hier erhalten.

Insgesamt ergibt sich eine **Eingriffsfläche von 14.639 m²**.

Durch die Überlagerung von ´Bestandskategorien´ und ´Eingriffsschwere´ ergeben sich entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ die Kombinationen A I und A II mit folgenden Faktor-Spannen: A I 0,3 - 0,6 – A II 0,8 – 1,0 – A III 1,0 - 3,0

Bei der Zuordnung der jeweiligen Kompensationsfaktoren wird die Qualität der Planung berücksichtigt. Das Gesamtkonzept (Ortsrandeingrünung und Spielplatz) weist in der Zusammenschau mit den Auswirkungen (Dichte, versiegelte Flächen, Wandhöhen) insgesamt eine hohe Planungsqualität auf. Dies wird auch aufgrund der zahlreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, welche im Umweltbericht in Kapitel 5.5 aufgeführt werden, erreicht.
Somit sind im vorliegenden Fall die Kompensationsfaktoren der Kategorien I und II hier jeweils mittig **zwischen Mindest- und Mittelwert** gelegen zu wählen. Hieraus ergeben sich **Kompensationsfaktoren** von **0,375** für die **Kombination A I** und **0,85** für die **Kombination A II**.
Der Kompensationsfaktor der Kategorie III wird hingegen der Mindestwert von **1,0** für die **Kombination A III** verwendet, da es sich hierbei um nach Art. 16 BayNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Gehölze) handelt. Hierfür ist ein flächengleicher Ausgleich 1 : 1 der Regelfall. Die Festlegung der Kompensationsfaktoren erfolgt hierbei unter Berücksichtigung der gegebenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, hier insbesondere durch die Einbeziehung und den Erhalt der Flächen der ehemaligen Wasserreserve im Osten des Geltungsbereiches.

Typ A Kategorie I	8.441 m²	x	Faktor 0,375	=	3.165 m²
Typ A Kategorie II	5.541 m²	x	Faktor 0,85	=	4.710 m²
Typ A Kategorie III	657 m²	x	Faktor 1,0	=	657 m²
Eingriffsfläche gesamt	**14.639 m²**		**Ausgleichsbedarf gesamt**		**8.532 m²**

- externe Ausgleichsfläche

Die externen Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB werden außerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Hierfür werden Teilflächen der Fl.Nrn. 331, 332 und 335, Gemarkung Oberempfenbach, im Stadtgebiet Mainburg, rund 5,5 km vom Planungsgebiet entfernt, herangezogen (vgl. Ausgleichsflächenkonzept M 1 : 1.000 im Anhang zum Umweltbericht). Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Mainburg.

Auf den Flurnummern werden 8.532 m² zugeordnet. Entwicklungsziel ist ein Mosaik aus Hecken und Magerwiesen. Im Westen erfolgt eine Anpflanzung einer Schlehenhecke. Dadurch wird der mit 1 : 1 flächengleiche Ausgleich für die nach Art. 16 BayNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile geleistet. Das Grünland wird durch mäßige Nutzung und eine zweischürige Mahd artenreicher. Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre.

Die Fl.Nr. 646/13, Gemarkung Mainburg, welche im Osten des Geltungsbereichs liegt und die **ehemaligen Wasserreserve** darstellt, wurde auch auf ihre Eignung als mögliche Ausgleichsfläche untersucht. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kam man zu dem Schluss, dass hier nur unter erhöhtem Aufwand und Kosten eine Aufwertung der Fläche und eine Eignung als Ausgleichsfläche zu erzielen wäre.
Somit wird die Fl.Nr. 646/13 nicht als interne Ausgleichsfläche angesetzt, aber **als Minimierungsmaßnahme** und zur Bewältigung des Artenschutzes (boden- und heckenbrütende Vogelarten sowie Zauneidechse) in den Geltungsbereich aufgenommen. Das vorhandene strukturreiche Mosaik aus verschiedensten Vegetationsbeständen wird durch einsprechende begleitende Maßnahmen, z. B. das Entfernen des Zauns, gestärkt.

■ Umweltauswirkungen – Gesamtwirkungsbeurteilung

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen der Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hofberg“ **insgesamt als mäßig** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hofberg“ wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. 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 sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben.**

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hofberg“ der Stadt Mainburg sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben.**

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Laut **Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG)** beginnt das amtliche Überschwemmungsgebiet der Abens in ca. 330 m Luftlinie westlich des Geltungsbereichs. Der wassersensible Bereich im Umfeld der Abens erstreckt sich südlich bis zur Hofbergstraße und nördlich des Geltungsbereiches bis zur Scharfstraße. Im Westen reicht der wassersensible Bereich bis auf Höhe des Parkplatzes am Elsenheimerweg und teilweise kleinflächig in den Geltungsbereich. Der Geltungsbereich befindet sich darüber hinaus auch außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Für den Geltungsbereich können im Geoportal folgende Höhen angegeben werden: im Nordosten 467 müNN, im Süden 460 müNN und im Westen 467 müNN. Laut der Hydrogeologischen Karte, M 1 : 100.000, befindet sich das Planungsgebiet zwischen den Grundwassergleichen von 415 müNN und 420 müNN. Es ergibt sich somit rechnerisch ein minimaler Abstand zum Grundwasserspiegel ca. 40 müNN.

Bei der Planung sind folgende wasserwirtschaftliche Aspekte zu beachten:

- Der Versiegelungsgrad ist auf das zwingend notwendige Maß zu beschränken. Von einer Verdichtung der Bebauung und zunehmende Versiegelung für Pkw- Stellplätze etc. wird daher abgesehen.

- Untergeordnete Verkehrsflächen, Gehwege, Stellplätze und Parkplätze sind versickerungsfähig zu gestalten.

- Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst dezentral zurückzuhalten und im Idealfall über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei unzureichender Sickerfähigkeit ist dieses zu sammeln, zurückzuhalten (z.B. private Retentionszisternen bzw. Stauraumkanal im öffentlichen Straßenraum) und gedrosselt abzuleiten.
- Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.
- Aufgrund der Topographie kann es bei Starkregen oder Schneeschmelze zu oberflächlich abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Wild abfließendes Wasser
Bauliche Anlagen sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser ausgesetzt: Sturzfluten, Starkregen und hohe Grundwasserstände. Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes bzw. des Außeneinzugsgebietes ist hier mit wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze zu rechnen. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).
Geeignete **Vorsorgemaßnahmen zur Schadensvermeidung** sollten vorgesehen oder festgesetzt werden (z. B. Objektschutzmaßnahmen wie die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau).
Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

Aufgrund der Kuppenlage ist die Gefahr durch wild abfließendes Wasser von Norden her in den Geltungsbereich untergeordnet. Der 5 m breite öffentliche Grünstreifen stellt hier als Pufferstreifen eine geeignete Struktur zum Bewältigen der Situation dar.
Eine Aufnahme weiterer Festsetzungen wird seitens der Stadt Mainburg nicht vorgesehen, da dies durch die anerkannten Regeln der Bautechnik, z.B. der DIN 1986, abgegolten ist.

Allerdings wird den Anregungen insofern nachgekommen, als unter Punkt 3.7 der Hinweise nachstehende Formulierungen zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen aufgenommen werden:
„Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).
Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss von 30 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 30 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Darüber hinaus strebt die Stadt Mainburg einen sog. **Risiko-Managementplan für Starkregenereignisse** an. Dessen Erstellung und Beauftragung an ein Fachbüro wird voraussichtlich im Januar 2023 vom Stadtrat Mainburg beschlossen werden.

Bodenschutz
Hier erfolgen im textlichen Hinweis 0.3.5 Ausführungen zum Schutz des Mutterbodens. Darüber hinaus sind nachstehende weiterführende Hinweise zum Flächensparen und zur Minimierung der Versiegelung im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung zu beachten:

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB **auf das notwendige Maß zu begrenzen**, damit die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt möglichst gering bleiben. Auf eine **möglichst geringe Befestigung** ist zu achten.
Eine Bodenversiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Befestigungen der Vorrang einzuräumen ist.

Altlasten
Im Geltungsbereich ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt (vgl. Schreiben vom 26.10.2022). Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Fläche frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf der Fläche zu einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

8. Ver- und Entsorgung

Trink- und Brauchwasser
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau sichergestellt. Das überplante Gebiet kann mit Trink- und Brauchwasser durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau versorgt werden. Etwaig anfallende Änderungen an Leitungen im Straßengrund sind nach dem Verursacherprinzip durch die Stadt zu tragen. Die Erschließungsplanung, Ausführungstermine und der Bauablauf sind frühzeitig mit dem WZV Hallertau abzustimmen.

Elektroversorgung
Bestehende Leitungen zur Elektroversorgung sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Gasversorgung
Bisher besteht keine Gasversorgung. Eine Gasleitung der Energienetzte Bayern verläuft in der Straße „Zur Wasserreserve“ bis zu Hausnummer 9 bzw. Fl.Nr. 651/7.

Fernwärme
entfällt

Fernmeldeanlagen
Bauliche Anlagen der Deutschen Telekom AG sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt

Abwasserbeseitigung
Es erfolgt ein Anschluss an die Kanalisation im Trennsystem. Das im Planungsgebiet anfallende **Schmutzwasser** wird in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet und letztlich in der Kläranlage Mainburg gereinigt. Ausreichende Kapazitäten sind vorhanden.

Abfallbeseitigung
Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

9. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 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, hier Reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) direkt im Süden und Westen anschließend.

Als Emissionsquellen im Umfeld ist das Kirchengeläut der Salvatorbergkirche in rund 240 m westlicher Entfernung, sowie der Funkmast direkt östlich des Geltungsbereiches zu nennen. Auf den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen wird kein Hopfen angebaut. Durch die genannten Emissionsquellen entstehen allerdings keine Einschränkungen bzw. nennenswerte Vorbelastungen auf das geplante Wohngebiet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hofberg“ möchte die Stadt Mainburg im Osten des Salvatorbergs im Anschluss an die Ortsrandbebau-ung an der Salvatorbergstraße bzw. an der Straße „Zur Wasserreserve“ ein Wohngebiet mit 17 Parzellen ausweisen, auf denen Einzel- bzw. Doppelhäuser oder Hausgruppen mit zwei bzw. drei Vollgeschossen errichtet werden sollen. Die Art der baulichen Nutzung wird als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über eine neu herzustellende inner-örtliche Straße, die als Sackgasse mit einem Wendehammer ausgebildet

wird und in die Straße „Zur Wasserreserve“ mündet. Die geplante Erschließungsstraße führt nicht direkt an bestehender Wohnbebauung vorbei bzw. tangiert diese nicht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von der C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 31.08.2022 eine **schalltechnische Untersuchung** erstellt (Bericht Nr.: 2477-2022 KB 01), um die Auswirkungen der Verkehrszunahme aus dem Gebiet an der bestehenden und künftig möglichen Wohnbebauung zu ermitteln und zu bewerten. „Zu diesem Zweck wurden die Immissionsbelastungen für den Prognose-Nullfall 2035 (d.h. ohne den zusätzlichen Verkehr aus dem Gebiet) und für den Prognose-Planfall 2035 (d.h. mit dem zusätzlichen Verkehr aus dem Gebiet) auf Grundlage der in der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungs-plan genannten Eingangsdaten nach den Vorgaben der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19“ berechnet und miteinander verglichen.“

„Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel an den Immissionsorten IO 1 – IO 6 um mehr als 1 dB(A) während der Tag- oder Nachtzeit erhöht werden, während die Zunahmen an allen weiteren Immissionsorten bei ≤ 1 dB(A) und somit unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen. Die Zunahmen betragen an den ungünstig-sten Immissionsorten IO 1 – IO 3 bis zu 5 dB(A) tags und bis zu 6 dB(A) nachts und werden wahrnehmbar sein. Gleichzeitig werden aber weder die in einem Mischgebiet noch in einem reinen/allgemeinen Wohngebiet geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV über-schritten. Weiterhin liegt auch keine Erhöhung der Beurteilungspegel bis zur Schwelle der Gesundheitsgefährdung (tags 70 dB(A), nachts 60 dB(A)) oder eine weitergehende Erhöhung der Beurteilungspegel oberhalb dieser Schwelle vor.“

„Aufgrund der Er-höhung der Beurteilungspegel um mehr als 1 dB(A) an den Immissionsorten IO 1 – IO 6 stellt die Verkehrszunahme aus dem Gebiet einen abwägungsbeachtlichen Sachverhalt dar. Weil jedoch die in einem Mischgebiet geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (64/54 dB(A) tags/nachts) eingehalten werden, **ist die geplante Ausweisung des Wohngebiets „Hofberg“ mit keiner Gefahr schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche für die bestehende und künftig mögliche Nachbarschaft verbunden.** Es besteht kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen.“

10. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Im nahen Umfeld des Planungsgebietes befinden sich zahlreiche Baudenkmäler im Bereich des Salvatorberges, der sich in ca. 150 m Entfernung befindet. Die drei nächstgelegenen Baudenkmäler sind:

- D-2-73-147-14: Kloster, bis 1918 Karmeliterkloster, 1918-1981 Kapuzinerkloster, seit 1981 Paulinerkloster, zweigeschossiger traufständiger Steildachbau mit übergiebeltem Mittelrisalit und Putzstreifengliederung, 1893; Rest der Klostermauer mit Kapelle, kleiner Satteldachbau mit Rundbogenöffnung, darin Christus-Salvator-Figur auf Postament, wohl Ende 19. Jh. (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert),
- D-2-73-147-13: Kath. Kirche St. Peter und Paul (Salvatorkirche), Saalkirche mit Satteldach und dreiseitig geschlossenem Chor, 1723, auf älterer Grundlage, integrierter Westturm mit Spitzhelm, neugotisch, 1864; mit Ausstattung. (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert).

Bodendenkmäler sind sowohl am Salvatorberg, als auch östlich der Salvatorbergstraße vorhanden:

- D-2-7336-0060: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der historischen Marktsiedlung von Mainburg. (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert),
- D-2-7336-0030: Burgstall des Mittelalters, Siedlung des Neolithikums, u.a. des Spätneolithikums (Altheimer Gruppe), der Bronze-, Urnenfelder- und Hallstattzeit sowie des Hochmittelalters. (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert),
- D-2-7336-0064: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Peter und Paul (Salvatorkirche) in Mainburg, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen. (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert),
- D-2-7336-0060: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der historischen Marktsiedlung von Mainburg. (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert).

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keinerlei Bau- und Bodendenkmäler verzeichnet. Jedoch ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz hingewiesen:

Denkmalschutzgesetz Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

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 eines 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. 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. Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Kelheim.

11. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hofberg“	Fläche in m²	Fläche in %
Umgriff der im Plan dargestellten Baugrenzen (Hauptbaukörper)	4.023	22,8
Umgriff der im Plan dargestellten Baugrenzen für Nebenanlagen (Stellplätze, Carports und Garagen)	1.226	6,9
private Verkehrs- und Erschließungsflächen (v. a. Garagenzufahrten)	1.275	7,2
nicht überbaubare Grundstücksfläche (= hier Hausgärten)	4.870	27,7
nicht überbaubare Grundstücksfläche – hier Fläche zur Begründung folgender Wege- und Leitungsrechte: Geh- und Fahrtrecht sowie Leitungsrecht zugunsten der Stadt Mainburg	61	0,4
Wohnbauflächen Nettobauland gesamt	**11.455**	**65,0**
öffentliche Verkehrsflächen – Wohnerschließungsstraße	1.870	10,6
öffentliche Verkehrsflächen – Fußweg bzw. Wirtschaftsweg	420	2,4
öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün – Wiesenstreifen oder Schotterrasen	284	1,5
öffentliche Grünfläche – extensives Grünland	965	5,5
öffentliche Grünfläche – ehemalige Wasserreserve (264 m² magere Grasfluren, 450 m² Intensiv-Grünland, 386 m² magere Brachfläche, 544 m² Schotterfläche, 121 m² Bäume und 182 m² Feldgehölze)	1.947	11,1
öffentliche Grünfläche – Spielplatz	685	3,9
Geltungsbereich Bebauungs- und Grünordnungsplan gesamt	**17.626**	100,0

12. Voraussichtliche Kosten

12.1 Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung

Die Anschlusskosten werden nach der gültigen Wassersatzung berechnet.

12.2 Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung

Die Erschließungskosten werden nach der Satzung des Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet.

12.3 Finanzierung der Erschließungskosten

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen werden im Haushaltsplan der Stadt Mainburg berücksichtigt.

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBI. I S. 1726).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- 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 (BGBI. I. S. 1802).

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 08.11.2022 (GVBI. S. 650).

- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), die zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) 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 § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBI. S. 352) geändert worden ist.

- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

- Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung) – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Hrsg., München, Januar 2003.

- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), das zuletzt durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist.