

Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Zum Eichfeld“

Stadt Mainburg

Begründung

Stadt
Landkreis
Regierungsbezirk

Mainburg
Landshut
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

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

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 06. März 2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Größe des Planungsgebiets.....	3
2.	Übergeordnete Planungen	4
2.1	Vorgaben der Landesplanung – LEP 2023 –.....	4
2.2	Vorgaben der Regionalplanung	4
2.3	Weitere übergeordnete Planungsvorgaben	4
3.	Grundzüge der Planung und Zielsetzung	5
3.1	Städtebauliche Gründe	5
3.2	Städtebauliches Konzept	6
3.3.	Grünordnung	8
3.4.	Umweltprüfung	11
4.	Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele	13
4.1	Verkehr.....	13
4.2	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	13
4.3	Ver- und Entsorgung	14
4.4	Immissionsschutz	15
4.5	Altlasten.....	16
4.6	Denkmalpflege	16
5.	Nachrichtliche Übernahmen	17
6.	Flächenbilanz.....	18
■	Rechtsgrundlagen	19

Anlagen

■	Anhang zu den textlichen Festsetzungen 0.2.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen	20-21
■	Anhang Nachweise zur Niederschlagswasserbeseitigung–	
	Lageplan Ausschnitt RRB vom 27.02.2024	M 1 : 400
	Einzugsgebiet Niederschlag vom 01.03.2024	M 1 : 5.000
	Überflutungsbereich bei keinem Abfluss vom 01.03.2024	M 1 : 1.000
	jeweils Ingenieur- und Planungsbüro Martin Huber, Regensburger Straße 24, 84048 Mainburg	
■	Umweltbericht nach § 2a BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans und Landschafts-	
	plans durch Deckblatt Nr. 148 Stadt Mainburg und zum Bebauungs- und Grünordnungsplan	
	„GE zum Eichfeld“	41 Seiten
	mit	
	Skizze Bestandssituation	M 1 : 1.000
	Ausgleichsflächenkonzept externe Ausgleichsfläche	
	Fl.Nr. 912, Gemarkung. Mainburg.....	M 1 : 1.000

1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Ausweisung einer Erweiterung des Gewerbegebietes „GE Auhof Südwest“ nach § 8 BauNVO im Südosten des Stadtgebiets. Das Gewerbegebiet liegt an der B 301, südlich des Hauptortes und nördlich des Ortsteiles Aufhausen. Die Flächen werden zur Sicherung des Betriebsstandortes für einen regionalen, mittelständischen Betrieb bereitgestellt. Es werden keine baulichen Anlagen zugelassen. Außer der für Schwerlastverkehr befestigten Schotterflächen und den bis zu 4 m hohen Lagerflächen wird voraussichtlich am Südostrand eine bis zu 1 m hohe Stützmauer auf rund 30 m Länge erforderlich.

Die Entwicklung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Hierfür wird das Deckblatt Nr. 148 zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan mit deckungsgleichem Geltungsbereich aufgestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Das Gebiet wird von einer Ackerbrache mit Nordgefälle dominiert. Im Norden liegen Wege- und Grünflächen, eine bestehende Ausgleichsfläche mit Gehölzbestand und Grabenlauf im Nordosten. Im Osten wird ein Teil der bestehenden Gewerbeparzelleneingrünung überplant.

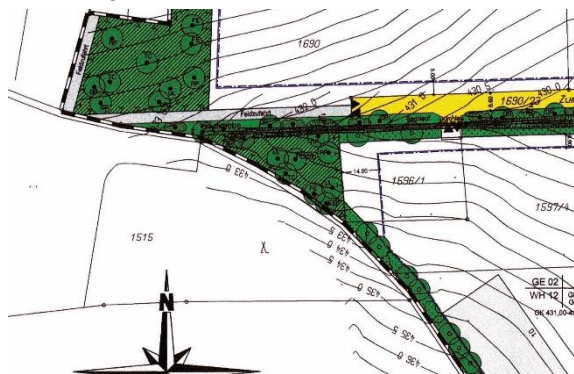
Das Planungsgebiet liegt in einer Höhenlage von etwa 437,5 müNN im Süden und fällt nach Nordosten bis auf 432,5 müNN lt. Digitaler Höhenlinienkarte. Der Grabenlauf liegt hier noch etwas tiefer.

Die Größe des **Geltungsbereichs** des Bebauungs- und Grünordnungsplans beträgt 10.085 m² und umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 1515, 1520/2 Tfl., 1596, 1596/1 Tfl. und 1690/23 Tfl. jeweils der Gemarkung Steinbach. Im Osten liegt das bestehende Gewerbegebiet „GE Auhof – Südwest Neu“ vom 29.10.2010, das auch auf einer Teilfläche von 1.789 m² überplant wird. Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan ersetzt alle im Geltungsbereich vorangegangenen rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungspläne mit allen ihren bisher rechtskräftigen Änderungen.

Das geplante Gewerbegebiet ist im Verbund mit den bereits bestehenden Gewerbeflächen „GE Auhof - Südwest“ zu verstehen. Diese werden gemeinsam erschlossen. Es entsteht hier eine größere, zusammenhängende Gewerbeparzelle.

Die bestehende Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1596 wird hierfür als Gewerbefläche überplant und als zu roden festgesetzt. Hierfür sind CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse nötig, siehe Kapitel 3.3.

Das Plangebiet selbst und das nähere Umfeld zählen überwiegend zum Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Geltungsbereich überlagert sich mit dem **Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet „GE Auhof – Südwest Neu“** im Norden und Osten auf **1.789 m²**. Diese Änderungsbereiche werden durch die vorliegende Bauleitplanung aufgehoben und neu überplant, siehe nachstehende zwei Abbildungen.



Auszug Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Auhof – Südwest Neu“ rechtskräftig seit vom 29.10.2010 ohne Maßstab



Auszug Vorentwurf Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Zum Eichfeld“ ohne Maßstab

Es entsteht ein ungegliedertes **Gewerbegebiet GE** nach § 8 BauNVO. Hier werden **keine Hauptbaukörper** zugelassen, sondern ausschließlich **Lagerflächen bis 4,0 m Höhe**. Wasser- und Kanalschluss sind daher nicht nötig.

Die **Erschließung** der Gewerbeflächen erfolgt zum einen von Nordosten über eine Anbindung an die Straße „Zum Eichfeld“ sowie „von Osten über die Flächen des bestehenden GE Auhof Südwest. Der bestehende Kiesweg im Norden kann im Notfall als zweiter Rettungsweg genutzt werden. Dessen Verlauf wird an den Bestand vor Ort angepasst.

Die Ausbildung einer attraktiven und grünen Ortseingangssituation stellt einen weiteren wesentlichen Inhalt der Planung dar. Hier werden Randeingrünungen auf Privatgrund vor allem am Süd- und Westrand vorgesehen bzw. die Hecken und Ranken erhalten..

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Landesplanung – LEP 2023 –

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)** weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauf Flächen 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.

Ein großes Anliegen der Stadt Mainburg stellt die Ansiedlung bzw. die Bereitstellung von Flächen für regionale, mittelständische Betriebe dar. Im LEP 2023 (Punkt 5.1) werden u.a. folgende Grundsätze aufgeführt:

„Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“

„Eine leistungsfähige Abfall- und Kreislaufwirtschaft soll flächendeckend erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.“

„Die räumliche Verteilung der Entsorgungs- und Kreislaufwirtschaftsstandorte soll eine möglichst gesundheits- und umweltverträgliche, entstehungsnahe sowie bei Bedarf regional oder interkommunal abgestimmte Beseitigung oder Verwertung der Abfälle ermöglichen.“

2.2 Vorgaben der Regionalplanung

Für das Planungsgebiet und die nähere Umgebung werden im **Regionalplan der Region 13 Landshut** (Stand 05.07.2021) keine konkreten Zielsetzungen benannt.

Im Westen außerhalb liegt das Vorranggebiet für Bodenschätze, Lehm und Ton, LE 1 (Karte B IV Rohstoffsicherung, Stand 17.12.2016). Weiterhin liegt westlich außerhalb liegt das Vorranggebiet für Wasserversorgung, T 75 (Anlage zur 10. Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Landshut Tekturkarte zu Karte 2 "Siedlung und Versorgung", Verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 19. Dezember 2018). Es schließt unmittelbar an das Trinkwasserschutzgebiet an. Dieses Gebiet 2210733600005 „Mainburg-Aufhausen“ befindet sich in ca. 440 m Entfernung im Westen.

2.3 Weitere übergeordnete Planungsvorgaben

Für den Geltungsbereich ist im **Flächennutzungsplan** großflächig „landwirtschaftliche Nutzfläche oder Erwerbsgartenbau“ verzeichnet. Im Nordosten ist eine „Gliedernde Grünfläche“ dargestellt, die zudem als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gilt. Im Norden führt eine „untergeordnete Straße und Forst- und Feldweg, befestigte Flächen“ durch das Planungsgebiet. Südseitig entlang dieser fließt ein „Bach 3. Ordnung oder Graben, dauerhaft wasserführend“. Dieser setzt sich nach Westen hin fort sowie nach Osten ins Gewerbegebiet GE. Am östlichen Rand der Fläche sind mehrere geplante und bestehende „Alleen, Baumgruppen, raumwirksame Einzelbäume“ zu sehen. Bestehende gliedernde Grünflächen des vorhandenen GE als „Ortsrandeingrünung“ liegen im Osten noch im Planungsgebiet. Westseitig davon, zwischen Grünflächen und Acker, liegt eine weitere untergeordnete Straße. Die bestehende Gewerbefläche GE ragt im Norden ebenfalls ganz geringfügig ins Gebiet.

Die umliegenden Flächen stellen größtenteils landwirtschaftliche Nutzflächen, zumeist Ackerland, dar. Der Hopfen gehört zu den häufig angebauten Sonderkulturen, hier im Süden unmittelbar angrenzend. Ein Bodendenkmal liegt im Nahbereich im Nordwesten, ein Vorranggebiet für Bodenschätze im Südwesten.

Im **Landschaftsplan** wird die landwirtschaftliche Nutzfläche auch dargestellt. Sie ist vermerkt als „Intensivgrünland“. Die „Förderung erosionsmindernder Bewirtschaftungsformen wünschenswert“ ist hier ausgewiesen. Nördlich daran schließt eine Fläche mit der Zielsetzung „Grünlandnutzung im Talraum wünschenswert, als Boden- und Wasserschutz fördern, erhalten/extensivieren, Freihalten von Wald bzw. Kurzumtriebsplantagen und Bebauung, [...]“ an. Diese zieht sich nach Nordwesten weiter, etwa

beiderseits des dargestellten Baches bzw. Grabens. Dieses überschneidet sich zum Teil mit dem Ziel „Grünland-Pufferstreifen am Gewässer anlegen, ausreichend bemessen, in der Regel beiderseits 10 m, extensive Grünlandnutzung anstreben [...]“. Die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ liegt auch hier im Nordosten. Die bereits beschriebenen Inhalte des Flächennutzungsplans sind hier Großteils ebenfalls dargestellt. In etwa am nördlichen und östlichen Rand soll „keine weitere Siedlungsentwicklung“ verfolgt werden, hier dargestellt durch eine schwarze Zick-zack-Linie.

Es liegt ein **Integriertes Städtebauliches Konzept (ISEK)** der Stadt Mainburg vor. In der Zielbroschüre, Dragomir Stadtplanung GmbH Nymphenburgerstraße 29 80335 München, vom Stadtrat Mainburg beschlossen am 29.06.2021, sind hier in Kapitel 6 unter Punkt 6.2 und 6.3 folgende Punkte enthalten:

„SICHERUNG EINES ZUKUNFTSFÄHIGEN GEWERBEFLÄCHENANGEBOTS

Durch die Stärkung der vorhandenen Gewerbestandorte und einer bedarfsgerechten Neuausweisung mit Schwerpunkt auf zukunftsfähige Branchen, ist Mainburg wirtschaftlich gut aufgestellt und kann ein vielfältiges und wohnortnahes Arbeitsplatzangebot aufweisen.“

„ERHALT UND GESTALTERISCHE AUFWERTUNG DER VORHANDENEN GEWERBESTANDORTE

Die vorhandenen Gewerbeflächen mit wohnortnahen Arbeitsplätzen und Nahversorgungsangeboten sollen erhalten und über gestalterische Maßnahmen aufgewertet werden. Durch ein gut ausgebautes innerstädtisches Nahverkehrsnetz sind die peripheren Standorte gut mit der Innenstadt verbunden.“

Im Geltungsbereich bestehen keine Waldflächen. Dementsprechend sind auch keine Aussagen in der **Waldfunktionskarte** zu erwarten.

Eine **detaillierte Bestandsaufnahme** für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung einschließlich der Nutzungen und dem Gehölzbestand ist dem Umweltbericht und der Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 als Anlage zum Umweltbericht zu entnehmen. Auf die Vegetationsstrukturen wird im Kapitel 3.1 des Umweltberichtes näher eingegangen.

3. Grundzüge der Planung und Zielsetzung

3.1 Städtebauliche Gründe

Aufgrund der konkreten Absicht eines ortsansässigen Gewerbetreibenden – eine Betriebserweiterung und -umstrukturierung umzusetzen – ist die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan von der Stadt Mainburg eingeleitet worden.

Ziel ist es, den bestehenden Betrieb neu zu ordnen und Lagerflächen (Container, Anhänger, etc.) auszulagern, um das bestehende Betriebsgelände effektiver nutzen zu können und hier dann auch ggf. weitere Hallen (außerhalb des Geltungsbereichs im bestehenden GE 02) zu errichten.

Es erfolgt weiterhin ein Ersatz für den Verlust der derzeitigen Mietfläche Fl.Nr. 1690/6, Gemarkung Steinbach. Die Firma hat hier bisher etwa 2.000 m² angemietet. Genutzt wird das Grundstück derzeit hauptsächlich als Lagerfläche für Container bzw. Stellplätze für LKW und Baumaschinen. Die Zufahrt erfolgt über die Nandlstädter Str. Das Grundstück steht nun nicht mehr zur Verfügung, da die Gewerbezelle bebaut werden soll.

Für die Standort-Entscheidung maßgeblich war hierbei die unmittelbare Nähe zum derzeitigen Sitz des Unternehmens und den somit weiterhin einbeziehenden bestehenden Betriebsgebäuden. Siehe **hierzu die Alternativenprüfung im Umweltbericht**, Kapitel 6.1. In Kapitel 6.2 werden zudem Alternativen auf Bebauungsplan-Ebene aufgezeigt.

Die Anzahl der Einwohner in der Stadt Mainburg ist laut der Statistik kommunal 2022 von 14.028 Einwohnern im Jahr 2011 auf 15.165 Einwohner im Jahr 2021 gestiegen. Gemäß Demographie-Spiegel für Bayern wird die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Mainburg von 2019 bis 2039 um durchschnittlich 2,5 bis unter 7,5 % steigen. Das stetige Bevölkerungswachstum am Rande des Ballungsraumes München ist hierbei in Zeiten des demographischen Wandels als sehr wertvoll einzustufen.

Für den **ausgewählten Standort** der Gewerbegebietserweiterung sprechen zusammenfassend folgende Gesichtspunkte (siehe auch Kapitel 6.1 im beiliegenden Umweltbericht):

- Ergänzung der gewerblichen Nutzung im unmittelbaren Anschluss an „GE Auhof - Südwest“ an einem verkehrsgünstigen Standort (direkt an der B 301, Nähe zur Autobahn A 93),
- Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet „GE Auhof - Südwest“ im Osten, Anbindung an vorhandene Infrastrukturen (v.a. Erschließung), flächensparende Erschließung über vorhandene Gewebeparzelle,
- untergeordnete Beeinträchtigung von Wohngebieten durch Ziel- und Quellverkehr, da die Anbindung über die Bundesstraße B 301 und außerhalb von Siedlungsbereichen erfolgt,
- Nutzen der Synergieeffekte v. a. durch Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen in Wohnnähe am Hauptort Mainburg,
- kaum Ferneinsicht durch ausgeprägte Topographie,
- Aufbau einer leistungsfähigen Ortsrandstruktur im Westen und Süden.

Zusammenfassend stellt das Baugebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dar und ermöglicht durch die Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen eine nicht unbedeutende Stärkung der Stadt Mainburg in wirtschaftlicher Hinsicht.

3.2 Städtebauliches Konzept

Die vorliegende Bauleitplanung wird auf die Betriebserweiterung eines ortsansässigen, regional tätigen Gewerbetreibenden abgestimmt. Eine Betriebsbeschreibung vom 17.07.2023 fasst dessen Tätigkeit folgendermaßen zusammen:

„Wir sind ein mittelständischer zertifizierter Entsorgungsbetrieb, das heißt wir haben einen Containerdienst und ein Abbruchunternehmen – teilweise werden die Abfälle auf unserem Gelände zwischengelagert und behandelt, eine Abfallbehandlung erfolgt durch Sortierung, Brennschneiden, Verpressen in der Kanallballenpresse sowie den Einsatz einer Baggerschere.“

Wir haben eine Lagerfläche für mineralische Gesteine und nicht gefährliche Abfälle. In der Lager- und Umschlaghalle werden nicht gefährliche und gefährliche Abfälle zweifach gelagert. Auf dem Schrottplatz stehen Schüttboxen für die lose Lagerung der nicht gefährlichen Abfälle zur Verfügung.

Beschreibung der Anlagen, Maschinen und Einrichtungen:

- 50 t Brückenwaage
- 6 t Waage
- 3 t Waage
- 2 Bagger Cat 3026-06c
- Radlader Kramer 520
- Radlader Cat 914 G
- Kanallballenpresse HSM VK 8818 R-FU
- Baggerschere Verachtet VTS

Fuhrpark:

- 3 Absetzfahrzeuge und 2 Anhänger
- 3 Abrollfahrzeuge und 2 Anhänger
- 1 Kombihänger für Absetz-/Abrollfahrzeuge
- 2 Kippfahrzeuge (3-Seiten) und 1 Anhänger
- 1 Kipp/Abrollerfahrzeug
- 1 Tiefladerfahrzeug

Zudem sind wir auch als Zertifizierte Annahmestelle für Altfahrzeuge und zertifizierte Vorbehandlungsanlage [...]“

Die Hallen stehen außerhalb des Planungsgebiets und verbleiben dort. Es werden keine zusätzlichen Hallen geplant. Es entstehen **keine Lagerflächen** für den im Osten bestehenden beschriebenen Betrieb. Zusätzliche Erschließungsflächen als Straßenanbindung sind nicht nötig, da die Erschließung über das Betriebsgelände erfolgt.

Neben der Schaffung von Gewerbeflächen samt einer flächensparenden Erschließung stellt die Herstellung und Entwicklung eines neuen grünen Ortsrandes einen wesentlichen Gesichtspunkt der Planung dar. Da ein Teil der bestehenden Gehölze, z.T. in der Ausgleichsfläche, gerodet wird, entsteht etwa flächengleich ein Gehölzbestand am neuen Ortsrand im Westen. Der Südrand des Gebiets wird

durch locker verteilte Großbäume eingefasst. Die öffentlichen Grünflächen im Norden werden Großteils erhalten.

■ **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein ungegliedertes **Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO. Es werden **keine Hauptbaukörper** zugelassen. Die vorliegende Planung stellt eine Erweiterung des im Osten angrenzenden Betriebs dar. Dort verfügt dieser bereits über drei Hallen sowie ein kleines Bürogebäude. Es werden lediglich die Lagerflächen ins neue Gebiet verlegt bzw. erweitert, um die Hallen im Bestand besser nutzen zu können. Es wird eine große Baugrenze festgesetzt, die direkt an die Baugrenze des im Osten bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes anschließt.

Innerhalb dieser sind **nur Lagerflächen** zulässig. Diese sind unter Planzeichen 1.1 genauer definiert: „Es sind ausschließlich Lagerflächen für Erdaushub, Kies und andere Schüttgüter oder Stellflächen für Container, Baumaschinen, PKW und LKW bzw. LKW-Anhänger zulässig. Unzulässig sind Lagerplätze für Schrott, Fahrzeugwracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen.“

Weitere Nutzungen werden unter Planzeichen 1.1 zudem noch ausgeschlossen: „Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Anlagen für Sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 ausgeschlossen. Weiterhin sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig.“

Die angenommenen Altfahrzeuge werden von der Firma ausschließlich in den Hallen im Bestand gelagert.

In der Nutzungsschablone unter Planzeichen 15.1 ist zudem die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 definiert sowie die maximal zulässige Lagerhöhe von 4,0 m. Bezugshöhe hierfür ist das natürliche Gelände laut Höhenlinien unter den Planlichen Hinweisen, Nr. 16.2.

Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO ist anzuwenden. Eine Ausnahme gilt für die internen Grenzen zwischen dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes und dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE Auhof - Südwest Neu", vom 29.10.2010. Hier ist eine Grenzbebauung zulässig, siehe textliche Festsetzung 0.1.2.2 sowie Planzeichen 3.2. Die bestehende Halle auf Fl.Nr. 1596/1 grenzt unmittelbar ans Planungsgebiet.

■ **Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenze, siehe Planzeichen 3.1, zulässig sowie darüber hinaus oberirdische Stellplätze innerhalb der privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen, siehe Planzeichen 6.2.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg in der jeweiligen gültigen Fassung. In der Stadt Mainburg tritt am 01. September 2023 eine neue Stellplatzsatzung in Kraft. Die Anforderung für „Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze“ gemäß Punkt 9.2 der Anlage der Satzung (Stellplatzbedarf) bleibt jedoch unverändert. Es ist 1 Stellplatz je 100 m² NF oder je 3 Beschäftigte nachzuweisen. Für Besucher werden keine Stellplätze gefordert. Auf dem bestehenden Betriebsgelände bestehen bereits Parkplätze.

Der Anteil an befestigten Flächen soll möglichst gering gehalten werden. Abstellfläche und untergeordnete Verkehrsflächen sollen mit wasserdurchlässigen Befestigungen versehen werden. Für die geplante Nutzung ist jedoch mit einem **hohen Versiegelungsgrad** zu rechnen.

Als **Dachformen** sind für Nebenanlagen und Garagen ausschließlich Flachdächer (Gründach, harte Bedachung oder Kies) oder Pult- und Satteldächer mit 10° bis 25° zulässig. Die Nutzung von Dachflächen für erneuerbare Energien, z.B. mit Photovoltaikanlagen, ist wünschenswert.

■ **Werbeanlagen, Beleuchtung**

Nicht zulässig sind blinkende, oszillierende oder ähnlich auffallend wechselnde Werbeanlagen und Laufschriften. Eine Fremdwerbung ist zudem nicht zulässig, siehe textliche Festsetzungen 0.1.5.1 und 0.1.5.2.

Beleuchtungen sind so anzuordnen und anzubringen, dass keinerlei Blendwirkungen oder sonstige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auftreten.

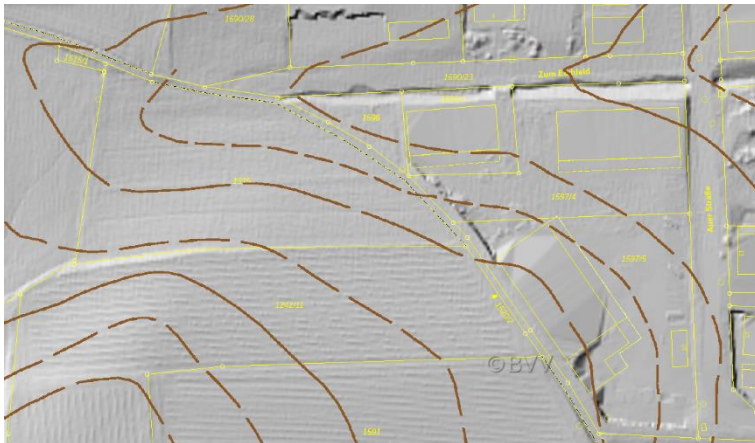
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lichtquellen mit warmweißen LED (Farbtemperatur max. 2.700 K) zulässig. Diese sind streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) und staubdicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen

oder Verhungern) auszubilden und dürfen zur Vermeidung der Lockwirkung auf Insekten keine UV-Anteile besitzen. Es soll so „Lichtsmog“ vermindert werden.

Licht gehört gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG zu den Immissionen und gemäß § 3 Abs. 3 BImSchG zu den Emissionen i.S. des Gesetzes. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Neben dem Schutz von Tieren und Pflanzen ist es ebenfalls Ziel des Gesetzes Menschen vor schädlichen Umwelteinflüssen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Zu den lichtemittierenden Anlagen zählen künstliche Lichtquellen aller Art wie z.B. Schweinwerfer zur Beleuchtung von Sportstätten, von Verladeplätzen und für Ausstrahlungen, aber auch Lichtreklamen, vgl. textliche Festsetzung 0.1.5.3.

Mit diesen Festsetzungen wird der Lage am Ortsrand sowie den Forderungen des Gesetzgebers hinsichtlich der Minimierung störender und belästigender Einflüsse durch Lichtimmissionen, insbesondere die von Lichtwerbung ausgehen können, auf die angrenzende Nachbarschaft sowie die Tiere und Pflanzen im Plangebiet Rechnung getragen.

■ **Geländeverlauf und Bodenbewegungen, Einfriedungen und Stützmauern am Südrand**



Schummerungsbild mit Höhenlinien, Quelle: BayernAtlas/Geoportal, o. Maßstab

Eine **Begrenzung für Abgrabungen** wird auf bis zu **2,8 m** festgelegt, um den Gewerbetreibenden im hängigen Gelände die nötige Flexibilität zu ermöglichen. Das natürliche Gelände fällt im Gebiet um etwa 5 m gemäß Höhenlinien, siehe auch Planlicher Hinweis 16.2. Ein Teil des Höhengsprungs kann in der geplanten Böschung im Süden angefangen werden, im Übergang zum Hopfengarten im Süden außerhalb.

Gemäß Schummerungsbild ist das bestehende Betriebsgelände im Osten abgegraben. Die Fahrflächen im unmittelbaren Anschluss liegen hier bei etwa 432,0 m DHHN auf dem Be-

triebsgelände. Im Bereich der geplanten Durchfahrt ins neue Gebiet liegt die Höhe derzeit bei etwa 433,6 bis etwas weniger als 434,5 m DHHN laut sog. Schummerungsbild (siehe Abbildung oben). Eine Stützmauer fängt diesen Höhengsprung von max. etwa 2,5 m derzeit ab.

Im zum Teil überplanten Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE Auhof – Südwest Neu", vom 29.10.2010, waren bisher Aufschüttungen als auch Abgrabungen bis 2,5 m zulässig.

Ein großflächiger Erdabtrag mit Abgrabungen bis zu 2,8 m im Südwesteck ist daher für die geplante Lagerfläche notwendig. Somit wird ein Gefälle von rund 1,5 % in Ost-West-Richtung und von 2 % in Nord-Süd-Richtung im Bereich der Lagerfläche geschaffen.

Die Höhen sind mit 431,9 m DHHN bei der Zufahrt, 433,3 m DHHN im Nordwesten, 434,7 m DHHN im Südwesteck und mit 434,4 im Südosteck durch das Planzeichen 15.3 definiert. Bezugsraum ist hier das seit 2016 eingeführte Deutsche HaupthöhenNetz (DHHN).

Am Südrand werden Stützmauern bis 1,0 m Höhe innerhalb der Baugrenze zugelassen. Diese sind voraussichtlich auf eine Länge von rund 30 m im Südosteck erforderlich. Die Ausbildung ist wahlweise als Naturstein-Trockenmauer oder Gabionen mit Kalksteinfüllung vorgegeben.

Zäune sind an der Nord-, West- und Südseite von der Grenze zurückgesetzt zu führen, auf der Innenseite der Flächen gemäß Planzeichen 13.8 (vgl. Festsetzung 0.1.1.4.). Bei einer Vorpflanzung mit Gehölzen sind nach Aufwachsen der Gehölze die Zäune dort von außen – vor allem auf der Westseite – nicht mehr sichtbar. Die Einzäunung darf maximal 2 m hoch sein, Sockel sind unzulässig (vgl. Festsetzung 0.1.1.2 und 0.1.1.3).

3.3. Grünordnung

Ziel der Planung ist eine möglichst hohe Flexibilität und Nutzbarkeit der Gewerbezelle. Gleichwohl gilt es die Grundsätze zum Ressourcen- und Klimaschutz sowie zur Biodiversität im Zuge der vorlie-

genden Bauleitplanung durch Festsetzungen zu wahren, um der bei Gewerbegebieten i. d. R. unvermeidlichen großflächigen Versiegelung entgegen zu wirken. Daher konzentrieren sich die zeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung auf die Herstellung einer leistungsfähigen randlichen Eingrünung am Ortsrand und öffentliche Grünflächen zum Graben im Norden hin. Es sind ausschließlich standortgerechte und klimaangepasste, heimische / autochthone Laubgehölze (mit Herkunftsnachweis) entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.2.3 zu verwenden. Dies gilt sowohl für Neu- als auch für Nachpflanzungen. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei, siehe Textliche Festsetzung 0.2.3.

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksfläche im Gewerbegebiet sind laut textlicher Festsetzung 0.2.2.1 als Grünfläche anzulegen. Mit den lagegenau festgesetzten Flächen sind hier bereits 25,8 %, bezogen auf die Gewerbeparzelle mit 9.151 m² (= 100 %) nachgewiesen, siehe auch Flächenbilanz in Kapitel 6.

■ **Grünordnerische Konzeption – Ortsrandeingrünung –**

Der Aufbau einer Ortsrandeingrünung erfolgt vor allem im Süden und Westen innerhalb der Gewerbeparzelle im Randbereich.

Im Westen wird ein 10 m breites Band geplant, das sich auf 6 m Breite aus Gehölzen mit vorgelagertem 4 m breitem extensiven Wiesenstreifen zusammensetzt und einen Übergang zur freien Landschaft im Westen herstellt.

Der extensive Wiesenstreifen, genauer „private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - hier extensive Wiesen“ gemäß Planzeichen 13.8 liegt im Übergang zu einer Ackerfläche. Daher halten die Gehölze 4 m Abstand hierzu ein. Konflikte sind daher nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass ein auf Dauer ein regemäßiger Rückschnitt der Hecken erfolgt.

Der Wiesenstreifen führt nach Norden bis zum Feldweg. So hält der flächige Gehölzbestand auch einen kleinen Abstand zum Weg. Übergroße Fahrzeuge können im Bedarfsfall so auch ungehindert passieren. An den Wiesenstreifen grenzt östlich ein 6,0 m breiter zu pflanzender Bestand „private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Rand-Eingrünung, flächige, mind. dreireihige Strauchpflanzung im Dreiecksverband 1,5 x 1,5 m, Arten gemäß Artenliste“ gemäß Planzeichen 13.7. Dieser umfasst insgesamt 425 m². Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m im Dreiecksverband, die Reihen gegeneinander versetzt. Auf mindestens 50 % und maximal 70 % der Länge hat eine Bepflanzung mit Strauch-Hecken zu erfolgen. Die Bepflanzung wird durch gehölzfreie Abschnitte unterbrochen. In der Randeingrünung sind naturnah ausgebildete Sickermulden bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig, siehe textliche Festsetzung 0.2.4.1. Die Sträucher reichen direkt bis an die Baugrenze der geplanten Lagerflächen heran. Am Westrand entsteht so ein Grünband, zugleich eine Vernetzungslinie für Tiere, die wiederum gleichzeitig eine leistungsfähige Ortsrandstruktur aufbaut.

Im Süden definiert eine Baumreihe mit 12 Großbäumen den Ortsrand im Übergang zu einem Hopfengarten. Zwei Bäume bestehen hier bereits und können erhalten werden, ebenso zwei Sträucher. Zehn Großbäume sind zu pflanzen in der Qualität Hochstamm, 4x verpflanzt StU 20-25 cm, in privaten Grundstücksflächen, siehe Planzeichen 13.1. Sie halten alle 4 m Abstand zum Hopfengarten im Süden ein. Zur Sicherstellung eines optimalen Pflanzraumes für Bäume sind folgende Größen für Pflanzgruben (Mindestbedarf 12 m³ Wurzelraum) einzuhalten: Bodenstandraum bzw. unversiegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung in einer Größe von mind. 8 m². Pflanzgrube: Mindestbreite 2,5 m, Mindesttiefe 1 m.

Die Verwendung von durchwurzelungsfähigem Baums substrat (nach „ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten“, kurz „ZTV-Vegtra-Mü“) wird festgesetzt, siehe textliche Festsetzung 0.2.1.2.

Die Bäume stehen in einem extensiven Wiesenstreifen, auch hier „private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - hier extensive Wiesen“ gemäß Planzeichen 13.8. Der Streifen ist gesamt 5 m breit. Hier kann auch ein Teil der entstehenden Böschung zur angrenzenden Fläche abgefangen werden. Kleinflächig mit 51 m² wird ein Bestand aus Büschen, der bereits besteht, erweitert. Insgesamt entsteht so eine raumwirksame Ortsrandeingrünung.

Die gemäß Planzeichen 13.1, 13.6, 13.7 und 13.8 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Gewerbenutzung herzustellen, siehe Textliche Festsetzung 0.2.4.2.

■ **Grünordnerische Konzeption – Überplanung der bestehenden Ausgleichsfläche –**

Auf Fl.Nr. 1596 besteht eine **festgesetzte Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB** mit 791 m². Diese ist dem GE Auhof - Südwest Neu" vom 29.10.2010 zugeordnet. Diese 791 m² werden aufgelöst, d. h. die Gehölze gerodet. Allerdings sind diese 1:1 zu ersetzen, siehe Planliche Hinweise 16.6 und 16.7.

Für die Rodung ist eine **Ausnahmegenehmigung nach Art.16 BayNatSchG** durch die untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Kelheim, erforderlich. Diese wird separat zum laufenden Bauleitplanverfahrens beantragt. Die Fläche wurde im Jahr 2009 hergestellt. Von den 791 m² Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB ist derzeit nicht die ganze Fläche vor Ort tatsächlich mit Gehölzen bewachsen. Im Osten der Fläche wurde eine Grünfahrt mit etwa 3 m Breite freigehalten. Die Spitze im Süden ist zudem auch gehölzfrei, siehe auch Skizze Bestandssituation. Die tatsächlich zu rodende Fläche umfasst daher rund 100 m² weniger. Der Ersatz erfolgt extern und wird auf Fl.Nr.912; Gemarkung Mainburg. Hier wird die Pflanzung von Baum-Strauch-Hecken autochthon auf 791 m² nachgewiesen.

Die gesamten 791 m² werden als zu roden festgesetzt. Ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG zur Beseitigung von Gehölzen auf der Fl.Nr. 1596, Gemarkung Steinbach, wurde von der Stadt Mainburg gestellt. Hierzu liegt ein Schreiben der unteren Naturschutzbehörde, e-mail vom 26. Februar 2024 vor:

„Die untere Naturschutzbehörde erteilt hiermit die Zustimmung für die vorgezogene Gehölzbeseitigung. Die Gehölze dürfen in dem im Antrag vom 26.02.2024 dargestellten Umfang entfernt werden. Die Maßnahme darf nur bis Ende Februar durchgeführt werden. Vor jeglichen Gehölzmaßnahmen muss sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG eintreten. Hierzu sind die Gehölze insbesondere auf artenschutzrechtlich relevante Lebensraumstrukturen, z.B. Baumhöhlen und –spalten, Nester standorttreuer Vogelarten und starkes Totholz zu untersuchen. Ein förmlicher Bescheid – mit dem die Ausnahmegenehmigung erteilt und die Ausgleichsmaßnahme festgesetzt wird – wird nach erfolgter Prüfung des Ausgleichsflächenkonzepts (voraussichtlich in der KW 12/13) erlassen. Die Rodungsarbeiten wurden bis zum 29. Februar 2024 ausgeführt.“

Die Auflösung der bestehenden Ausgleichsfläche und damit einhergehende Rodung wird erforderlich aufgrund der innerbetrieblichen Logistik des Betriebs. Weiterhin kann der Flächenbedarf sonst nicht ausreichend auf der Fläche gedeckt werden. Da das herabfallende Laub das gelagerte Material verunreinigen könnte, sind hier Gehölze in den Randbereichen nicht von Vorteil.

■ **Grünordnerische Konzeption – Übergang zum bestehenden Gewerbe im Osten –**

Im Osten grenzt das bestehende Gewerbegebiet "GE Auhof - Südwest Neu" vom 29.10.2010 an, das teilweise überplant wird. Es wird die etwa 6 m breite Eingrünung der bestehenden Parzelle in einem Teilbereich überplant, da hierüber die Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt. Es werden dafür drei Bäume als zu roden festgesetzt. Zwei Einzelbäume werden erhalten. Die Baumreihe setzt sich außerhalb fort. Die hier nötigen Veränderungen im Gelände (Bodenbewegungen) sind in Kapitel 3.2 bereits beschrieben.

Während der Bauarbeiten ist ein stabiler Baumschutz-Zaun mit Querbrettern zum Schutz der Bäume und Gehölze, siehe Planzeichen 13.2, 13.5 und 13.6, aufzustellen. Eingriffe in den Untergrund sind im Kronenbereich zu vermeiden, siehe Textliche Festsetzung 0.2.1.4.

■ **Grünordnerische Konzeption – Rückhaltebecken und öffentliche Grünflächen im Norden –**

Im Nordosten verläuft ein Graben im Geltungsbereich, hier im Bereich der Fl.Nr. 1596, siehe Planlicher Hinweis 16.5. Westlich davon ist dieser verrohrt (DN 300 mit zweitem Zulauf DN 200 von Südwesten). Der Graben wird im Zuge der Bauleitplanung geöffnet, siehe Planzeichen 10.3. Planzeichen 10.1 und 10.3 sowie die textlichen Festsetzungen 0.2.5 und 0.2.6 sichern eine naturnahe, strukturreiche Gestaltung und die regelmäßige Pflege, auch für das vorgesehene Rückhaltebecken, siehe Planzeichen 10.2 und 13.9. Hier erfolgt eine naturnahe Gestaltung eines Regenrückhaltebeckens, das vollständig auf der privaten Grundstücksfläche liegt. Das Rückhaltebecken soll im Regenereignis das anfallende Wasser gedrosselt abgeben. Vorgeschaltet wird ein Absetzbecken als Sedimentationsanlage. Die Lagerfläche umgeben zusätzliche Gräben, um sicherzustellen, dass das Oberflächenwasser in die Sedimentationsanlage eingeleitet wird (siehe textliche Festsetzung 0.2.6).

Die Feldgehölze und Feldhecken, die im Nordwesten des Grabenlaufs bestehen, werden vollständig erhalten, siehe Planzeichen 13.5.

Ein extensiver Wiesenstreifen, der nordseitig des Grabens besteht, wird erhalten, siehe Planzeichen 13.4. Eine regelmäßige Pflege bzw. extensive Mahd der Wiesenmulden bzw. Wiesenstreifen, siehe Planzeichen 13.4 und 13.8 (mindestens zweimal jährlich, mit Mähgutabfuhr, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Auch ein darin bestehender Bestandsbaum wird als zu erhalten festgesetzt.

■ spezieller Artenschutz

Der Eingriff in die Baum-Strauch-Bestände der festgesetzten Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB stellt einen **Eingriff in geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten** dar. Der Eingriff ist im räumlichen Zusammenhang auszugleichen. Im zu rodenden Teil (791 m²) der Baum-Strauch-Hecke sind hier **heckenbrütende Vogelarten** zu berücksichtigen.

Die Herstellung der Fläche, hier Pflanzung der Gehölze, erfolgte im Jahr 2009 (d. h. etwa vor 14 Jahren). Eine detaillierte Erfassung (Aufmaß o. ä.) wurde jedoch nicht durchgeführt. Es wird von einem Vorhandensein von drei Biotopbäumen ausgegangen. Diese könnten Quartiere für **Fledermäuse** darstellen.

Als **CEF-Maßnahme** werden für die zeitliche Überbrückung zudem im Gehölzbestand der Fl.Nr. 1690/28, Gemarkung Steinbach, insgesamt 9 Rundkästen und 9 Flachkästen für Fledermäuse angebracht. Alternativ bzw. ergänzend können die Kästen im Gewerbegebiet angrenzend in der Baumreihe im Westen der Fl.Nr. 1597/5, Gemarkung Steinbach, angebracht werden. Eine Kontrolle und Reinigung der Fledermauskästen ist von einem Fledermausexperten über 15 Jahre lang zu gewährleisten. Das Planungsgebiet kann zudem ein potentiell Jagdgebiet der Arten darstellen. Der **Erhaltungszustand** der Arten bleibt daher nach **derzeitigem Kenntnis-stand erhalten**.

Zudem werden als CEF-Maßnahme für gehölzbrütende Vogelarten ebenfalls im Gehölzbestand der Fl.Nr. 1690/28, Gemarkung Steinbach insgesamt 9 Nistkästen für heckenbrütende Vogelarten angebracht. Alternativ bzw. ergänzend können die Kästen im Gewerbegebiet angrenzend in der Baumreihe im Westen der Fl.Nr. 1597/5, Gemarkung Steinbach, angebracht werden. Eine Kontrolle und Reinigung der Kästen ist von einem Experten (Tierökologen) über 15 Jahre lang zu gewährleisten.

Als Vermeidungsmaßnahme dürfen Fällungen nur von Oktober bis Ende Februar jeden Jahres durchgeführt werden. Der Ersatz der zu rodenden Fläche (1:1) erfolgt im Stadtgebiet Mainburg auf Fl.Nr. 912, Gemarkung Mainburg, rund 3,3 km im Norden.

3.4. Umweltprüfung

Der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs. Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 3, 4, 5, 6.2, 8 und 9.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung einschließlich der Nutzungen und dem Gehölzbestand ist dem Umweltbericht zu entnehmen (s. a. Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 als Anlage zum Umweltbericht).

■ Ausgleichsbedarf

Der Umweltbericht beinhaltet in Kapitel 5 das Fachgutachten zur **Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB**. Es ergibt sich eine Einstufung in die **Bestandskategorien I, II und III**.

Durch die festgesetzte GRZ von 0,8 und den zu erwartenden hohen Nutzungsgrad (für Schwerlastverkehr befestigte Schotterfläche) ist für den gesamten Geltungsbereich die **Eingriffsfläche Typ A** zuzuordnen.

Die **Eingriffsfläche** errechnet sich ausgehend vom Geltungsbereich mit 10.085 m² abzüglich des Überschneidungsbereichs mit dem Bebauungsplan „GE Auhof – Südwest Neu“ kleinflächig im Osten mit 57 m², in dem die Gehölze erhalten werden. Weiterhin sind alle Flächen, die unverändert erhalten werden abzuziehen. Hierzu zählen die bereits bestehenden Wegeflächen mit begleitenden Grünstrukturen im Norden mit 709 m² und 95 m² Gewerbeparzelle. Dementsprechend beläuft sich die **Eingriffsfläche** auf **9.318 m²**.

Durch die Überlagerung der Abbildung 'Bestandskategorien' und 'Eingriffsschwere' ergibt sich entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens die **Kombinationen A I, A II und A III**. Hierfür sind folgende Faktor-Spannen angegeben:

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 weist in der Zusammenschau mit den Auswirkungen (Dichte, versiegelte Flächen, Erschließung, Durchgrünung) insgesamt eine mittlere Planungsqualität auf. Dies wird auch aufgrund der zahlreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, welche im Kapitel 5.4 aufgeführt werden, erreicht.

Demzufolge ist im vorliegenden Fall für die Kompensationsfaktoren der Kategorien I und II jeweils **der Mittelwert** zu wählen. Hieraus ergeben sich **Kompensationsfaktoren** von **0,45** für die **Kombination**

A I und **0,90** für die **Kombination A II**. Für die **Kombination A III** wird der Mindestwert von 1,0 angesetzt. Dies entspricht dem üblichen Wert für den Eingriff in geschützte Bestände nach Art. 16 Bay-NatSchG. Hierfür ist ein flächengleicher Ausgleich 1 : 1 der Regelfall.

Die Festlegung der Kompensationsfaktoren erfolgt unter Berücksichtigung der gegebenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, hier v. a. die Aufwertung der Planung durch den Aufbau einer raumwirksamen Ortsrandeingrünung und Baumpflanzungen und den Erhalt wertvoller Flächen am Grabenlauf im Norden.

Typ A Kategorie I	8.121 m ²	x	Faktor 0,45	=	3.654 m ²
Typ A Kategorie II	312 m ²	x	Faktor 0,90	=	281 m ²
Typ A Kategorie III	791 m ²	x	Faktor 1,00	=	791 m ²
Eingriffsfläche gesamt	8.445 m²		Ausgleichsbedarf gesamt		4.726 m²

Hierbei ist **gleichzeitig** zum hier berechneten Ausgleichsbedarf von 4.726 m² der Eingriff in die **bestehende Ausgleichsfläche funktional gleichwertig und flächengleich (1:1) mit 791 m² durch eine Hecken-Neupflanzung zu ersetzen**. Für die Rodung ist eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach Art.16 BayNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Kelheim, erforderlich. Diese wird im weiteren Verfahren beantragt.

■ **Ausgleichsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung, daher ist der **Ausgleichsbedarf** von 4.726 m² für den Bebauungs- und Grünordnungsplan auf externen Ausgleichsflächen zu leisten (vgl. textlicher Hinweis 0.3.). Die Zuordnung erfolgt auf Fl.Nr. 912, Gemarkung Mainburg. Hier werden 5.443 m² zugeordnet, da die Fläche bereits ein Mosaik mit artenreicheren Beständen aufweist.

Der funktionale und flächengleiche **Ersatz der bestehenden Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB** mit 791 m² ist in diesem Ausgleichskonzept auf Fl.Nr. 912 enthalten (= Pflanzung Baum-Strauch-Hecken). Aufgrund der hohen fachlichen Anforderungen ist hierbei eine **qualifizierte ökologische Bauleitung** wünschenswert.

■ **Umweltauswirkungen**

Im Umweltbericht wird in Kapitel 9 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“ nachstehende abschließende Gesamtwirkungsbeurteilung formuliert:

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

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Zum Eichfeld“ der Stadt Mainburg 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. Insgesamt betrachtet, werden **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 Lagerfläche 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 „GE Zum Eichfeld“ der Stadt Mainburg sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

4. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele

4.1 Verkehr

Das „GE Auhof Südwest“ liegt unmittelbar an der **Bundesstraße B 301** und ist daher sehr gut überörtlich angebunden. Die Bundesstraße B 301 durchquert das Gebiet von Mainburg von Nord nach Süd. Diese mündet in Elsendorf im Norden in die Autobahn A 93 in etwa 10 km Entfernung. Nur knapp 1 km entfernt kreuzen sich die B 301 und die Staatsstraße St 2049. Diese führt nach Westen über Ober- und Unterempfenbach ebenfalls zur A 93 in nur 5,5 km Entfernung.

Mainburg besitzt eine **ÖPNV-Anbindung** und ist über Busse an den MVV München angeschlossen. Die Buslinien 602 und 603 verfügen über eine Haltestelle im Gewerbegebiet „Auhof“. Dieser Bus fährt auch ins Ortszentrum von Mainburg und in südlicher Richtung bis nach Freising (S-Bahn-Anschluss Richtung München). Das Gewerbegebiet ist somit auch mit dem öffentlichen Verkehr zu erreichen.

Die Straße „Zum Eichfeld“ ragt vor Ort im Norden noch ins Planungsgebiet und ist somit länger ausgebaut als gemäß Bebauungsplan vorgesehen. Sie erschließt den Wertstoffhof im Norden. Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird die bisherige Darstellung der Straße beibehalten. Sie endet außerhalb des Geltungsbereichs. Hieran schließt ein Kiesweg an, der durch die Landwirtschaft oder auch Spaziergänger genutzt wird. Der Verlauf wird im vorliegenden Deckblatt in etwa an den tatsächlichen Verlauf vor Ort angepasst, siehe Planzeichen 6.1. Bis zum nördlichen Rand der Gewerbeparzelle ist dieser 4,0 m breit. Die geplant Erweiterung des GE verfügt so bereits über einen bestehenden zweiten Rettungsweg. Ein Ausbau ist derzeit nicht erforderlich.

Die **Haupteerschließung** erfolgt **zum einen von Nordosten von der Straße zum Eichfeld** und zum zweiten **über die bestehende Gewerbeparzelle** im Osten angrenzend, da der dort bestehende Betrieb erweitert bzw. umstrukturiert werden soll. Daher wird auch die dargestellte Ortsrandeingrünung überplant. Der derzeit westlich des GE verlaufende Wiesenweg auf Fl.Nr. 1520/2 wird nicht zwingend benötigt. Diese wird daher im Bereich der vorliegenden Planung der Gewerbeparzelle zugeschlagen.

Die Erschließung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin gewährleistet.

4.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Im Nordosten liegt ein **Grabenlauf** im Gebiet, der gemäß Wasserwirtschaftsamt Landshut ein Gewässer III. Ordnung darstellt. Dieses ist am Nordrand auf rund 70 m verrohrt (DN 300). Nur im Nordosten verläuft der Graben im Bereich der bestehenden Gehölze offen, vgl. Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan erfolgt zum Planstand Entwurf eine **Öffnung des bisher verrohrten Grabenlaufs**, einem Fließgewässer 3. Ordnung am Nordrand mit naturnaher Gestaltung und südlich angrenzend – bereits auf der privaten Gewerbeparzelle gelegen – die Anlage eines ebenfalls naturnahen Rückhaltebeckens mit bewachsenem Bodenfilter und gemäß Vorgaben nach DWA A 102.

Trinkwasserschutzgebiete oder amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden von der Planung nicht berührt. Das Planungsgebiet befindet sich nur kleinflächig im Norden in einem wassersensiblen Bereich. Im Westen, im Bereich der Fl.Nr. 1506/1 im Norden, beginnt gut 50 m entfernt wiederum ein offener Graben, der sich nach Westen fortsetzt.

Ungefähr 450 m östlich verläuft die Abens. Dazwischen liegt jedoch die Bundesstraße B 301.

Die **Hydrogeologische Karte** (1 : 100.000, UmweltAtlas Bayern „Hydrogeologie“) zeigt das Planungsgebiet genau zwischen den Grundwassergleichen 420 und 425 müNN, nahe an der Grundwassergleiche von 425 müNN. Es kann daher von einer Grundwasserhöhe bei 424 müNN ausgegangen werden. Das Planungsgebiet liegt in einer Höhenlage von etwa 437,5 müNN im Süden und fällt nach Nordosten bis auf 432,5 müNN lt. Digitaler Höhenlinienkarte. Der Grabenlauf liegt hier noch etwas tiefer. Daher ergibt sich rechnerisch ein **Grundwasserflurabstand von etwa 8,5 bis 13,5 Metern**.

Oberflächenwasser im Gewerbegebiet wird auf dem privaten Grundstück gesammelt. Aufgrund der Lage im wassersensiblen Bereich und an einem Gewässer III. Ordnung wurde das Ingenieurbüro Huber für die Erschließungsplanung und die wasserrechtlichen Fragestellungen beauftragt. Die technischen Aussagen werden der Begründung als Anlage beigefügt. Dies sind die nachstehenden drei Pläne:

Lageplan Ausschnitt RRB vom 27.02.2024	M 1 : 400
Einzugsgebiet Niederschlag vom 01.03.2024	M 1 : 5.000
Überflutungsbereich bei keinem Abfluss vom 01.03.2024	M 1 : 1.000

Entwurfsverfasser ist hier jeweils das Ingenieur- und Planungsbüro Martin Huber, Regensburger Straße 24, 84048 Mainburg.

Als redaktionelle Änderungen werden der Graben und das Regenrückhaltebecken getrennt. Das Gewässer 3. Ordnung wird am Nordrand im Oberlauf (westlich des bereits offenen Grabenlaufs) freigelegt und die Verrohrung rückgebaut.

Die Lage des Regenrückhaltebeckens mit einer naturnahen Gestaltung erfolgt nun vollständig auf der privaten Grundstücksfläche. Das Rückhaltebecken soll im Regenereignis das anfallende Wasser gedrosselt abgeben. Vorgeschaltet wird ein Absetzbecken als Sedimentationsanlage.

Eine wasserrechtliche Genehmigung wird zeitnah durch den Planungsbegünstigten beim Landratsamt Kelheim beantragt. Das beauftragte Ingenieurbüro Huber hat sich diesbezüglich mehrfach mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abgestimmt.

Die Lagerfläche umgeben zusätzliche Gräben, um sicherzustellen, dass das Oberflächenwasser in die Sedimentationsanlage eingeleitet wird (siehe textliche Festsetzung 0.2.6).

Im gesamten Geltungsbereich erfolgt keine Errichtung von Gebäuden. Es handelt sich ausschließlich um Lager- und Abstellflächen (für Fahrzeuge und Container) sowie private Erschließungsflächen. Aufgrund von Starkregenereignissen bzw. Schneeschmelze nicht auszuschließenden Erdabschwemmungen bzw. wild abfließendem Wasser wird am West- und Südrand ein 25 cm bis 30 cm tiefer Entwässerungsgraben als geeignete Schutzmaßnahme (Bauvorsorge) vorgesehen, der das Niederschlagswasser aus dem Außeneinzugsgebiet gezielt zum Regenrückhaltebecken im Nordosteck ableitet.

Die Hinweise zu Erdarbeiten in Hinblick auf eine Verwertung und den vorhandenen ggf. potentiell erhöhten Kupferwerten werden ebenso wie die DIN 19731 im Zuge der Bauausführung beachtet.

Die Erschließungsplanung weist die schadlose Ableitung bei Starkregen nach. Vom Erschließungsplaner wird im Zuge der Baugenehmigung eine wasserrechtliche Genehmigung für die Sammlung des Niederschlagswassers, eine gedrosselte Einleitung des Regenwassers in den Vorfluter beantragt. Auch wird nachgewiesen, dass die bestehende Kanalisation Kapazitäten für die geplante Ableitung des No-überlaufs hat.

Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, besteht Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten (§ 62 WHG). Für das Einleiten von anfallenden Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation gilt der § 58 WHG, siehe Textlicher Hinweis 0.8.

4.3 Ver- und Entsorgung

■ Wasserversorgung und Löschwasserversorgung

Für die zulässigen Lagerflächen ist ein Anschluss an die Wasserversorgung nicht erforderlich.

Es stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 1690/23 mit 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Nach den Fachinformationen für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013 wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 6 von der Stadt zu tragen.

■ Abwasserbeseitigung

Für die zulässigen Lagerflächen ist ein Anschluss an das Kanalnetz nicht erforderlich.

■ Abfallbeseitigung

Bei dem im Osten ansässigen Betrieb, der die Erweiterung des Gewerbegebietes (GE) nutzen wird, handelt es sich um einen zertifizierten Entsorgungsfachbetrieb, siehe Zertifikat PÜG vom 14.03.2023. Zudem betreibt das Unternehmen eine Vorbehandlungsanlage für „gemischte gewerbliche Siedlungsabfälle“ sowie „gemischte Bau- und Abbruchabfälle“, siehe Zertifikat PÜG vom 08.03.2023. Des Weiteren ist das Unternehmen zertifiziert als „Altfahrzeug-Annahmestelle“, siehe Zertifikat PÜG vom 23.02.2023.

■ Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Bayernwerk Netz GmbH durchgeführt. Im Gewerbegebiet im Osten sind bereits Leitungen vorhanden. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für eine Transformatorenstation wird, je nach Stationstyp, ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 m² und 35 m², benötigt, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Spartenträgers zu sichern ist.

Auf die einschlägigen Richtlinien, u. a. das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ und die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ wird hingewiesen.

4.4 Immissionsschutz

Auf das geplante Gebiet wirken Immissionen, hier v. a. Lärm, von mehreren Immissionsquellen ein.

Die **Verkehrsanbindung** erfolgt im Osten überörtlich über die Bundesstraße B 301 in ca. 220 m Entfernung. Die B 301 ist im Bereich des GE Auhof durchschnittlich belastet, mit deutlich unterdurchschnittlichem Schwerlastverkehr, siehe Kapitel 3.7 im beiliegenden Umweltbericht.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Osten grenzt ein Gewerbegebiet (GE) an bzw. wird geringfügig überplan. Das nächste Allgemeine Wohngebiet (WA) „An der Marienburger Straße“ liegt etwa 400 m südlich in Aufhausen. Es besteht keine Blickbeziehung nach Süden. Zwischen dem Planungsgebiet und Aufhausen liegt eine gut 12 m hohe Geländekuppe. Diese ist zudem oft mit Hopfengarten bestanden.

Im Osten liegt das **bestehende Gewerbegebiet „GE Auhof - Südwest Neu“** vom 29.10.2010, das auch auf einer Teilfläche von 1.789 m² überplant wird. Hierfür liegt ein Schalltechnisches Gutachten vor: Schalltechnisches Gutachten, Aufstellung des Bebauungsplans „GE Auhof-Südwest neu“ durch die Stadt Mainburg, Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente, Projekt MBG-1575-02 / E_1575-02_1.doc, 15.01.2010 (21 Seiten).

In den Festsetzungen sind zulässige Emissionskontingente gemäß DIN 45691:2006-12 je Quartier festgesetzt. Für das teilweise überplante GE 02 sind dies am Tag 71 dB(A) je m² S_{EK} und in der Nacht 53 dB(A) je m² S_{EK}.

Zudem gibt es gemäß Festsetzung 4.3 die Möglichkeit, diese unter bestimmten Voraussetzungen zu überschreiten.

„Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.“

Laut rechtskräftigem Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE Auhof - Südwest Neu" vom 29.10.2010 sind **Betriebsleiterwohnungen** zulässig.

Die Festsetzung 4.4 Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen lautet wie folgt:

„Bei Bauanträgen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen – eventuell durch geeignete Objektschutzmaßnahmen – erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe, bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.“

Die nächste bestehende Betriebsleiterwohnung liegt nördlich im Bereich der Fl.Nr. 1690/47, etwa 60 m entfernt. Dazwischen liegt das Gelände des Wertstoffhofes. Im Osten außerhalb, etwa 110 m entfernt im Gebäude auf Fl.Nr. 1597/5, ist derzeit eine Flüchtlingsunterkunft untergebracht.

Es liegt des Weiteren ein Schalltechnisches Gutachten, Wesentliche Änderung der RMM GmbH am Standort in Auhof im Gewerbegebiet „GE Auhof – Südwest Neu“ der Stadt Mainburg, Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Lärmimmissionen zum Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente, Projekt MBG-1396-05 / 1396-05_E07.docx, 27.03.2019 (42 Seiten) vor. Dieses wurde für die damaligen Anpassungen des Betriebs Firma RMM GmbH erstellt. In der Schalltechnischen Untersuchung wurde die Vereinbarkeit der Änderungen in Bezug auf die zulässigen Emissionskontingente

überprüft. Damals wurden als Immissionsorte u.a. auch das bestehende Betriebsleiterwohnen im Norden Fl.Nr. 1690/47 (hier IO6) und das Wohngebiet im Süden in Aufhausen (IO2) einbezogen. Im Gutachten werden prognostizierten Werte ermittelt. Diese „stellen nach der festen Überzeugung der Verfasser die obere Grenze der zu erwartenden Geräuschimmissionen“ dar.

Das Kapitel 7.4 der Untersuchung fasst folgendermaßen zusammen:

„Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass der nach Realisierung der geplanten Änderungen zukünftig stattfindende Gesamtbetrieb der RMM GmbH an der Auer Straße 10 in Auhof - unter Voraussetzung der Richtigkeit der in Kapitel 2 erläuterten Anlagen- und Betriebsbeschreibung sowie bei Beachtung der in Kapitel 8 genannten Schallschutzauflagen - in keinem Konflikt mit den lärmimmissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Auhof - Südwest Neu" der Stadt Mainburg steht.“

Im Bereich der Planung sind keine Hauptbaukörper geplant (keine Produktion, keine Lüftungen oder Abluft etc.). Besonders schutzbedürftige Aufenthalts- oder Büroräume entstehen somit ebenfalls nicht. In erster Linie ist neben den Geräuschen durch die (Um)-Lagerung mit einer geringfügigen Zunahme des Liefer-, Ziel- oder Quellverkehrs bzw. Fahrtbewegungen auf der Fläche selbst zu rechnen.

4.5 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Das Altlastenkataster wurde nicht überprüft.

Für den derzeit rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE Auhof - Südwest Neu" vom 29.10.2010 liegt eine Bodenuntersuchung vor: **Bodenuntersuchung vom 14.08.2006**, gültig für die Parzellen GE 01 und GE 02, terra nova Umweltschutz GmbH, Alfred-Brehm-Straße 1, 85053 Ingolstadt. Es wurden hierfür Bodenproben (Mischproben aus 30 Einzelproben) entnommen. Die Probe MP 4 liegt im Bereich des GE 02, das mit der vorliegenden Planung zum Teil überplant wird. In der Probe wurden „erhöhte Kupfergehalte“ gemessen. „Die Ergebnisse überschreiten den Hilfwert 1 von 100 mg/kg gem. LfW-Merkblatt 3.8/1. Auf eine „ordnungsgemäße Verwertung“ ist im „Fall von Aushubmaßnahmen“ zu achten. Bei der Herkunft ist „ehem. Hopfenfeld“ vermerkt.

Es ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Planungsgebiet von ähnlichen Bodenverhältnissen auszugehen.

Die Hinweise der Fachstellen zu Erdarbeiten in Hinblick auf eine Verwertung und den vorhandenen ggf. potentiell erhöhten Kupferwerten werden ebenso wie die DIN 19731 im Zuge der Bauausführung beachtet. Der Umgang bzw. die Verwertung oder Beseitigung von überschüssigem Aushubmaterial ist mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn zu planen. Oberstes Ziel dabei sollte die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung innerhalb der Baufläche sein. Bei einer Abfuhr des Erdmaterials / Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu berücksichtigen. Ergänzend hierzu wird empfohlen, bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept in Auftrag zu geben.

4.6 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich liegen **keine Boden- oder Baudenkmäler**. Das Bodendenkmal D-2-7336-0055 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ liegt etwa 75 m entfernt im Norden. Im Umkreis von 400 m liegen keine weiteren Bodendenkmäler, auch keinerlei Baudenkmäler.

Es 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 (DSchG) hingewiesen. Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Kelheim.

Nachdem wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind, wird unter Punkt 0.1.9 folgende textliche Festsetzung aufgenommen: „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist **eine denkmalrechtliche Erlaubnis** gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die **in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen** ist.“

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Vorausset-

zungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden sich unter: 200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung wird auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 verwiesen.

5. Nachrichtliche Übernahmen

■ Leitungstrassen

Im Süden des Stadtgebietes verläuft Richtung Norden bis südlich Mainburg, westlich von Puttenhausen und Aufhausen eine **110-kv-Freileitung**. Diese ist vom Planungsgebiet aus zu sehen.

6. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Zum Eichfeld“	Fläche in m ²	Fläche in %
Straßenverkehrsfläche, öffentlich, geplant	129	1,3
landwirtschaftlicher Feldweg, öffentlich	344	3,4
öffentliche Grünfläche – Feldhecken und Feldgehölze – Bestand zu erhalten	54	0,5
öffentliche Grünfläche – extensive Wiesenutzung – einschließlich Gewässer 3. Ordnung	312	3,1
bestehende Gewerbeparzelle nördlich der Straße Zum Eichfeld – GE 4 – private Verkehrs- und Erschließungsfläche einschließlich Nebenanlagen, Ga- ragen und Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB	95	0,9
Gewerbeparzelle * – Umgriff der im Plan dargestellten Baugrenze (Lagerflächen)	6.337	62,9
Gewerbeparzelle * – private Verkehrs- und Erschließungsfläche, privat, einschließlich Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB	159	1,6
Gewerbeparzelle * – private Randeingrünung der Parzelle – Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Rand-Eingrünung Strauchpflanzung 469 m ² – Rand-Eingrünung, Bestand zu erhalten 3 m ² – Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sons- tigen Bepflanzungen – hier extensive Wiesenstreifen inkl. auf 75 m geöffnetem Grabenlauf, Fließgewässer 3. Ordnung 1.926 m ² – Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – hier naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens 257 m ²	2.655	26,3
Geltungsbereich gesamt einschließlich der Überlagerung auf 1.789 m ² mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Auhof – Südwest Neu“, rechtskräftig seit 29.10.2010, der auf diesen Teilflächen aufgehoben und ersetzt wird	10.085	100,0

* Die neu entstehende Gewerbeparzelle umfasst somit 9.151 m².
Diese ergeben sich entsprechend aus der Summe folgender Einzelwerte, siehe Tabelle oben:
6.337 m² + 159 m² + 2.655 m² = 9.151 m².

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- 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.
- Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Ein Leitfa-den (ergänzte Fassung) – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Hrsg., München, Januar 2003.

Anhang zur textlichen Festsetzungen Punkt 0.2.3

0.2.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Großbäume

Begrünung auf öffentlichen und privaten Grünflächen siehe Festsetzungen 13.1, 13.2 und 0.2.1.1

Pflanzqualität:	Hochstamm, 4 x verpflanzt, StU 20-25 cm	Verwendung
Acer campestre ´Elsrijk´	Feld-Ahorn	(kleinkronige Sorte)
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Juglans regia	Walnuss	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana ´Chanticleer´	Chinesische Wild-Birne	(kleinkronige Sorte)
Pyrus communis	Birne in Sorten	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Tilia cordata	Winter-Linde	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	

Heckengehölze für Randeingrünung (= freiwachsender Baum-Strauch-Bestand) siehe Festsetzungen 13.5, 13.6 und 0.2.3

Pflanzqualität:	verpflanzter Heister, mind. 6 cm, Höhe 100-150 cm	
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Alnus glutinosa	Grau-Erle	
Betula pendula	Sand-Birke	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Fagus sylvatica	Rot-Buche	
Juglans regia	Walnuss	
Malus sylvestris	Holz -Apfel	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Pyrus pyraister	Holz-Birne	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Salix spec.	Weide in Arten	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Sorbus domestica	Speierling	
Tilia cordata	Winter-Linde	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	
Ulmus glabra	Feld-Ulme	
Pflanzqualität:	verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, Höhe 60-150 cm	
Cornus sanguinea	Blutroter-Hartriegel	(v. a. nordseitig in Schattlage)
Cornus mas	Kornelkirsche	
Corylus avellana	Haselnuss	(v. a. nordseitig in Schattlage)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Frangula alnus	Faulbaum	(v. a. nordseitig in Schattlage)
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	(v. a. im Inneren der Bestände)
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn	
Rosa canina	Hunds-Rose	
Salix caprea	Sal-Weide	
Salix purpurea	Purpur-Weide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	(v. a. nordseitig in Schattlage)

Heckengehölze für Randeingrünung (= freiwachsende Strauchpflanzung)
siehe **Festsetzungen 13.7, 0.2.4.1 und 0.2.3**

Pflanzqualität:	verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, Höhe 60-100 cm	
Cornus sanguinea	Blutroter-Hartriegel	(v. a. nordseitig in Schattlage)
Corylus avellana	Haselnuss	(v. a. nordseitig in Schattlage)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Frangula alnus	Faulbaum	(v. a. nordseitig in Schattlage)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	(v. a. im Inneren der Bestände)
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn	
Rosa canina	Hunds-Rose	
Salix caprea	Sal-Weide	
Salix purpurea	Purpur-Weide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	(v. a. nordseitig in Schattlage)

■ **Gehölzspektrum zur Auswahl für weitere Pflanzungen**
(freiwillig)

Laubbäume	d.h. mittelgroße Bäume, Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 14-16
Acer campestre „Elsrijk“ Prunus padus	Feld-Ahorn Trauben-Kirsche
Kleinkronige Bäume	Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16
Crataegus x prunifolia Malus sylvestris Prunus avium ´Plena´	Pflaumenblättriger Weißdorn Holz-Apfel Gefüllte Vogel-Kirsche
Obstbäume	Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10
Juglans regia Malus domestica Prunus avium Prunus domestica Pyrus communis	Walnuss Apfel in Sorten Kirsche in Sorten Zwetschge in Sorten Birne in Sorten